



957 29 NOV. 2007 *ll*

OGGETTO: Comune di Roma – LXI Variante Integrativa sostitutiva del II PEEP, inserimento del Piano di Zona B68 “Tor Tre Teste” in variante al P.R.G. D.C.C. n. 145 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. 145 del 24.07.2007 con la quale il Comune di Roma, nell'ambito della LXI Variante Integrativa Sostitutiva del II PEEP, ha adottato il Piano di Zona B68 “Tor Tre Teste”;

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. 208082 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 zona “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. 145 del 24.07.2007, 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. 173615 del 21.11.2007 con la quale il Dipartimento Territorio 2 – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S Area Difesa del Suolo 05 ha espresso *parere favorevole al Piano di Zona B68 in Variante urbanistica al P.R.G. in località Tor Tre Teste nel comune di Roma (RM) con i dati attualmente a*





957 29 NOV. 2007. *ly*

disposizione e per la sola parte geologica di competenza di questa struttura, a condizione che si seguano le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

- siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;
- siano osservate le indicazioni del progettista Dr For. Massimo Groppo;
- Siano utilizzate per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica ed edifica;
- Realizzare recinzioni tra le proprietà con siepi costituite da specie autoctone,
- 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
- Nel caso di individuazione di piccoli dissesti intervenire con tecniche di ingegneria naturalistica,
- Sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;
- siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nell'elaborato D "Relazione geologica" a firma del Geol. Marco Gizzi e gli elaborati grafici ad essa allegati, dalla quale emerge che l'area in oggetto risulta ad idoneità condizionata in quanto è alta la possibilità di trovare cavità sotterranee e pregresse attività minerarie di escavazione della pozzolana, con probabilità di dissesti legati a fenomeni di crollo;
- a causa dell'alta probabilità di incontrare cavità sotterranee, si eseguano campagne geognostiche e geofisiche di dettaglio con perforazioni a maglie piuttosto strette per mettere in evidenza la presenza di eventuali cavità sotterranee e abbattere la soglia di rischio, progettando opportune fondazioni che risolvano il problema legato a crolli del materiale vulcanico;
- nel caso si rinvenissero cunicoli e grotte si ricostruisca l'andamento dei cunicoli e delle grotte presenti in modo assolutamente preciso, mediante preventive indagini geologiche dirette ed indirette fino a giungere al massimo dettaglio possibile, al fine di verificare la compatibilità e le soluzioni tecniche possibili alla realizzazione degli edifici e di tutte quelle opere presenti nella zona;
- qualora le indagini preventive verificassero l'incompatibilità tra i rischi presenti nella zona e le edificazioni previste, l'area dovrà essere considerata non idonea alla variante proposta;
- qualsiasi intervento edificatorio sia preceduto da puntuali indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni riscontrati e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando l'analisi con esauriente documentazione geotecnica derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;





957 29 NOV. 2007 *llh*

- sia verificata mediante indagini dirette la presenza della falda principale o eventuali falde sospese, la loro profondità, le variazioni stagionali e sia studiata l'eventuale interazione con gli edifici o le loro fondazioni;
- siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente anche per evitare eventuali creep ed erosioni lineari;
- il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o sono presenti coperture vegetali, argillose o di altro materiale, esse devono essere completamente asportate;
- sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;
- la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica ed in particolare:
 - Legge n. 64 del 02/02/1974;
 - 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" con riguardo alla verifica di stabilità in condizioni statiche e dinamiche per tutti gli interventi su pendio;
 - Circ. Regione Lazio del 29/10/1980 n. 3317 e Circ. Regione Lazio del 11/9/1982 n. 2950;
 - D.G.R.L n. 2649 del 18/05/1999;
 - Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769 con particolare riguardo alle indicazioni relative alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle pareti verticali ed in conformità con la normativa vigente in tema di costruzioni;
 - 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 10/04/1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996;
 - Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica e nota esplicativa dell'Ordinanza emanata dal Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 04 giugno 2003;
 - D.G.R.L. n. 766 del 01/08/2003;





957 29 NOV. 2007 lu

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere reso dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5 con relazione n. 208082 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 B68 “Tor Tre Teste” in variante al P.R.G. da zona “N” a zona “E3”, adottato dal Comune di Roma con deliberazione consiliare n. 145 del 24.07.2007, secondo i motivi e con le prescrizioni contenuti nella relazione n. 208082 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 145 del 24.07.2007:

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 aerofotogrammetria	rapp. 1:2.000
Elab. 4 b	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
Elab. 6	Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000
	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati	rapp. 1:2.000
	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
(Arch. Francescopaolo Lorito)

F. Lorito

ALLEGATO A

ALLEG. alla DELIB. N. 957 lu
29 NOV. 2007

Roma, li 21 NOV 2007

PROT. N° 208082

Oggetto: Comune di ROMA - Adozione del Piano di Zona B68 Tor Tre Teste
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 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica ha trasmesso, con nota n° 208082 del 21/11/2007, la documentazione inviata dal Comune di Roma, Prot. n° 59191 del giorno 05/10/2007, relativa al Piano di Zona in oggetto ai sensi della Legge n° 167/62 per l'approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n° 36/87.

Il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli Area Difesa del Suolo, con nota n° 173615 del 21/11/2007, ha espresso il proprio parere di competenza di cui al D.G.R.L. n° 2649/1999 sull'area in questione con prescrizioni.

La deliberazione di C.C. n. 145/07 di adozione del P.d.Z. B68 Tor Tre Teste contiene l'attestazione di inesistenza di gravami ed usi civici, ai sensi dell'art.6 della L.R. 59/95, sulle aree di intervento. Tale attestazione, come da nota n° 85831/03 del 25/06/2007 del Dipartimento Economico ed Occupazionale della Direzione Regionale Agricoltura, Area Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo, sostituisce il parere ex art.7 L.R. n° 59/95

PREMESSO

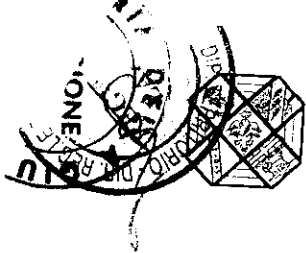
Il Piano di Zona B68 "Tor Tre Teste", compreso nella LXI variante integrativa sostitutiva del II PEEP, è stato adottato con deliberazione C.C. n° 145/2007

Il piano in questione, come riportato nella Tav. 5 allegata alla deliberazione del C.C. 143/07, è dimensionato su una superficie di 7,10 Ha per 595 stanze/abitanti con una densità di 84 ab/Ha; la cubatura residenziale prevista è di 47.600 mc., quella non residenziale è di 2.380 mc.

Gli atti allegati alla delibera del C.C. n°145/07 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 aerofotogrammetria	rapp. 1:2.000
Elab. 4 b	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
	Zonizzazione su base catastale	rapp. 1:2.000

AF



DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li

- 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

Durante il periodo di pubblicazione non sono state presentate osservazioni avverso il piano di zona in oggetto

STATO ATTUALE

Il Piano di zona B68 Tor Tre Teste è situato nel Municipio VII, l'ambito del P.d.Z. è localizzato lungo via di Tor Tre Teste che collega la via Prenestina a nord e via Casilina a sud e ricade all'interno del GRA, ai margini del comprensorio denominato "Tenuta della Mistica". L'area di intervento si inserisce in un territorio coltivato ad ortaggi, con presenza di serre e capannoni in lamiera per il ricovero degli animali. L'accessibilità è prevalentemente garantita da via di Tor Tre Teste, dalla linea ferroviaria Roma-Pantano e dal trasporto su gomma.

Gli obiettivi che hanno mosso la progettazione dello strumento urbanistico in questione sono quelli di creare un collegamento con le zone limitrofe, il quartiere di Tor Tre Teste e la vicina Tenuta La Mistica, con maggiori dotazioni di servizi ed infrastrutture, ma anche di spazi attrezzati di uso pubblico. Inoltre, il PdZ, si fonda su una viabilità di quartiere connessa a ovest con la via di Tor Tre Teste.

La destinazione urbanistica delle aree interessate dal Piano di Zona, secondo il PRG vigente, sono a zona N "Parchi Pubblici" così come modificata dalla variante delle Certezze. Secondo il nuovo PRG, è classificato "Verde Privato Attrezzato"

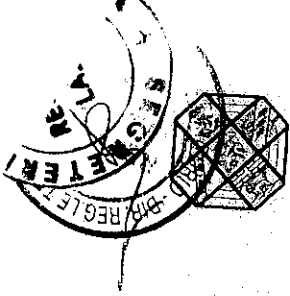
L'area del P.d.Z. è all'interno del PTP 15/9 Valle dell'Aniene e, così come si evince dalla tavola E1c/W, non è sottoposta a vincolo ex L. 1497/39. Inoltre dalla consultazione della tavola E3 e bis emerge che insiste, sul perimetro del P.d.Z., un bene di interesse archeologico di limitata consistenza e/o estensione, stato di conservazione e valore paesaggistico (estensione areale)

L'Amministrazione comunale ha presentato osservazione ex art. 23 della L.R. 24/98 avverso la predetta classificazione di tutela. Con l'adozione del PTPR, con DGRL n° 556 del 25/07/2007, la proposta, distinta con il n° 058091_P841, è stata accolta. La Delibera di Consiglio Regionale di approvazione delle modifiche ai PTP vigenti è la n° 41 del 20/07/2007

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.

AF



REGIONE LAZIO

3

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 può considerarsi ammissibile sia per la viabilità sia per la localizzazione. La disposizione degli spazi pubblici localizzati in continuità con funzioni compatibili e la collocazione dei servizi (scolastici e comunitari) nelle adiacenze del parco sembra adeguata. Inoltre risulta adeguato il dimensionamento dei servizi pubblici che è stato effettuato secondo uno standard medio di 8,90 mq/ab.

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".

Si ritiene pertanto 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

PARERE

Per quanto sopra esposto si esprime parere favorevole dal punto di vista urbanistico e paesaggistico al Piano di Zona B68 "Tor Tre Teste" adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 145 del 24/07/2007

In particolare si esprime parere favorevole alle varianti urbanistiche da zona "N" a zona "E3" con le prescrizioni contenute nel precedente considerato e nel parere espresso, ai sensi del D.G.R.L. n° 2649/1999, dal Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli Area Difesa del Suolo con nota n° 173615 del 21/11/2007

L'istruttore
Arch. Maurizio GALIMBERTI

Il dirigente dell'Area
Arch. Francescopaolo LORITO

Il Direttore
Arch. Daniele IACOVONE

