



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 29/11/2007

=====

ADDI' 29/11/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	F. CHERA	Danielo	Assessore
		Vice			
POMPILI	Massimo	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELO	Mario	"
FATTAGLIA	Augusto	"	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DALIA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: COSTA - DE ANGELIS - DI STEFANO - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 951

Oggetto:

Comune di Roma - XL Variante Integrativa sostitutiva del II FEOP, inserimento del Piano di Zona C31 "Villa Balbottini" in variante al P.R.G.. D.C.C. n. 153 del 25-26.07.2007 - Approvazione.





951 29 NOV. 2007 *ly*

**OGGETTO:** Comune di Roma – XL Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP, inserimento del Piano di Zona C31 “Villa Balbotti” in variante al P.R.G.. D.C.C. n. 153 del 25-26.07.2007 – **Approvazione.**

## LA GIUNTA REGIONALE

### Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

**VISTA** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;

**VISTA** la legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i.;

**VISTO** il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i.;

**VISTA** la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e s.m.i.;

**VISTA** la legge regionale 2.7.1987, n. 36;

**VISTO** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e s.m.i.;

**PREMESSO** che il Comune di Roma è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. 16.12.1965 e di successiva variante denominata “Piano delle Certezze” approvata con D.G.R. n. 856 del 10.09.2004;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 153 del 25-26.07.2007 con la quale il Comune di Roma, nell’ambito della XL Variante Integrativa Sostitutiva del II PEEP, ha adottato il Piano di Zona C31 “Villa Balbotti” in variante al P.R.G.;

**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, relativi al Piano di cui sopra, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni-opposizioni;

**CONSIDERATO** che gli atti e gli elaborati relativi al Piano in questione, presentati al Dipartimento Territorio, per l’approvazione, sono stati da questo sottoposti all’esame della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5;

**VISTA** la relazione n. 207993 del 21.11.2007, che si allega alla presente delibera quale parte integrante (All.A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Piano di Zona in variante al vigente P.R.G. da zone “H1”, “G3” e “N” a zona “E3”, sia meritevole di approvazione per i motivi e con le prescrizioni nella stessa riportati;

**VISTA** la nota, contenuta nella deliberazione consiliare n. 153 del 25-26.07.2007, con la quale il Comune di Roma ha dichiarato che le aree interessate dall’intervento di che trattasi non sono soggette ad usi civici né figurano tra quei territori per i quali è stata denunciata l’esistenza di usi civici ai sensi della legge n. 1766 del 16.06.1927;

**VISTA** la nota n. 173653 del 21.11.2007 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli Area “05” Difesa del Suolo e Servizio Geologico ha espresso *parere favorevole ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 (ex Art. 13 Legge 64/74) e della D.G.R. 2649/99, al Piano di Zona C31 Villa Balbotti, nel*





951 29 NOV. 2007

ly

territorio del Municipio XII del Comune di Roma, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative della apposita variante urbanistica atta a recepire quanto in oggetto:

- 1) Stano scrupolosamente rispettate le indicazioni contenute nella "Relazione geologica", allegata al Progetto, a firma del dott. Geol. Giacinto Angelucci, e a quanto indicato nella Tavola 07 Carta di idoneità territoriale, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno;
- 2) in fase di progettazione esecutiva degli interventi, si proceda ad effettuare sondaggi geognostici a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati da analizzare in laboratorio geotecnico o, ove ciò non fosse possibile, all'esecuzione di prove in situ.
- 3) le prove di laboratorio e/o in situ, dovranno essere finalizzate alla verifica, delle caratteristiche lito-stratigrafiche, dei parametri geomeccanici dei terreni e alla definizione esatta del livello piezometrico. I risultati delle indagini e delle prove geotecniche dovranno essere utilizzati, per il dimensionamento degli scavi e delle necessarie opere di sostegno, provvisorie e definitive;
- 4) le indagini geognostiche dovranno essere spinte ad una profondità tale da escludere l'eventuale esistenza di cavità artificiali e la presenza di materiale di riporto;
- 5) le fondazioni degli edifici da realizzare dovranno poggiare su di un substrato litologicamente omogeneo, in modo da avere, in caso di sollecitazione sismica, una risposta altrettanto omogenea;
- 6) durante la realizzazione degli scavi, dovranno essere predisposte le opportune opere provvisorie, al fine di garantire condizioni di stabilità delle scarpate durante la fase di cantiere;
- 7) in fase di realizzazione delle opere previste nel piano di zona, dovranno essere realizzati sistemi di regimazione e smaltimento delle acque superficiali estese a tutte le aree di cantiere;
- 8) il rischio di contaminazione delle falde dovrà essere ridotto con adeguate misure di contenimento delle sostanze inquinanti prodotte dalle attività previste, prevedendo, in particolare, la realizzazione di collettori delle acque reflue ispezionabili e tali da garantire la tenuta mediante tubazioni coassiali;
- 9) per le aree destinate a parcheggio dovranno essere impiegati materiali idroassorbenti (sono da preferire coperture drenanti quali erborelle e stabilizzati con inerte locale in misto cementato); si dovrà provvedere inoltre alla realizzazione di un sistema di raccolta e trattamento delle acque meteoriche, mediante idonei presidi idraulici (vasche di decantazione, sedimentatori, disoleatori, ecc.)
- 10) siano previste per l'area del P.d.Z., adeguate opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, sia in fase di cantierizzazione, che in fase esecutiva; tale sistema di smaltimento dovrà essere progettato con specifici accorgimenti tecnici, in modo che le acque provenienti dalle sedi impermeabilizzate non provochino





951 29 NOV. 2007

ly

- ristagni e impaludamenti sia nell'area di intervento che a valle della stessa;*
- 11) *siano osservate le indicazioni del progettista Dr For. Carlo Mascioli;*
  - 12) *siano utilizzate per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica ed edafica;*
  - 13) *sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;*
  - 14) *durante la fase di cantiere adottare tutte le misure necessarie per salvaguardare la vegetazione arborea;*
  - 15) *siano realizzate recinzioni tra le proprietà, con siepi costituite da specie autoctone;*
  - 16) *siano salvaguardati i filari di essenze arboree perimetrali;*
  - 17) *siano piantumate il doppio delle essenze arboree eliminate per la realizzazione delle opere in progetto,*
  - 18) *nel caso di individuazione di piccoli dissesti si intervenga con tecniche di ingegneria naturalistica;*

In linea generale, si prescrive che ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità e nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni, ed in particolare

- ❖ *Circ. Regione Lazio del 29.10.1980 n. 3317;*
- ❖ *Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769;*
- ❖ *D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";*
- ❖ *Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988;*
- ❖ *D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";*
- ❖ *D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";*
- ❖ *Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996.*
- ❖ *O.P.C.M. n° 3274 del 20 marzo 2003 " Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica";*
- ❖ *D.G.R. n° 766 del 01 agosto 2003 "Nuova classificazione sismica della Regione Lazio";*
- ❖ *D.M. del 14/09 /2005 "Norme tecniche per le costruzioni";*

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il parere reso dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5 con relazione n. 207993 del 21.11.2007 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **allegato A**;

**RITENUTO**, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

**ALL'UNANIMITA'**





951 29 NOV. 2007

ly

## DELIBERA

Di approvare il Piano di Zona C31 "Villa Balbotti" in variante al P.R.G. da zone "H1", "G3" e "N" a zona "E3", adottato dal Comune di Roma con deliberazione consiliare n. 153 del 25-26.07.2007, secondo i motivi e con le prescrizioni contenuti nella relazione n. 207993 del 21.11.2007 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 2B.5, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **allegato A** ed in conformità alle prescrizioni di cui al parere della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, in premessa riportato;

Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'allegato A, nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n 153 del 25-26.07.2007:

Elab. 1	Inquadramento urbanistico	rapp. 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio	rapp. 1:2.000
Elab. 3	Perimetro del piano di zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 4a	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elab. 4b	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 6	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Regolamento per l'edificazione su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elab. A	Relazione illustrativa	
Elab. B	Norme tecniche di attuazione	
Elab. C	Relazione finanziaria	
Elab. E	Elenchi delle proprietà catastali	

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

30 NOV. 2007





# REGIONE LAZIO

Il Dirigente dell'Area 2B.05  
(Arch. Francesco Paolo Lorito)

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05  
Urbanistica e beni paesaggistici  
Roma e Provincia

ALLEGATO A

ALLEG. alla DELIB. N. 951

Roma, li

21 NOV. 2007

PROT N° 207993

EL 29 NOV 2007

Oggetto: Comune di ROMA – Piano di Zona C31 Villa Balbotti  
Legge n° 167 del 8/04/1962 – Legge Regionale n° 36 del 2/07/1987 articolo 4  
Parere urbanistico e paesaggistico



## RELAZIONE ISTRUTTORIA

L'Area Amministrativa di supporto, con prot. n° 207993 del 21/11/2007, ha trasmesso la documentazione relativa al Piano di Zona ai sensi della Legge n° 167/62 in oggetto inviata dal Comune di Roma a questa Direzione Regionale per l'approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n° 36/87 e s.m.i..

La delibera di adozione del piano di zona n° 153 del 25-26/07/2007 contiene la Attestazione di inesistenza di gravame uso civico sulle aree interessate dall'intervento. Tale attestazione, come da nota n° 85831/03 del 25/06/2007 del Dipartimento Economico e Occupazionale della Direzione Regionale Agricoltura, Area Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo, sostituisce il parere ex art. 7 LR n° 59/95 in assenza di diritti di uso civico.

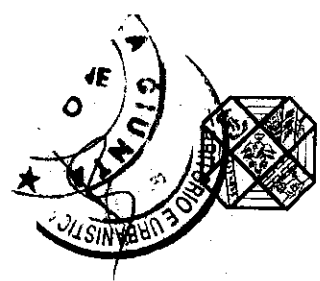
Il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, con nota n° 173653 del 21/11/2007, ai sensi della D.G.R.L. n° 2649/99, ha espresso il parere favorevole a condizioni sull'area in questione.

### PREMESSO

Il piano di zona C31 "Villa Balbotti", ricadente nel Municipio XII, è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 153 del 25-26/07/2007 nell'ambito della XL Variante Integrativa sostitutiva del II Piano di Edilizia Economica e Popolare. Il piano in questione è dimensionato su una superficie di 11,74 Ha per 1.174 stanze con una densità di 100 ab/Ha; la cubatura residenziale prevista è di 93.920 mc.

Gli atti allegati alla delibera, nella quale è inserita l'Attestazione comunale certificante l'inesistenza di gravami di uso civico nel territorio interessato dal Piano di Zona in oggetto, sono i seguenti:

Elab. 1	Inquadramento urbanistico	rapp. 1:10.000
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio	rapp. 1:2.000
Elab. 3	Perimetro del piano di zona su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 4a	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base aerofotogrammetrica	rapp. 1:2.000
Elab. 4b	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale	rapp. 1:2.000
Elab. 5	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000



DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05  
Urbanistica e beni paesaggistici  
Roma e Provincia

Roma, li .....

- |         |  |               |
|---------|--|---------------|
| Elab. 6 | Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati<br>Regolamento per l'edificazione su base aerofotogrammetrica | rapp. 1:2.000 |
| Elab. A | Relazione illustrativa   |               |
| Elab. B | Norme tecniche di attuazione   |               |
| Elab. C | Relazione finanziaria  |               |
| Elab. E | Elenchi delle proprietà catastali  |               |

Durante il periodo di pubblicazione non sono state presentate opposizioni avverso il piano di zona.

## STATO ATTUALE

Il piano di zona C31 Villa Balbotti ricade all'interno del Municipio XII del Comune di Roma ed è ubicata nel settore sud-est della città, all'esterno del GRA in prossimità del consorzio ASI di Santa Palomba, al confine con i comuni di Castelgandolfo e Pomezia.

Il nuovo insediamento è accessibile da Via della Stazione di Pavona. L'ambito territoriale è interessato dalla presenza della Via Laurentina, della via Ardeatina e della Via Nettunense che costituiscono il collegamento verso il centro della città. La mobilità su ferro è costituita dalle limitrofe stazioni di Pavona sulla linea FR7 Roma/Latina e di Pomezia-Santa Palomba sulla linea FR4 Roma/Ciampino/Lanuvio.

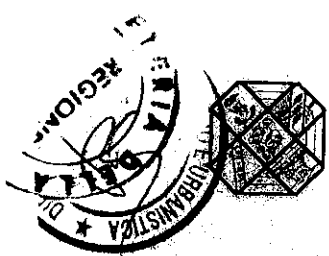
Dal punto di vista urbanistico il PRG vigente prevede per l'area la destinazione a zona H1 "Agro Romano", a zona G3 "Aree privato a verde, case con giardino" e a zona N "Verde Pubblico". Il nuovo PRG adottato dal Comune di Roma prevede "Agro Romano", "Verde Pubblico e Servizi Pubblici di Livello locale" e "Città da Ristrutturare".

Dal punto di vista paesaggistico, da quanto si evince dalla tavola E/3 e bis del PTP 15/5 "Decima - Trigoria", l'area risulta interessata dai seguenti beni archeologici e storico-monumentali:

- Probabili tracciati antichi distinti con il numero 39 e 40 "Beni d'interesse archeologico di non comprovata esistenza ed estensione o gravemente compromessi" con la rispettiva area di rispetto preventiva;
- Lungo il tracciato antico distinto con il numero 40, è presente un "Tratto Basolato Interrato" distinto con il numero 51 "Beni d'interesse archeologico di notevole esistenza e/o estensione, stato di conservazione e valore paesaggistico" con la rispettiva area di rispetto diretta che interessa la parte sud ovest del piano di zona.

## CONSIDERAZIONI

Il 2° PEEP del Comune di Roma è stato approvato con DGRL 1 dicembre 1987 n° 7387. Dalla data di approvazione del 2° PEEP pertanto stanno per scadere i 18 anni di validità della previsione (1 dicembre 2005). La Giunta Regionale del Lazio, con Decreto del Presidente della Regione Lazio n° T0609 del 24/11/2005, in accoglimento della richiesta dell'Amministrazione Comunale, ha prorogato di due anni tale validità.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e beni paesaggistici  
Roma e Provincia

Roma, li .....

Il comma 4 dell'art. 13 della LR 24/98 e s.m.i. prescrive che *"Nelle zone di interesse archeologico ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'autorizzazione paesistica ai sensi dell'articolo 25, integrata, per le nuove costruzioni, dal preventivo parere della competente soprintendenza archeologica. In tal caso il parere valuta l'ubicazione degli interventi previsti nel progetto in relazione alla presenza ed alla rilevanza dei beni archeologici, mentre l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesistico, in conformità alle specifiche disposizioni dei PTP o del PTPR"*.

Pertanto, si ritiene di poter esprimere parere di massima favorevole con la prescrizione che prima del parere paesaggistico sulle singole opere, dovrà essere acquisito il parere della competente Soprintendenza Archeologica.

Dal punto di vista urbanistico, il piano di zona si inserisce in un ambito densamente edificato andando a riconnettere le varie parti sparse in maniera disomogenea sul territorio incrementando la dotazione di standard con 37,45 mq/ab di cui beneficeranno anche i limitrofi insediamenti residenziali.

La viabilità interna al piano consente un'adeguata mobilità; inoltre, la offerta di trasporto pubblico su ferro consente gli spostamenti verso il centro della città.

## PARERE

Per quanto sopra esposto si esprime parere favorevole dal punto di vista urbanistico e paesaggistico al Piano di Zona C31 "Villa Balbotti" adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 153 del 25-26/07/2007.

In particolare si esprime parere favorevole alle varianti urbanistiche da zona "H1", "G3" ed "N" a zona "E3" con le prescrizioni contenute nel precedente considerato e nel parere di cui al DGRL n° 2649/99 espresso dal Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, con nota n° 173653 del 21/11/2007.

L'istruttore

Arch. Maurizio GALIMBERTI

Il dirigente dell'Area

Arch. Francesco Paolo LORITO

Il Direttore

Arch. Daniele MACOVONE

