



**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:

NARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniele	Assessore
POMPILI	Massimo	Vice	MANCINI	Claudio	"
ASTORRI	Bruno	Assessore	MICHELANGELE	Mario	"
BATTAGLIA	Augusto	"	NIERI	Luigi	"
COPPOLINI	Anna Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	T.MARZI	Alessandra	"
DELLA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGLIS	Francesco	"	ZARA"FI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: COSTA DE ANGLIS - DI STEFANO VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 955

Oggetto:

Comune di Roma - XXXVI Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP, inserimento del Piano di Zona C30 "Teputa Vallorano" in variante al P.R.G., D.C.C. n. 147 del 24.07.2007 - Approvazione.





955 29 NOV. 2007 *lu*

**OGGETTO:** Comune di Roma – XXXVI Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP, inserimento del Piano di Zona C30 “Tenuta Vallerano” in variante al P.R.G..  
D.C.C. n. 147 del 24.07.2007 – **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. 147 del 24.07.2007 con la quale il Comune di Roma, nell'ambito della XXXVI Variante Integrativa Sostitutiva del II PEEP, ha adottato il Piano di Zona C30 “Tenuta Vallerano” 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, è stata presentata una osservazione-opposizione;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 200 del 1.10.2007 con la quale il comune di Roma ha formulato le proprie controdeduzioni in merito all'osservazione presentata;

**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. 208005 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 “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. 147 del 24.07.2007, con la quale il Comune di Roma ha dichiarato che le aree interessate dall'intervento di che



955 29 NOV. 2007 lu

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. 178898 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 – ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/99 – *parere favorevole al Piano di Zona di che trattasi a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:*

1. *Siano 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 dovranno raggiungere i livelli vulcanici più compatti e non alterati, aventi le stesse caratteristiche geomeccaniche, evitando in maniera assoluta le linee di contatto tra unità litologiche diverse, aventi risposta sismica diversa;*
6. *Sia lasciata una distanza di rispetto di almeno 10 metri dall'alveo del Fosso Rio Petroso, per la eventuale presenza di fenomeni erosivi lungo le sponde del corso d'acqua ed eventi di esondazione;*
7. *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;*
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. *il sistema di smaltimento dovrà essere progettato con specifici accorgimenti tecnici, in modo che le acque provenienti dalle sedi impermeabilizzate non provochino ristagni e impaludamenti sia nell'area di intervento che a valle della stessa.*
10. *Particolare attenzione dovrà essere posta nella realizzazione della strada di accesso al Piano di Zona lungo il tratto del tracciato stradale che si trova in*





955 29 NOV. 2007 *lu*

*prossimità della scarpata del fronte di una vecchia cava, fortemente instabile, prevedendo tutti gli accorgimenti tecnici di ingegneria naturalistica atti a mitigare l'elevata pericolosità geomorfologica della scarpata 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. realizzare recinzioni tra le proprietà con siepi costituite da specie autoctone;*
- 14. in caso di compensazione il rapporto tra piante arboree eliminate e nuovi impianti sarà di almeno 1:2 prevedendo di sostituire alberi di prima grandezza con alberi di seconda o terza grandezza, i nuovi impianti potranno essere realizzati per gruppi di essenze arboree;*
- 15. nel caso di individuazioni di piccoli dissesti intervenire con tecniche di ingegneria naturalistica;*
- 16. sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;*
- 17. sia verificata l'opportunità di realizzare corridoi biologici in connessione con la vegetazione naturale presente nell'intorno.*

*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 in zone sismiche.*

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il parere reso dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5 con relazione n. 208005 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'**

### DELIBERA

Di approvare il Piano di Zona C30 "Tenuta Vallerano" in variante al P.R.G. da zone "G3" e "N" a zona "E3", adottato dal Comune di Roma con deliberazione consiliare n. 147 del 24.07.2007, controdedotto con deliberazione consiliare n. 200 del 1.10.2007, secondo i motivi e con le prescrizioni contenuti nella relazione n. 208005 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.

L'osservazione è decisa in conformità a quanto riportato nell'**allegato A**;

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 147 del 24.07.2007:

Elab. 1 Inquadramento urbanistico

rapp. 1:10.000





955 29 NOV. 2007 *lu*

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	Elenco delle proprietà catastali	

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



IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO  
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

30 NOV. 2007





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5  
Urbanistica e beni paesaggistici  
Roma e Provincia

Il Dirigente dell'Area 2B.05.1  
(Arch. Franco Copello Lottio)

ALLEGATO A

ALLEG. alla DELIB. N. 955/07 Roma, li 21 NOV. 2007  
DEL 29 NOV. 2007

PROT N° 208005

Oggetto: Comune di ROMA – Piano di Zona C30 Tenuta Vallerano  
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° 208005 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° 147 del 24/07/2007 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.

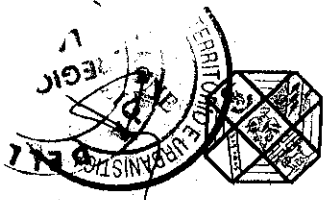
Il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, con nota n° 178898 del 21/11/2007, ai sensi della D.G.R.L. n° 2649/99, ha espresso il parere favorevole a condizioni sull'area in questione.

### PREMESSO

Il piano di zona C30 "Tenuta Vallerano", ricadente nel Municipio XII, è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 147 del 24/07/2007 nell'ambito della XXXVI Variante Integrativa sostitutiva del II Piano di Edilizia Economica e Popolare. Il piano in questione è dimensionato su una superficie di 21,71 Ha per 2.184 stanze con una densità di 101 ab/Ha; la cubatura residenziale prevista è di 174.720 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	
Elab. 2	Inquadramento vincolistico del territorio	rapp. 1:10.000
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	rapp. 1:2.000



# REGIONE LAZIO

2

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5  
Urbanistica e beni paesaggistici  
Roma e Provincia

Roma, li .....

Elab. 6	Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
	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	

Durante il periodo di pubblicazione è stata presentata una osservazione/opposizione avverso il piano di zona, respinta dall'Amministrazione Comunale con delibera di controdeduzione n° 200 del 01/10/2007. Pertanto gli elaborati progettuali sono rimasti invariati.

## STATO ATTUALE

Il piano di zona C30 Tenuta Vallerano ricade all'interno del Municipio XII nel quadrante sud del Comune di Roma ed è ubicata al km 12 della Via Laurentina, all'esterno del GRA in prossimità del bivio con Via di Trigoria su un'area libera da edificazioni.

Il nuovo insediamento è accessibile direttamente da Via Laurentina, che costituisce il collegamento primario verso il centro della città. Adiacente al futuro programma ERP, è presente il toponimo "Trigoria - Torretta" da recuperare.

Dal punto di vista urbanistico il PRG vigente prevede per l'area la destinazione 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 "Città della Trasformazione - Ambito Residenziale ordinaria prevalentemente residenziale ATO R9".

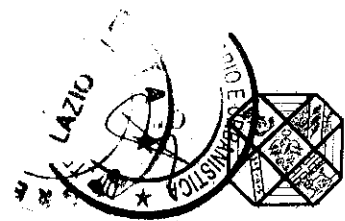
Dal punto di vista paesaggistico, la parte est del piano è interessato dalla fascia di rispetto del "Fosso di Valleranno, Rio Petroso e della Torre".

Inoltre, da quanto si evince dalla tavola E/3 d bis del PTP 15/3 "Cecchignola - Vallerano", l'area risulta interessata dai seguenti beni archeologici e storico-monumentali:

- Area di frammenti fittili distinta con il n° 126, all'altezza dell'incrocio con Via di Frigoria, quale "Bene d'interesse archeologico di limitata consistenza e/o estensione, stato di conservazione e valore paesaggistico" con la rispettiva area di rispetto preventiva;
- Fascia di rispetto archeologico preventivo lungo tutto il tracciato della Via Laurentina, bene archeologico distinto con il n° 4.

## 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.5  
Urbanistica e beni paesaggistici  
Roma e Provincia

Roma, li .....

Dal punto di vista urbanistico, il piano di zona si inserisce in un ambito non densamente edificato, quale il toponimo "Trigoria - Torretta". Comunque, la dotazione di standard inserita nel piano di zona (mq/ab 44,32) andrà ad incrementare l'offerta anche per tale nucleo abusivo da recuperare, 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, visto il progetto di raddoppio della Via Laurentina, i cui lavori non sono ancora incominciati, la mobilità verso il GRA ed il centro di Roma migliorerà in futuro.

Dal punto di vista paesaggistico, vista la presenza del Fosso di Valleranno, Rio Petroso e della Torre, il comma 11 dell'art. 11 della LR 24/98 e s.m.i. prevede che *"Nell'ambito delle fasce di rispetto (...), gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti possono eccezionalmente prevedere infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, previo parere dell'organo competente, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, e alle seguenti condizioni:*

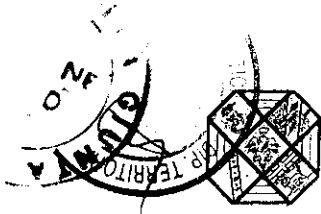
- a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;*
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;*
- c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico"*

Pertanto, considerando che nella fascia di rispetto del fosso è stato localizzato il verde pubblico di quartiere, si può ritenere ammissibile la variante urbanistica in tale ambito. Comunque, tutte le opere pubbliche e private che si trovano nella restante parte della fascia di rispetto fino a 150 metri dovranno essere assentite ai sensi dell'art. 25 della LR 24/98 e s.m.i. con le prescrizioni contenute nella medesima norma regionale.

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.

Per quanto riguarda l'osservazione/opposizione presentata durante il periodo di pubblicazione della delibera di adozione, si concorda con la controdeduzione formulata dall'Amministrazione Comunale.



DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5  
Urbanistica e beni paesaggistici  
Roma e Provincia

Roma, li .....

PARERE

Per quanto sopra esposto si esprime parere favorevole al Piano di Zona C30 "Tenuta Vallerano" adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 147 del 24/07/2007 e controdedotto con la delibera del Consiglio Comunale n° 200 del 01/10/2007.

In particolare si esprime parere favorevole alle varianti urbanistiche da zona "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° 178898 del 21/11/2007.

L'istruttore  
Arch. Maurizio GALIMBERTI

Il dirigente dell'Area  
Arch. Francesco Paolo LORITO

Il Direttore  
Arch. Daniele IACOVONE

