

P/TEC/6



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
U.O. CITTA' PERIFERICA

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 8.1 - "COLLI DELLA VALENTINA"

MUN.

VIII°

Soggetto Proponente:

Associazione Consortile: "Colli della Valentina"
il Presidente pro tempore del Consorzio: Sig. Roberto Ilari

ALLEGATO ALLA DELIBERA G.C.

n. 28 del 9/10/04/2017

Gruppo di Progettazione:

Capo Gruppo:
Ing. Michele Mazzolini

Gruppo:
Arch. Marta Lattaioli
Ing. Marco Oddo Casano
Ing. Simone Beccarini

Telefono / Fax: 06/88659525 - E-mail: michele.mazzolini@virgilio.it

IL DIRIGENTE

Ing. Tonino Egiddi

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Errico Stravato

Coordinamento Tecnico - Amministrativo:

Direttore U.O. Città Periferica Ing. Tonino Egiddi

Arch. Michela Poggipollini

Arch. Maurizio Sanulli

Funz. Geom. Marco Fattori

Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio

Funz. Geom. Mauro Zanini

Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morsetto

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Bruno De Lorenzo

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Anna Panaiotti

Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Rossella Sbarigia

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Fabio De Minicis

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Irene Tormai

Geom. Isabella Castellano

Geom. Mauro Ciotti

Geom. Rufina Cruciani

Geom. Rita Napolitano

Geom. Antonio Nardone

Geom. Maria Cristina Ria

Funz. Dir. Amm.: Paolo Di Mario, Eugenia Girolami; Funz. Amm. Floriana D'Urso, Anna Medaglia; Istr. Amm. Monja Cesari, Simonetta Gambadori;

Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo

Supporto Tecnico - Amministrativo R.p.R. S.p.A.:

Arch. Cristina Campanelli; Geom. Massimo Antonelli; Tec. Aerof. Alessandro Cugola; Istrut. Ammin.: Maurizio Barelli, Fabrizio Pirazzoli

ROMA CAPITALE
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE
E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione Urbana

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
DEPOSITATO AGLI ATTI D'UFFICIO

Il Dirigente
Ing. Tonino Egiddi

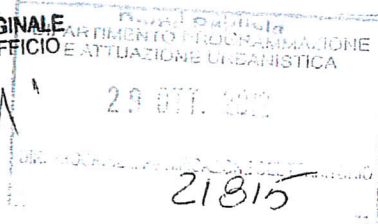


Tavola n.

8

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data: 27/12/2010

Aggiornamento 3: 05/07/2012

CDV - TAV 8 - 07/2012



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

3

Antonio Lombardi

Prof. ssa Maria
Area Urbanistica, Catastrale, S.p.A. e Programmazione
Napoli - Roma (Spazio e Città ricaduta in
ALLEGATO ALLA NOTA N. 3458 DEL 19/02/2018



**REGIONE LAZIO
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE**

Copia conforme all'originale da integrare con le modifiche, stralci,
condizioni, integrazioni, raccomandazioni, e prescrizioni di cui alla
D.G.R. n° 139 del 2 MAR. 2018
che si rilascia a Roma, il 13 GIU. 2018

Il Funzionario Responsabile
Paola Pacifico
Paola Pacifico



TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I - GENERALITA'

art. 1 - Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 8.01 - "COLLI DELLA VALENTINA" e disciplinano le trasformazioni fisiche e funzionali all'interno del piano esecutivo una volta approvato; queste prevalgono, in caso di difformità, inesattezze e/o incertezze interpretative, su quanto prescritto e riportato negli elaborati grafici del piano esecutivo.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Roma Capitale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 e s.m.i., nonché le norme di legge e regolamenti vigenti.

art. 2 – Lotto, Superficie Utile Lorda e volumetria esistente

Per **lotto** con la relativa superficie si intende quello desunto dal frazionamento catastale effettuato entro il 31 marzo 2003.

Nel caso in cui il nucleo presenti lotti privi di frazionamenti su base catastale, si potrà considerare la dimensione dei lotti computata su base millesimale, qualora i proprietari siano in possesso di legittimo e formale titolo di proprietà, attribuito su base millesimale in data antecedente al 31 marzo 2003.

La volumetria (come definita nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. previgente) è trasformata in **Superficie Utile Lorda (S.U.L.)** utilizzando, come parametro di conversione, l'altezza convenzionale di m. 3,20 coerentemente con il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008.

Per **S.U.L. (volumetria) esistente**, di cui agli articoli delle presenti norme tecniche, in sede di richiesta e/o avvio di qualsivoglia titolo autorizzativo e/o atto amministrativo, va verificata e considerata solo quella legittimamente realizzata o quella legittimabile ai sensi della legge n. 47/85 e s.m.i., a prescindere da quanto eventualmente considerato in sede di piano esecutivo, esclusivamente ai fini della pianificazione urbanistica del nucleo nella sua totalità e del computo degli standard.

Nel piano esecutivo i lotti sono distinti in:

Lotti liberi sono gli immobili, non compromessi da alcuna S.U.L. (volumetria) esistente compresa quella eventualmente non legittimabile.

Lotti parzialmente edificati sono gli immobili, compromessi da una S.U.L. (volumetria) esistente, compresa quella eventualmente non legittimabile, inferiore a quella consentita sul lotto in base al *diritto edificatorio*.

Lotti edificati sono gli immobili, interni al piano esecutivo, compromessi da una S.U.L. (volumetria) esistente, compresa quella eventualmente non legittimabile, uguale o superiore a quella consentita sul lotto in base al *diritto edificatorio* previsto per i lotti parzialmente edificati.

Il piano esecutivo è stato redatto sullo "stato di fatto" del territorio e la considerazione di una S.U.L. (volumetria) eventualmente non legittimabile con la relativa destinazione attribuita al lotto, non potranno incidere sullo stato giuridico predeterminato e non potranno quindi costituire acquisizione di alcun diritto diverso da quello preesistente l'adozione e l'approvazione del piano esecutivo, né potranno in particolare costituire titolo per la legittimazione di tale S.U.L. (volumetria).



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

CAPO II - CONTENUTO DEL PIANO

Art. 3 - Elaborati costituenti il Piano Esecutivo e loro valore normativo

Il presente piano esecutivo si compone dei seguenti elaborati grafici, illustrativi e normativi, aventi ciascuno il valore di seguito riportato:

- Tav. 1 - Inquadramento Territoriale - Destinazioni di P.R.G. e Vincoli:** (planimetrie in varie scale di rappresentazione) ha valore indicativo e di orientamento per evidenziare i criteri adottati ai fini della migliore integrazione urbanistico - funzionale del nucleo;
- Tav. 2a, Tav. 2b e Tav. 2c - Analisi dello Stato di Fatto - Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso in Atto e Assetto Proprietario:** (planimetrie in scala 1:1.000 e schede) ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano esecutivo e dei criteri urbanistici adottati, è prescrittivo per quanto attiene alla verifica dei soggetti "proponenti il Piano Esecutivo".
- Tav. 3 - Analisi dello Stato di Fatto - Urbanizzazione Primaria e Secondaria:** (planimetria in scala 1:1.000) ha valore indicativo ai fini del dimensionamento del piano esecutivo.
- Tav. 4 - Relazione Geologico - Vegetazionale:** (planimetria in scala 1:2.000) ha valore vincolante per orientare la pianificazione del piano esecutivo.
- Tav. 5 - Zonizzazione su Base Catastale:** (planimetria in scala 1:1.000) ha valore vincolante.
- Tav. 6 - Aree con Destinazione Pubblica:** (planimetria in scala 1:1.000) ha valore vincolante
- Tav. 7 - Rete Viaria e Parcheggi Pubblici:** (planimetria in scala 1:1.000 e sezioni tipo in scala 1:200) ha valore vincolante per quanto riguarda la larghezza delle sedi stradali pubbliche e dei parcheggi pubblici.
- Tav. 8 - Norme Tecniche di Attuazione:** hanno valore vincolante per tutto quanto riguarda gli interventi assentiti e/o assentibili in attuazione del piano esecutivo. In caso di discordanza, i dati e le prescrizioni delle norme prevalgono sulle indicazioni degli elaborati grafici e delle relative tabelle.
- Tav. 9 - Relazione Tecnica:** contiene la descrizione degli interventi e dei criteri seguiti dal piano: ha valore informativo e di orientamento ai fini dell'interpretazione degli elaborati.
- Tav. 10 - Relazione di Previsione di Massima delle Spese:** elaborato di massima delle spese occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l'attuazione del piano: ha valore indicativo relativamente al dimensionamento ed alla quantificazione delle risorse e dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare; ha valore vincolante per orientare la redazione del piano esecutivo al fine di garantire una adeguata copertura finanziaria dei costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria mancanti.
- Tav. 11 - Elenco delle Proprietà Catastali Vincolate. Immobili nei comparti soggetti a convenzione:** ha valore indicativo.
- Tav. 12.0 - Sintesi dei Vincoli e delle Tutele:** non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo.
- Tav. 12.1 - Verifica Preliminare dell'Esistenza di Aree Gravate da Usi Civici:** non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo.
- Tav. 12.2a e Tav. 12.2b - Mobilità Privata e Pubblica - Relazione Tecnica:** non hanno valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo.
- Tav. 12.3 - Relazione Previsionale di Clima/Impatto Acustico:** non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo.
- Tav. 12.4 - Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. - Rapporto Preliminare:** non ha valore prescrittivo ed esaustivo, ma solo ricognitivo e di orientamento per la definizione del piano esecutivo.

art. 4 - Perimetri

Il presente Piano Esecutivo prevede i seguenti perimetri:

- a) **Nucleo originario**, è quello definito dal Perimetro riportato negli elaborati grafici prescrittivi serie 3 "Sistemi e regole", in scala 1:10.000, del Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003.

Tale perimetro è indicato nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con tratto e punto.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

- b) **Nucleo approvato**, è quello definito dal Perimetro riportato negli elaborati grafici prescrittivi serie 3a*3 "Sistemi e regole", in scala 1:10.000, del Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008.
Tale perimetro è indicato nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con punti.
- c) **Piano esecutivo**, è definito dal Perimetro scaturito dalla pianificazione urbanistica che ricomprende il Nucleo originario, il Nucleo approvato ed eventuali ampliamenti.
Tale perimetro è indicato nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale" con tratto e due punti.

art. 5 - Aree fondiarie.

Il presente piano esecutivo prevede destinazioni ad aree edificate e/o edificabili su lotti liberi, su lotti parzialmente edificati e su lotti edificati.

Tali aree fondiarie possono essere ad *edificazione diretta*, mediante permesso di costruire, che si potrà ottenere successivamente all'approvazione del piano esecutivo ed alla cessione delle aree pubbliche di spettanza del singolo lotto e/o ad *edificazione indiretta* mediante permesso di costruire, subordinato all'approvazione del piano esecutivo ed alla successiva stipula di un'apposita convenzione per la cessione di aree e per l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, in conformità con il Codice degli Appalti, a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti.

Sono inoltre considerate aree fondiarie le **aree stradali private** e le **aree stradali private aperte al pubblico transito**.

Nel piano esecutivo sono definite le seguenti destinazioni di aree fondiarie:

- a) **zona di conservazione, completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa.**
Tali zone sono indicate nell'elaborato grafico di piano esecutivo denominato "Zonizzazione su base catastale" con linee continue inclinate a 45° ad interspazio di mm 1,00;
- b) **zona di completamento e nuova edificazione abitativa e non abitativa, interna ai comparti soggetti a convenzione.**
Tali zone, interne ad un apposito perimetro, sono indicate nell'elaborato grafico di piano esecutivo denominato "Zonizzazione su base catastale" con linea continua inclinata a 45° alternata da linea tratto e punto ad interspazio di mm 1,50.
- c) **aree stradali private ed aree stradali private aperte al pubblico transito.**
Tali aree stradali risultano nell'elaborato grafico di piano esecutivo denominato "Zonizzazione su base catastale" campite con le stesse linee di cui alle aree fondiarie. Nell'elaborato grafico "Rete viaria e Parcheggi Pubblici" non risultano con campitura.

Le **strade private** dovranno essere identificate da apposito cartello recante la scritta "STRADA PRIVATA". L'onere per la realizzazione e per la manutenzione ordinaria e straordinaria di tali strade e dei relativi servizi, salvo diverse e successive determinazioni dell'Amministrazione di Roma Capitale, resta a carico dei proprietari frontisti. Le strade private ove necessario saranno gravate da servitù per il passaggio dei pubblici servizi a rete e la loro conservazione ed illuminazione è affidata ai proprietari frontisti.

Le **strade private aperte al pubblico transito** sono gravate da servitù di transito e da servitù per il passaggio dei pubblici servizi a rete e la loro conservazione ed illuminazione è affidata ai proprietari frontisti, che dovranno costituire un consorzio stradale secondo le norme vigenti.

Resta inteso che l'edificazione ed ogni modifica allo stato dei luoghi all'interno di tutte le aree fondiarie previste dal Piano Esecutivo, qualora le stesse siano interessate da vincoli, tutele, fasce di rispetto e limitazioni di qualsiasi natura, sono subordinate e regolate in base a quanto prescritto nei pareri, nulla-osta ed autorizzazioni emessi dagli Uffici e dagli Enti competenti nel corso dell'iter procedurale ed, in ogni caso, preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire.

art. 6 - Aree pubbliche:

Tutte le aree pubbliche, necessarie per le destinazioni **abitative** e **non abitative**, dell'intero piano esecutivo saranno reperite di norma sui lotti liberi, mediante la cessione di aree, di cui si faranno carico di norma i proprietari dei lotti interessati da volumetrie ancora da realizzare.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINAL

In particolare nel piano esecutivo sono previste le seguenti destinazioni delle aree pubbliche:

a) **sedi viarie pubbliche, parcheggi pubblici e verde di arredo stradale pubblico.**

Le sedi viarie pubbliche ed i parcheggi pubblici sono indicati negli elaborati grafici di piano esecutivo denominati "Zonizzazione su base catastale", "Aree con destinazione pubblica" e "Rete viaria e Parcheggi Pubblici" con campitura di colore grigio.

Per *sedi viarie pubbliche* si intende la nuova viabilità pubblica prevista dal piano esecutivo o quella esistente che il piano esecutivo prevede pubblica con eventuali adeguamenti nelle caratteristiche geometriche. Non concorrono al computo degli standard urbanistici.

I parcheggi pubblici sono indicati con la lettera P.

Le dimensioni delle sezioni stradali sono precisate nell'elaborato grafico "Rete viaria e Parcheggi Pubblici".

I tracciati degli svincoli, degli allargamenti, dei nuovi tratti della viabilità e dei parcheggi rappresentati negli elaborati grafici di piano esecutivo denominati "Zonizzazione su base catastale", "Aree con destinazione pubblica" e "Rete viaria e Parcheggi Pubblici" potranno essere modificati e meglio definiti dai progetti definitivi o esecutivi dell'opera da realizzare, senza che ciò costituisca variante al piano esecutivo.

Per facilitare l'inserimento delle sagome edilizie nei lotti edificabili, i distacchi degli edifici dalle aree di parcheggio pubblico potranno essere inferiori a m.5 a condizione che siano comunque rispettati i distacchi minimi previsti dal filo stradale.

Il **verde di arredo stradale pubblico** è costituito dalle aree sistemate a verde in fregio ed a servizio della viabilità; è indicato nell'elaborato grafico di piano esecutivo denominato "Zonizzazione su base catastale" con puntinato fitto e irregolare, negli elaborati di piano esecutivo denominati "Aree con destinazione pubblica" e "Rete viaria e Parcheggi Pubblici" con campitura di colore grigio. Non concorre al computo degli standard urbanistici.

b) **verde pubblico organizzato.**

Il **verde pubblico organizzato** è indicato nell'elaborato grafico di piano esecutivo denominato "Zonizzazione su base catastale" con puntinato fitto e regolare e con simbolo che ne indica la destinazione d'uso e nell'elaborato di piano esecutivo denominato "Aree con destinazione pubblica" con campitura di colore grigio.

Tale zona è suddivisa in aree in funzione della loro fruibilità e dimensione ed in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere; le seguenti specifiche destinazioni d'uso del verde pubblico organizzato sono state indicate con i simboli riportati in legenda:

- 1) spazi per gioco bambini
- 2) parco con attrezzature sportive e/o pre-sportive
- 3) parco libero.

Per tali aree, per quanto non specificato nelle presenti norme e qualora non in contrasto con queste, valgono le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale approvato.

c) **servizi pubblici di quartiere.**

I servizi pubblici di quartiere sono indicati nell'elaborato grafico di piano esecutivo denominato "Zonizzazione su base catastale" con un quadrettato di mm 2 e con il simbolo che ne indica la destinazione d'uso e nell'elaborato di piano esecutivo denominato "Aree con destinazione pubblica" con campitura di colore grigio.

Per tali aree, per quanto non specificato nelle presenti norme e qualora non in contrasto con queste, valgono le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale approvato.

d) **piazze e spazi pubblici pedonali.**

Tali zone, non indicate nell'elaborato grafico "Zonizzazione su base catastale", possono essere realizzate in tutte le destinazioni delle aree pubbliche assumendone la relativa simbologia e norma di riferimento.

In base alla destinazione assunta possono concorrere o meno al computo degli standard urbanistici.

Resta inteso che l'edificazione ed ogni modifica allo stato dei luoghi all'interno di tutte le aree pubbliche previste dal Piano Esecutivo, qualora le stesse siano interessate da vincoli, tutele, fasce di



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

rispetto e limitazioni di qualsiasi natura, sono subordinate e regolate in base a quanto prescritto nei pareri, nulla-osta ed autorizzazioni emessi dagli Uffici e dagli Enti competenti nel corso dell'iter procedurale ed, in ogni caso, preliminarmente all'approvazione dei progetti definitivi/esecutivi delle opere pubbliche.

art. 7 – Impianti di distribuzione di carburante

Sulle aree destinate all'istallazione di impianti di distribuzione carburante, salvo quanto previsto da norme e legislazioni esistenti, è consentito attuare volumetrie di servizio strettamente connesse con l'attività prevista, aventi altezza massima e superficie coperta rispettivamente non superiore a m 4,50 e a 1/10 dell'area del lotto che interessa l'impianto di distribuzione carburante.

TITOLO II – EDIFICAZIONE

CAPO III – EDIFICABILITA' DEI LOTTI E RELATIVA S.U.L. (VOLUMETRIA)

art. 8 – S.U.L. (volumetria) assentita ed assentibile

La S.U.L. (volumetria) riferita a ciascun lotto è costituita dalla somma della eventuale *S.U.L. (volumetria) esistente*, di quella eventuale scaturita dal *diritto edificatorio* spettante a ciascun lotto indipendentemente dalla destinazione prevista dal piano esecutivo e dell'eventuale *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* dipendente dalla destinazione prevista dal piano esecutivo.

Il *diritto edificatorio* del lotto scaturisce indipendentemente dalla destinazione attribuita dal piano esecutivo, secondo le modalità in esso definite ed è subordinato alla cessione della parte del lotto destinata dal piano esecutivo ad area pubblica ove prevista.

La *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* è attribuita ai *lotti* nei casi in cui si abbia la cessione gratuita della parte del lotto con destinazione ad area pubblica; è altresì attribuita ai *lotti liberi*, per incentivare la previsione nel piano esecutivo di "*comparti fondiari pubblici*".

CAPO IV – S.U.L. (VOLUMETRIA) SCATURITA DAL DIRITTO EDIFICATORIO

art. 9 – Diritto edificatorio dei lotti liberi

Ai soli fini del calcolo del diritto edificatorio, si considerano **lotti liberi** gli immobili non compromessi da alcuna S.U.L. (volumetria) esistente e quelli compromessi da manufatti esistenti con superficie al netto delle murature inferiore a 28 mq.

- Ai *lotti liberi di superficie non superiore a 1.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).

- Ai *lotti liberi di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).

- Ai *lotti liberi di superficie pari o superiore a 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).

art. 10 – Diritto edificatorio dei lotti parzialmente edificati

Ai soli fini del calcolo del diritto edificatorio, si considerano **lotti parzialmente edificati** gli immobili con una S.U.L. (volumetria) esistente e quelli compromessi da manufatti esistenti con superficie al netto delle murature uguale o superiore a 28 mq.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

- Ai *lotti parzialmente edificati di superficie non superiore a 1.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq).
- Ai *lotti parzialmente edificati di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,156 mq/mq (0,50 mc/mq) e 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq).
- Ai *lotti parzialmente edificati di superficie pari o superiore a 10.000 mq* è attribuita una S.U.L. (volumetria) corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq), con una S.U.L. (volumetria) comunque non superiore a 1.562 mq (5.000 mc).

CAPO V – S.U.L. (VOLUMETRIA) AGGIUNTIVA

art. 11 – S.U.L. (volumetria) aggiuntiva per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Ai *lotti edificati* oltre la *S.U.L. (volumetria) esistente*, è attribuita, in coerenza con il principio della cessione compensativa, una *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* solo abitativa corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq (0,30 mc/mq) qualora la sottoscrizione dell'atto di impegno a cedere o dell'atto di cessione ed accettazione delle aree pubbliche avvenga *entro un anno dall'approvazione del piano esecutivo* e pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) qualora la sottoscrizione dell'atto di impegno a cedere o dell'atto di cessione ed accettazione delle aree pubbliche avvenga *entro due anni dall'approvazione del piano esecutivo*. Tali indici saranno calcolati solo sull'area pubblica prevista in cessione.

Solo per i proprietari di tali *lotti edificati* la sottoscrizione dell'atto di impegno a cedere o dell'atto di cessione ed accettazione delle aree pubbliche entro i suddetti termini temporali comporterà anche *l'esenzione dal pagamento del contributo straordinario relativo alla S.U.L. (volumetria) aggiuntiva*.

Ai *lotti esterni ai comparti soggetti a convenzione, liberi e parzialmente edificati*, oltre la *S.U.L. (volumetria) da diritto edificatorio*, è attribuita, in coerenza con il principio della cessione compensativa, una *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* solo abitativa corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) qualora la sottoscrizione dell'atto di impegno a cedere o dell'atto di cessione ed accettazione delle aree pubbliche avvenga *entro due anni dall'approvazione del piano esecutivo*. Tali indici saranno calcolati solo sull'area pubblica prevista in cessione.

Ai *lotti interni ai comparti soggetti a convenzione*, oltre la *S.U.L. (volumetria) da diritto edificatorio*, è attribuita, in coerenza con il principio della cessione compensativa, una *S.U.L. (volumetria) aggiuntiva* solo abitativa corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) qualora la sottoscrizione dell'atto di impegno a cedere o dell'atto di cessione ed accettazione delle aree pubbliche avvenga *entro due anni dall'approvazione del piano esecutivo* e venga effettuata dai proprietari delle aree che rappresentino almeno i tre quarti dell'imponibile catastale dell'intero perimetro di accorpamento o dell'intero comparto soggetto a convenzione. Tali indici saranno calcolati solo sull'area pubblica prevista in cessione e la relativa S.U.L. (volumetria) aggiuntiva solo abitativa sarà ripartita su tutte le aree interne al comparto soggetto a convenzione.

Resta inteso che il rilascio del permesso di costruire (anche se relativo alla S.U.L. (volumetria) assentibile alla sola area fondiaria) è subordinato alla stipula dell'**atto di cessione ed accettazione** e che l'**atto di impegno a cedere** è subordinato all'eventuale, preventivo frazionamento della porzione di lotto destinata ad area pubblica, nonché alla preventiva autorizzazione degli Uffici competenti.

Ai fini della **riqualificazione del patrimonio edilizio esistente** come definito dalle presenti norme, con esclusione della S.U.L. (volumetria) realizzata a seguito dell'attuazione del presente piano esecutivo e comunque nel rispetto dell'indice fondiario massimo ammissibile di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), sono concessi i seguenti **incentivi urbanistici, in alternativa a quelli eventualmente previsti da altra norma sovraordinata**, espressi in termini di incremento della S.U.L. (volumetria) esistente:

a) *Demolizione e ricostruzione di edificio con destinazione non abitativa: +10%;*



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

- b) *Demolizione e ricostruzione di edificio con destinazione abitativa: +20%;*
 c) *Demolizione e ricostruzione di edificio con destinazione abitativa nel caso si abbiano 4 o più proprietari di porzione di edificio a più piani aventi parti comuni, ossia pertinenze degli appartamenti, quali androni, scale, tetti, ecc.: +30%*
 d) *Ristrutturazione urbanistica non abitativa: +30%;*
 e) *Ristrutturazione urbanistica abitativa: +40%.*

Nei casi d) ed e), gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un'insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, saranno consentiti previa approvazione di apposito planivolumetrico da parte degli organi competenti di Roma Capitale.

CAPO VI – INDICI FONDIARI

art. 12 – Indice fondiario medio del piano esecutivo ed indice fondiario massimo di ciascun lotto

Il piano esecutivo prevede un **indice fondiario medio**, calcolato relativamente a tutti i lotti liberi con destinazione di *area fondiaria*, esclusa quella *fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*, pari a 0,25683 mq/mq (0,82 mc/mq) superiore al minimo di 0,25 mq/mq (0,80 mc/mq).

Ogni singolo lotto con destinazione di *area fondiaria*, compresa quella *fondiarie di nuova edificazione abitativa e non abitativa con finalità di interesse pubblico o generale*, non potrà comunque concentrare, salvo se già esistente, una S.U.L. (volumetria) che comporti il superamento dell'**indice fondiario massimo** ammissibile di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq).

Il rilascio del permesso di costruire su ogni **lotto libero**, sarà subordinato al pagamento degli oneri concessori e di un contributo straordinario, incrementato o decrementato a seconda che l'indice fondiario del lotto sia rispettivamente inferiore o superiore a 0,25 mq/mq (0,80 mc/mq).

Il rilascio del permesso di costruire su un **lotto parzialmente edificato** sarà subordinato al pagamento degli oneri concessori e di un contributo straordinario (relativo alla S.U.L. - volumetria- da realizzare) che sarà incrementato o decrementato a seconda che l'indice fondiario, relativo alla quota parte di lotto libero corrispondente alla S.U.L. (volumetria) ancora da realizzare, sia rispettivamente inferiore o superiore a 0,25 mq/mq (0,80 mc/mq).

art. 13 – Oneri per l'attuazione del piano esecutivo: oneri concessori ordinari e contributi straordinari

Per tutte le nuove S.U.L. (volumetrie) previste nel piano esecutivo, oltre i contributi relativi agli **oneri concessori ordinari**, cioè quelli afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, è previsto il pagamento, in sede di rilascio del permesso di costruire, di **contributi straordinari** secondo le modalità riportate nei successivi commi del presente articolo.

I proprietari dei "**lotti proponenti il piano esecutivo**" entro la data di adozione del piano da parte dell'Assemblea Capitolina, avendo acquisito la titolarità di "**soggetto proponente**" in quanto rappresentano un imponibile catastale superiore ai tre quarti dell'imponibile catastale relativo al valore di tutte le aree comprese nel perimetro del piano esecutivo, hanno diritto alla "riduzione dei contributi straordinari".

A tal fine il contributo straordinario sarà corrispondente al **55% dei contributi ordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria** per i proprietari dei "**lotti proponenti il piano esecutivo**", mentre sarà corrispondente al **60% dei contributi ordinari afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria** per i proprietari dei "**lotti non proponenti il piano esecutivo**". Il possesso dei suddetti requisiti da parte dei proprietari deve risultare dall'elaborato *Tav. 2 - Analisi dello Stato di Fatto - Consistenza Edilizia, Destinazioni d'Uso in Atto e Assetto Proprietario*.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

(Handwritten signature)

In sede di rilascio del permesso di costruire, è previsto inoltre un **maggiore o minore esborso di contributi straordinari se l'indice fondiario del lotto risulti rispettivamente inferiore o superiore a 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq).**

Nel caso in cui l'indice fondiario del lotto risulti inferiore all'indice fondiario di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq), al contributo straordinario come sopra quantificato si dovrà aggiungere:

- per i lotti fino a 1000 mq. - un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) corrispondente all'indice di fabbricabilità fondiario di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) e quella da realizzare per il doppio del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria
- per i lotti compresi tra 1.000 mq. e 10.000 mq. - un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) corrispondente all'indice di fabbricabilità fondiario calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) e 0,187 mq/mq (0,60 mc/mq) e quella da realizzare per il doppio del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria
- per i lotti superiori a 10.000 mq. - un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) corrispondente all'indice di fabbricabilità fondiario di 0,187 mq/mq (0,60 mc/mq) e quella da realizzare per il doppio del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria

Il contributo straordinario come sopra quantificato, non potrà superare il triplo del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria.

Nel caso in cui l'indice fondiario del lotto risulti superiore all'indice fondiario di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq), al contributo straordinario come sopra quantificato si dovrà detrarre:

- per i lotti fino a 1.000 mq. - un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) da realizzare e quella corrispondente all'indice di fabbricabilità territoriale di 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) per la metà del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria.
- per i lotti compresi tra 1.000 mq e 10.000 mq. - un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) da realizzare e quella corrispondente all'indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,250 mq/mq (0,80 mc/mq) e 0,187 mq/mq (0,60 mc/mq) per la metà del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria.
- per i lotti superiori a 10.000 mq. un importo ottenuto moltiplicando la differenza tra la S.U.L. (volumetria) da realizzare e quella corrispondente all'indice di fabbricabilità territoriale di 0,187 mq/mq (0,60 mc/mq) per la metà del contributo ordinario relativo alle urbanizzazioni primaria e secondaria.

Qualora si intenda, successivamente al rilascio del permesso di costruire, trasferire sul lotto ulteriore volumetria, nel rispetto dell'indice fondiario massimo ammissibile di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), sarà dovuto per tale S.U.L. (volumetria) il corrispondente contributo ordinario ed il contributo straordinario nella misura del 60% dei contributi ordinari afferenti alle sole opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In caso di **lotto parzialmente edificato** l'indice fondiario da prendere in considerazione, ai fini del calcolo degli oneri straordinari, sarà quello relativo alla quota parte di lotto libero corrispondente alla S.U.L. (volumetria) ancora da realizzare.

CAPO VII - ZONE DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA

art. 14 – Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

In tali zone, previste come aree fondiarie dal piano esecutivo, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) *manutenzione ordinaria;*
- 2) *manutenzione straordinaria;*
- 3) *restauro e risanamento conservativo;*



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

- 4) *ristrutturazione edilizia;*
- 5) *demolizione e ricostruzione con incentivi urbanistici, di cui alle presenti Norme, espressi in termini di incremento della S.U.L. esistente. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 13,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente;*
- 6) *completamento della S.U.L. (volumetria) esistente e/o nuova edificazione residenziale fino alla realizzazione di una S.U.L. (volumetria) corrispondente al diritto edificatorio spettante oltre l'eventuale S.U.L. (volumetria) aggiuntiva. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 13,50.*

Salvo quelle eventualmente esistenti diverse, sono consentite le seguenti nuove destinazioni d'uso:

- *Abitative;*
- *Non abitative:*
- *Commerciali a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico/medio;*
- *Servizi a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico/medio;*
- *Turistico-ricettive a Carico Urbanistico/basso;*
- *Produttive, limitatamente a "Artigianato produttivo";*
- *Parcheggi non pertinenziali.*

In tali zone sono consentite le trasformazioni delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal seguente mix funzionale:

Abitative: minimo 50% della nuova S.U.L. (volumetria)

Non Abitative: minimo 10% della nuova S.U.L. (volumetria)

Quota flessibile: 40% della esistente e/o nuova S.U.L. (volumetria)

CAPO VIII – EDIFICAZIONE NELL' AMBITO DEI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

art. 15 – Comparti soggetti a convenzione

Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

I Comparti Soggetti a Convenzione sono costituiti generalmente da **lotti liberi** la cui S.U.L. (volumetria) assentibile deriva dal *diritto edificatorio*.

La S.U.L. (volumetria) assentibile ai lotti parzialmente o totalmente edificati, eventualmente presenti all'interno del comparto soggetto a convenzione è la stessa dei **lotti liberi** ai quali è attribuita oltre la S.U.L. (volumetria) scaturita dal *diritto edificatorio* quella **aggiuntiva**. Resta inteso che, se i lotti parzialmente o totalmente edificati sono destinati ad area fondiaria, nella S.U.L. (volumetria) assentibile è ricompresa quella esistente.

Nel caso in cui i lotti parzialmente o totalmente edificati sono invece destinati ad aree pubbliche, i proprietari devono provvedere alla demolizione dei manufatti esistenti prima della stipula dell'**atto di cessione ed accettazione** dell'area pubblica stessa.

Ai lotti interni ai **comparti soggetti a convenzione**, oltre la **S.U.L. (volumetria) da diritto edificatorio**, è attribuita, in coerenza con il principio della cessione compensativa, una **S.U.L. (volumetria) aggiuntiva** corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,047 mq/mq (0,15 mc/mq) qualora la sottoscrizione dell'atto di impegno a cedere o dell'atto di cessione ed accettazione delle aree pubbliche avvenga entro due anni dall'approvazione del piano esecutivo e venga effettuata dai proprietari delle aree che rappresentino almeno i tre quarti dell'imponibile catastale dell'intero comparto soggetto a convenzione. Tali indici saranno calcolati solo sull'area pubblica prevista in cessione e la relativa S.U.L. (volumetria) sarà ripartita su tutte le aree interne al comparto soggetto a convenzione.

Resta inteso che il rilascio del permesso di costruire (anche se relativo alla S.U.L. (volumetria) assentibile alla sola area fondiaria) è subordinato alla stipula dell'**atto di cessione ed accettazione** e che l'**atto di impegno a cedere** è subordinato all'eventuale, preventivo frazionamento della porzione di lotto destinata ad area pubblica, nonché alla preventiva autorizzazione degli Uffici competenti.

Per l'attuazione del comparto i proprietari dovranno stipulare con l'Amministrazione Comunale una Convenzione ai sensi dell'art. 28 della L.U. del 17 agosto 1942 n. 1150, degli artt. 21, 22 e 23 della L.R. del



COPIA CONFORME ALL'ORIGIN.

28 luglio 1978 n. 35 e successive modifiche ed integrazioni, i cui interventi e modalità sono meglio definiti nelle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 37 del 9 marzo 1998 e n. 25 del 7 febbraio 2005, ovvero i proprietari dei lotti ricadenti nei comparti soggetti a convenzione, singolarmente o riuniti in soggetti giuridici appositamente costituiti, stipuleranno, con i competenti uffici di Roma Capitale e prima del rilascio del permesso di costruire, una Convenzione per la cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica e per l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione, in conformità alla legislazione vigente, alla disciplina per l'attuazione degli interventi edilizi previsti sulle aree fondiarie e nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal piano esecutivo e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

La tabella di seguito riportata definisce i parametri edilizi ed urbanistici dei comparti soggetti a convenzione:

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE										
Comp. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	H. Max ml.	Abitanti n°
	Totale mq.	Fondiarìa mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.				
1	26.835	11.109	15.726	3.543	394	3.937	0,15	0,35	10,50	94
2	20.871	11.371	9.500	2.769	308	3.077	0,15	0,27	10,50	74
Totale	47.706	22.480	25.226	6.312	702	7.014				168

I proprietari, nel caso non raggiungessero i tre quarti del valore relativo all'imponibile catastale dell'intero Comparto Soggetto a Convenzione, possono proporre sulle aree di proprietà, l'attuazione parziale in subcomparti, per realizzare un intervento funzionalmente compiuto, rispettando in ogni caso le destinazioni ed i parametri urbanistici del Comparto più ampio. In tal caso gli uffici competenti di Roma Capitale inviteranno i proprietari non aderenti all'attuazione dell'intero Comparto e decorso infruttuosamente il termine stabilito di trenta giorni l'intervento proposto sarà attuato previa approvazione di subcomparti, mediante apposito provvedimento, anche con il concorso di coloro che nel frattempo avessero eventualmente aderito.

I proprietari secondo quanto previsto dall'art. 23 L.R. n. 35/78, qualora rappresentino almeno i tre quarti del valore relativo all'imponibile catastale dell'intero Comparto Soggetto a Convenzione possono riunirsi in Consorzio e conseguire la piena disponibilità del Comparto mediante l'espropriazione degli immobili dei proprietari non aderenti.

Qualora invece, a seguito dell'invito di cui sopra, i proprietari interessati all'attuazione rappresentassero un valore inferiore ai tre quarti del valore relativo all'imponibile catastale dell'intero Comparto Soggetto a Convenzione, questi potranno cedere all'Amministrazione Comunale la loro area di proprietà, nel caso in cui la destinazione d'uso fosse prevista pubblica e trasferire la quota spettante di S.U.L. (volumetria) fuori del Comparto Soggetto a Convenzione, su tutte le altre aree fondiarie previste dal piano esecutivo, nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq).

In deroga alle presenti norme, in tutte le aree fondiarie interne ai Comparti Soggetti a Convenzione, in casi particolari in cui non è possibile l'inserimento dell'intera S.U.L. (volumetria) assentita e assentibile, l'indice fondiario massimo potrà essere modificato, fino a un massimo di 0,468 mq/mq (1,50 mc/mq).

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) *manutenzione ordinaria;*
- 2) *manutenzione straordinaria;*
- 3) *restauro e risanamento conservativo;*
- 4) *ristrutturazione edilizia;*
- 5) *demolizione e ricostruzione con mantenimento della S.U.L. (volumetria) preesistente senza aumento della superficie lorda. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 10,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente;*
- 6) *nuova edificazione abitativa e non abitativa di una S.U.L. (volumetria) corrispondente al diritto edificatorio spettante oltre l'eventuale S.U.L. (volumetria) aggiuntiva. L'altezza massima non potrà essere superiore a m 10,50.*



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Salvo quelle eventualmente esistenti diverse, sono consentite le seguenti nuove destinazioni d'uso:

- *Abitative;*
- *Non abitative;*
- *Commerciali a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico /medio;*
- *Servizi a Carico Urbanistico/basso e Carico Urbanistico /medio;*
- *Turistico-ricettive a Carico Urbanistico/basso;*
- *Produttive, limitatamente a "Artigianato produttivo";*
- *Parcheggi non pertinenziali.*

In tali zone sono consentite le trasformazioni delle destinazioni d'uso nei limiti consentiti dal seguente mix funzionale:

Abitative: minimo 50% della nuova S.U.L. (volumetria)

Non Abitative: minimo 10% della nuova S.U.L. (volumetria)

Quota flessibile: 40% della esistente e/o nuova S.U.L. (volumetria)

CAPO IX - NORME GENERALI

art. 16 – Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti è fissata pari a mq 700. Tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti già frazionati al 31 marzo 2003 o derivanti da particolari prescrizioni del piano esecutivo.

art. 17 – Accorpamento, rilocalizzazione e/o trasferimenti di S.U.L. (volumetria)

In tutte le aree fondiari interne al piano esecutivo e nei limiti dell'indice fondiario massimo di 0,391 mq/mq (1,25 mc/mq), è consentito l'accorpamento della S.U.L. (volumetria) e dei relativi accessori assenti su lotti ancorchè discontinui tra loro.

Gli accorpamenti possono riguardare anche la rilocalizzazione e/o il trasferimento di S.U.L. (volumetria) spettanti a seguito di cessioni di aree, comprese quelle previste all'interno di comparti soggetti a convenzione. L'altezza massima consentita non potrà essere superiore a m 10,50.

Le aree fondiari rimaste libere dall'edificazione vanno sistemate e mantenute a verde privato, con l'obbligo per i proprietari, ove ciò non contrasti con norme sovraordinate, di mettere a dimora essenze pregiate (olmo, leccio, quercia, pino, cipressi, etc.) nel numero di almeno una di altezza minima di m. 3,50 ogni 200 mq di superficie libera.

art. 18 – Distacchi

In tutte le zone previste dal piano esecutivo, per gli interventi edilizi di nuova edificazione, di completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente, i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non possono essere inferiori a ml. 5,00.

In deroga, per facilitare l'inserimento delle sagome edilizie sui lotti edificabili, i distacchi degli edifici dalle aree di parcheggio pubblico potranno essere inferiori a ml. 5,00 se comunque siano rispettati i distacchi minimi previsti dal filo stradale; è consentito inoltre su tali parcheggi l'apertura di accessi carrabili ai lotti stessi.

In ogni caso, dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di ml. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti che si fronteggiano sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade previste dal piano esecutivo:

- non dovrà essere inferiore a ml. 5,00 per le **strade private aperte al pubblico transito** e per le **strade pubbliche** di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- non dovrà essere inferiore a ml. 7,50 per le **strade pubbliche** di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- non dovrà essere inferiore a ml. 10,00 per le **strade pubbliche** di larghezza superiore a ml. 15,00.

Nel caso in cui per mantenere tali distacchi dal filo delle sedi stradali (sia pubbliche che private aperte al pubblico transito) risultasse difficile l'inserimento della sagoma dell'edificio, salvo quanto previsto per i



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

comprensori soggetti a convenzione, è consentito andare in deroga a tali distacchi e mantenere l'allineamento con gli altri edifici limitrofi esistenti. Qualora non ci fossero altri allineamenti utili si può ridurre il distacco, garantendo comunque una distanza dal filo stradale non inferiore a 3 ml.

Oltre quanto sopra consentito, nel caso di aree interne a comparti soggetti a convenzione e/o a comparti fondiari pubblici, eventuali deroghe ai distacchi ed alle inclinate saranno consentite, in sede di attuazione, previa approvazione di apposito **planivolumetrico**.

Art. 19 – Box auto

In tutte le aree fondiarie comprese quelle all'interno dei comparti soggetti a convenzione, ove per particolari caratteristiche geologiche idrauliche o a rischio sicurezza, sia preclusa la realizzazione di locali destinati ad autorimesse nei piani interrati o seminterrati, è consentita la realizzazione di locali accessori al piano terreno, destinati espressamente a box auto, nella misura di 15 mq. netti ad unità immobiliare di altezza non superiore a mt. 2,50.

Detti locali, che non sono calcolati nel computo della S.U.L. massima realizzabile, potranno essere ubicati all'interno della sagoma di massimo ingombro o realizzati all'esterno anche in aderenza al confine con altro lotto, previo accordo tra i confinanti fatti salvi i distacchi dalle aree pubbliche e di uso pubblico.

art. 20 – Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui sopra, in tutte le aree fondiarie, oltre la S.U.L. (volumetria) prevista dalle presenti norme sono consentiti accessori non agibili, anche in aderenza all'edificio/edifici principali, nella misura complessiva non superiore ad 1/50 dell'area del lotto, con altezza lorda non superiore a m. 2,50. Tali locali potranno anche essere realizzati in aderenza, a confine con altro lotto, previo accordo tra i confinanti, fatti salvi i distacchi dalle aree pubbliche.

art. 21 - Costruzioni in aderenza

In tutte le aree fondiarie finitime possono essere consentite costruzioni in aderenza, subordinando il rilascio del permesso di costruire relativo al singolo edificio alla preventiva approvazione del progetto riguardante il complesso delle costruzioni in aderenza, da redigersi con criterio unitario e con l'accordo di tutti i proprietari dei lotti interessati.

art. 22 – Zone soggette a tutela

Nelle zone ricadenti nel piano esecutivo soggette a tutela ex D.Lgs n.42/2004 e ss.mm.ii. e/o in base alla normativa previgente il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alle autorizzazioni richieste dal suddetto Decreto.

Più in generale, nelle zone interne al piano esecutivo che risultino interessate da tutele, vincoli, fasce di rispetto e limitazioni di qualsiasi natura, l'edificazione ed ogni modifica allo stato dei luoghi sono subordinate ai pareri, nulla-osta ed autorizzazioni previste dalle norme vigenti.

art. 23 – Prescrizioni per idoneità territoriale (Geologico- Idraulica)

I permessi a costruire sono subordinati al rispetto delle prescrizioni inserite nelle tavole di idoneità territoriale (D.G.R. n. 2649/1999), facenti parte integrante dell'elaborato Tav. 4 Relazione Geologica - Vegetazionale.

art. 24 – Prescrizioni per l'edificazione lungo i fossi e canali

Per l'edificazione lungo i fossi e canali non iscritti nell'elenco di cui al R.D. 11/12/1933 n. 1775, riguardante la tutela delle acque pubbliche, i distacchi di cui al corrispondente articolo delle presenti norme dovranno essere misurati dal piede dell'argine del fosso.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

art. 25 – Prescrizioni per l'inquinamento indoor del gas radioattivo radon proveniente dal suolo e dal sottosuolo

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di accorgimenti costruttivi di base secondo le indicazioni (linee-guida, schede e prescrizioni tecniche) progettuali elaborate ed aggiornate nell'ambito del Piano Nazionale Radon (P.N.R.) e di prossima pubblicazione da parte dell'Istituto Superiore di Sanità.

art. 26 – Prescrizioni riguardanti il risparmio energetico

Tutti gli interventi edilizi ricadenti all'interno del piano esecutivo dovranno rispettare le disposizioni contenute nella Deliberazione di Consiglio Comunale n.48/2006 e s.m.i., nonché le norme sovraordinate vigenti in materia.

CAPO X – NORME PER IL DECORO DEGLI IMMOBILI**art. 27 - Obbligo di mantenere in buono stato gli immobili**

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere costantemente il proprio immobile in stato di buona conservazione, sia per la stabilità che per l'igiene ed il decoro pubblico. In caso contrario ai proprietari potrà essere ingiunto di provvedere, entro il termine fissato dall'Amministrazione, alle opere occorrenti, pena l'esecuzione d'ufficio, con i relativi costi loro addebitati.

art. 28 - Sistemazione zone di distacco

Le zone di distacco vanno sistemate e mantenute a verde privato. Ove ciò non sia in contrasto con norme sovraordinate, è fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nelle zone di distacco alberi di specie autoctone, nel numero di almeno uno ogni 100 mq di superficie libera e dell'altezza minima di m. 3,50.

art. 29 - Recinzioni

Le aree scoperte di proprietà privata, non soggette a servitù di pubblico transito, contigue a strade pubbliche e private, piazze o zone e spazi a destinazione pubblica, dovranno essere opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente, conformi al progetto approvato ed al regolamento edilizio vigente, nonché ad eventuali norme sovraordinate.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

INDICE

TITOLO I – GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I GENERALITA'

- art. 1 Validità delle norme
- art. 2 Lotto, Superficie Utile Lorda e volumetria esistente

CAPO II CONTENUTO DEL PIANO

- art. 3 Elaborati costituenti il Piano Esecutivo e loro valore normativo
- art. 4 Perimetri
- art. 5 Aree fondiarie
- art. 6 Aree pubbliche
- art. 7 Aree di distribuzione di carburante

TITOLO II – EDIFICAZIONE

CAPO III EDIFICABILITA' DEI LOTTI E RELATIVA S.U.L. (VOLUMETRIA)

- art. 8 S.U.L. (volumetria) assentita ed assentibile

CAPO IV S.U.L. (VOLUMETRIA) SCATURITA DAL DIRITTO EDIFICATORIO

- art. 9 Diritto edificatorio dei lotti liberi
- art. 10 Diritto edificatorio dei lotti parzialmente edificati

CAPO V S.U.L. (VOLUMETRIA) AGGIUNTIVA

- art. 11 S.U.L. (volumetria) aggiuntiva per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

CAPO VI INDICI FONDIARI

- art. 12 Indice fondiario medio del piano esecutivo ed indice fondiario massimo di ciascun lotto
- art. 13 Oneri per l'attuazione del piano esecutivo: oneri concessori ordinari e contributi straordinari

CAPO VII ZONE DI CONSERVAZIONE, COMPLETAMENTO E NUOVA EDIFICAZIONE ABITATIVA E NON ABITATIVA

- art. 14 Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

CAPO VIII EDIFICAZIONE NELL'AMBITO DEI COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

- art. 15 Comparti soggetti a convenzione. Interventi edilizi. Destinazioni d'uso

CAPO IX NORME GENERALI

- art. 16 Lotti minimi
- art. 17 Accorpamento, rilocalizzazione e/o trasferimenti di S.U.L. (volumetria)
- art. 18 Distacchi
- art. 19 Box auto
- art. 20 Accessori
- art. 21 Costruzioni in aderenza
- art. 22 Zone soggette a tutela



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

- art. 23 Prescrizioni per idoneità territoriale (Geologico- Idraulica)
- art. 24 Prescrizioni per l'edificazione lungo i fossi e canali
- art. 25 Prescrizioni per l'inquinamento indoor del gas radioattivo radon proveniente dal suolo e dal sottosuolo
- art. 26 Prescrizioni riguardanti il risparmio energetico

CAPO X NORME PER IL DECORO DEGLI IMMOBILI

- art. 27 Obbligo di mantenere in buono stato gli immobili
- art. 28 Sistemazione zone di distacco
- art. 29 Recinzioni

Si attesta che la presente copia conforme all'originale è composta di n. 16 fasciate



Il Funzionario Responsabile
Paola Pacifico

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Paola Pacifico", written over the printed name.

Pareri acquisiti dalle Amministrazioni competenti nel corso del procedimento, allegati alle N.T.A per formarne parte integrale e sostanziale, come descritto dalla Deliberazione di Giunta Regione Lazio n.139 del 02/03/2018:

- D.D Regione Lazio N.G03442 del 20/03/2017
- D.D Regione Lazio N. G03173 del 15/03/2017
- Comunicazione prot.n. 73629 del 26/04/2017 al Mibact di silenzio assenso ai sensi L.241/90 e L.124/2015.



Direzione Regionale: TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITA'

Area: AUTORIZZ. PAESAGG. E VAL. AMBIENTALE STRATEGICA

DETERMINAZIONE

N. 603442 del 20 MAR. 2017

Proposta n. 4626 del 14/03/2017

Oggetto:

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS EX ART.12 DEL D. LGS. 152/2006 E SS.MM.II. DEL PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO DI EDILIZIA EX ABUSIVA DA RECUPERARE, C.D. TOPONIMO 08.01 COLLI DELLA VALENTINA - COMUNE DI ROMA CAPITALE (RM) ESCLUSIONE DALLA VAS CON PRESCRIZIONI.

Proponente:

Estensore	LEONE FERDINANDO	
Responsabile del procedimento	LEONE FERDINANDO	
Responsabile dell' Area	AD INTERIM M.L. SALVATORI GR2509	
Direttore Regionale	M. MANETTI	
Protocollo Invio		163780 20 MAR. 2017
Firma di Concerto		

OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS EX ART.12 DEL D. LGS. 152/2006 E SS.MM.II. DEL PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO DI EDILIZIA EX ABUSIVA DA RECUPERARE, C.D. TOPONIMO 08.01 COLLI DELLA VALENTINA – COMUNE DI ROMA CAPITALE (RM) ESCLUSIONE DALLA VAS CON PRESCRIZIONI.

II DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE, TERRITORIO, URBANISTICA, E MOBILITA'

Su proposta del Dirigente dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;

Vista la Legge regionale n. 6 del 18 febbraio 2002, concernente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della Regione Lazio, nonché le disposizioni riguardanti la dirigenza ed il personale regionale;

Visto il Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1/2002 e ss.mm.ii.;

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

Visto il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale e ss.mm.ii.;

Vista la legge regionale 16 dicembre 2011 n. 16 "Norme in materia ambientale e fonti rinnovabili";

Vista la Legge regionale 13 agosto 2011 n. 12 "Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013";

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n.148 del 12/06/2013, con la quale è stato adottato il Regolamento Regionale n. 11 del 26.06.2013 recante la modifica all'art. 20 del Regolamento Regionale 6 settembre 2002, n. 1 nonché all'Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di valutazione ambientale strategica alla "Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti";

Vista la determinazione n A05888 del 17/07/2013, concernente: "Soppressione, istituzione, modifica e conferma delle "Aree" e degli "Uffici" della Direzione Regionale "Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti" che prevede l'istituzione dell'Area denominata "Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica";

Vista la Delibera di Giunta Regionale n. 112 del 29/05/2013 con la quale è stato attribuito all'Arch. Manuela Manetti l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti;

Visto l'Atto di Organizzazione G00287 dell'11/10/2013 con il quale è stato conferito l'incarico di dirigente dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica all'Arch. Maria Luisa Salvatori;

Vista la deliberazione di Giunta regionale del 31/03/2016, n. 145, recante "Modifica del regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 nonché del relativo allegato B" con la quale si è provveduto tra l'altro a:

- modificare la denominazione della sopra indicata Direzione in Direzione regionale Territorio, urbanistica e mobilità;
- procedere alla novazione del contratto individuale di lavoro già in essere relativo all'incarico di Direttore conferito con deliberazione di Giunta regionale del 29/05/2013, n.112;

Vista l'istanza presentata dal Comune di Roma con nota prot. n. 19617 del 01/10/2012 - acquisita al prot. Regionale n. 424554 del 03/10/2012 - all'allora Autorità competente Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale;

Preso atto che:

- con Deliberazione di Giunta Regionale n. 308 del 03/10/2013 concernente "Modalità per l'esercizio delle funzioni relative ai procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica", è stato deliberato che i procedimenti di VAS avviati antecedentemente l'entrata in vigore del Regolamento Regionale n.11 (26/06/2013) saranno portati a conclusione dalla precedente Autorità Competente in materia;
- con Deliberazione di Giunta Regionale n. 322 del 03/07/2015 concernente *Prosecuzione e conclusione delle procedure di Verifica di Assoggettabilità a VAS avanzate da Roma Capitale in qualità di Autorità Procedente nel periodo 2012-2013 per i Piani di Recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva (cosiddetti Toponimi)* è stato stabilito che lo svolgimento delle suddette procedure, tra le quali l'istanza in oggetto, venga assicurato dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e VAS presso la Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti in qualità di Autorità Competente in deroga a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 308 del 03/10/2013;

Considerato che la competente "Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica" ha redatto la relazione istruttoria relativa al Piano indicato in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

Ritenuto di dover procedere all'espressione del provvedimento di verifica di VAS, assoggettando il Piano alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.lgs. 152/2006, sulla base dell'istruttoria tecnica sopracitata;

DETERMINA

di esprimere, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS con prescrizioni relativamente al **Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare, c.d. Toponimo n. 08.01 Colli della Valentina sito nel Comune di Roma Capitale** secondo le risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

Il presente provvedimento sarà inoltrato all'Autorità Procedente.

Il presente provvedimento è emanato in conformità alla parte II^a del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme.

Del presente verrà dato sintetico avviso sul BURL della Regione Lazio con pubblicazione integrale, unitamente alla relazione istruttoria, sul sito web www.regione.lazio.it

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo modalità di cui al D.lgs. 2 luglio 2010, n. 104, ovvero, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

Il Direttore
Arch. Manuela Manetti





REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITA'
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

OGGETTO: Procedura di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss. mm. ii. - relativa al Piano di Recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva (cosiddetti Toponimi) in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.36/1987 denominato "08.01 Colli della Valentina"
COMUNE DI ROMA CAPITALE (RM)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 di approvazione del Piano Regolatore Generale di Roma Capitale, sono anche stati approvati n.71 "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare", definiti all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione, inseriti all'interno del Sistema Insediativo della "Città da ristrutturare" e classificati, all'art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione, come zone territoriali omogenee di tipo B - Completamento di cui al D.M. n. 1444/1968;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 122 del 21/12/2009 sono state approvate le Linee Guida per la "formazione, approvazione ed attuazione della pianificazione esecutiva per il recupero urbanistico" dei nuclei di edilizia ex abusiva (cosiddetti Toponimi). Nell'ambito della pianificazione esecutiva del Piano di Recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva (cosiddetti Toponimi), di cui in oggetto (di seguito "Piano"), sono state apportate alcune varianti con riferimento a quanto riportato nel PRG vigente;
- il Piano deve essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto risulta in variante a quanto previsto dal P.R.G. vigente e ricompreso tra le tipologie di Piano previste dall'art. 6, comma 3 bis, del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. (di seguito "Decreto");
- con nota prot. n. 19617 del 01/10/2012 - acquisita al prot. Regionale n. 424554 del 03/10/2012 - il Comune di Roma Capitale (RM) in qualità di Autorità Procedente ha trasmesso alla Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale il Rapporto Preliminare, Autorità a quella data Competente per l'espletamento della relativa procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS;
- la trasmissione del Rapporto Preliminare (di seguito R.P.), ha determinato l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, di cui all'art.12 del Decreto;

DATO ATTO che la Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale ha individuato i seguenti soggetti competenti in materia ambientale, comunicati formalmente all'Autorità Procedente con nota prot. n. 046623 del 05/02/2013, chiedendo all'Autorità Procedente di integrare il Rapporto Preliminare consegnato e di trasmetterlo a:

VIA DEL GIORGIONE, 129
00147 ROMA

TEL +39.06.51685807
FAX +39.06.51685879

WWW.REGIONE.LAZIO.IT

- Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente (ora Direzione Regionale Ambiente e Sistemi Naturali)
 - Area Conservazione Qualità dell’Ambiente (ora Area Conservazione e Tutela Qualità dell’Ambiente);
 - Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali (ora Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione);
 - Area Conservazione Natura e Foreste (ora Area Foreste e Servizi Ecosistemici);
- Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica (ora Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità)
- Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
 - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio (ora Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Lazio);
 - Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma (ora Soprintendenza Speciale per il Colosseo e l’Area Archeologica di Roma);
 - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma (ora Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Roma);
- Provincia di Roma (ora Città metropolitana di Roma Capitale) – Dipartimento IV - Servizi di Tutela e valorizzazione dell’Ambiente;
- Provincia di Roma (ora Città metropolitana di Roma Capitale) – Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità;
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere;
- Agenzia Regionale Parchi – A.R.P.;
- Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA LAZIO;
- ASL Roma B;
- Ente d’Ambito Territoriale Ottimale n. 2 – Lazio Centrale;

PRESO ATTO che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.28 del 09-10/04/2013, il Comune di Roma Capitale ha adottato la variante in argomento e avviato le fasi per la sua approvazione;
- con Deliberazione della Giunta Regionale n.148 del 12/06/2013, è stato adottato il Regolamento Regionale n. 11 (efficace dal 26/06/2013) recante la modifica all’art. 20 del Regolamento Regionale 06/09/2002, n. 1 nonché all’Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di valutazione ambientale-strategica alla “Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti”;
- con Deliberazione di Giunta Regionale n. 308 del 03/10/2013 concernente *"Modalità per l'esercizio delle funzioni relative ai procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica"*, è stato deliberato che i procedimenti di VAS avviati antecedentemente l’entrata in vigore del suddetto Regolamento Regionale n.11 (26/06/2013) saranno portati a conclusione dalla precedente Autorità Competente in materia;
- con nota prot. n. 182670 del 20/12/2013, l’Area Valutazione Impatto Ambientale della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha sollecitato l’Autorità Procedente visto il lungo tempo trascorso a dare riscontro formale di quanto



richiesto nella nota prot. n. 046623 del 05/02/2013, comunicando che avrebbe proceduto all'archiviazione allorché il riscontro non fosse pervenuto entro 30 giorni;

- con Delibera della Giunta Regionale n.258 del 13/05/2014 è stato approvato uno schema di Accordo (art. 15 legge 241/90) tra Regione Lazio - Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, Direzione infrastrutture, ambiente e politiche abitative e Roma Capitale – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica *finalizzato alla verifica di conformità alle previsioni pianificatorie in materia paesaggistica dei Piani Esecutivi relativi ai "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" adottati dall'Assemblea Capitolina e redatti e depositati presso l'Amministrazione Capitolina in attuazione degli indirizzi di cui alla Del.C.C. n.122/2009".* E' stato pertanto istituito un tavolo tecnico composto da rappresentanti delle due amministrazioni che ha preso in esame dal punto di vista urbanistico e paesaggistico i piani esecutivi dei nuclei di edilizia ex abusiva (cosiddetti Toponimi) adottati dal Comune di Roma Capitale;
- con nota prot. 514664 del 17/09/2014 e successiva nota prot. n. 519597 del 19/09/2014, l'Area Qualità dell'Ambiente e Valutazione Impatto Ambientale (già Area VIA VAS) della Direzione Regionale Infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative ha comunicato a Roma Capitale che in relazione a tutte le procedure riguardanti i nuclei di edilizia ex abusiva (cosiddetti Toponimi) *"non potrà essere dato ulteriore seguito, procedendo alla loro archiviazione"*, preso atto che *"la documentazione trasmessa da Roma Capitale, risulta mancante dell'attestazione del pagamento degli oneri istruttori ..."*;
- con nota prot. 297585 del 01/06/2015, l'Area Qualità dell'Ambiente e Valutazione Impatto Ambientale della Direzione Regionale Infrastrutture Ambiente e Politiche Abitative ha trasmesso alla scrivente Area i fascicoli relativi alle n. 38 procedure di Verifiche di Assoggettabilità a VAS relative ai nuclei di edilizia ex abusiva (cosiddetti Toponimi), tra le quali quella in oggetto, accompagnati da una nota riepilogativa delle attività svolte;
- con Deliberazione di Giunta Regionale n. 322 del 03/07/2015 concernente *Prosecuzione e conclusione delle procedure di Verifica di Assoggettabilità a VAS avanzate da Roma Capitale in qualità di Autorità Procedente nel periodo 2012-2013 per i Piani di Recupero dei nuclei di edilizia ex-abusiva (cosiddetti Toponimi)*, preso atto della mancata archiviazione delle procedure e dell'incertezza procedurale creatasi dopo l'invio dei Rapporti Preliminari agli SCA, è stato stabilito che lo svolgimento delle suddette procedure, tra le quali l'istanza in oggetto, venga assicurato dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e VAS presso la Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti in qualità di Autorità Competente in deroga a quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 308 del 03/10/2013;
- con nota prot. n. 386696 del 16/07/2015 la scrivente Autorità Competente subentrata a seguito della suddetta D.G.R. n.322/2015, ha richiesto all'Autorità Procedente l'invio della copia di tutti i pareri pervenuti per ciascuna istanza di verifica di VAS, copia delle attestazioni di ricezione ed il pagamento degli oneri istruttori;



REGIONE
LAZIO

- con nota prot. n. 421001 del 31/07/2015 la scrivente Autorità Competente ha trasmesso a tutti gli SCA individuati la D.G.R. n.322/2015 ed il nuovo riferimento regionale come Autorità Competente;
- con nota prot. n. 160436 del 07/10/2015, acquisita al prot. n. 542418 del 09/10/2015 l'Autorità Procedente ha inviato quanto richiesto nella nota prot. n. 386696 del 16/07/2015, allegando la Determinazione Dirigenziale n. rep. QI/1146/2015 del 29/07/2015 e prot. n. QI/127517/2015 del 29/07/2015 di Roma Capitale – Dipartimento P.A.U. di impegno e liquidazione oneri istruttori per n.29 istanze di Verifica di assoggettabilità a VAS, tra le quali anche quella in oggetto;
- con nota prot. n. 36249 del 29/02/2016, acquisita al prot. Regionale n. 142225 del 16/03/2016, l'Autorità Procedente ha trasmesso il Rapporto Preliminare integrato alla allora Autorità Competente e agli SCA individuati;
- con nota prot. n. 100897 del 30/05/2016, acquisita al prot. n. 289794 del 01/06/2016, l'Autorità Procedente ha attestato la ricezione da parte degli SCA del Rapporto Preliminare integrato;

Da parte dei suddetti soggetti competenti in materia ambientale risultano pervenuti, nell'ambito del procedimento ai sensi dell'articolo 12, comma 2, del suddetto Decreto, i seguenti pareri:

- esito del tavolo tecnico istituito con Delibera della Giunta Regionale n.258 del 13/05/2014 per quanto riguarda il Piano in oggetto, riportato nel verbale del 21/01/2015;
- nota prot. n. 6-15 del 08/01/2015, allegata alla nota del Comune di Roma Capitale n.4064 del 13/01/2015, acquisita al prot. n. 55058 del 03/02/2015, dell'Ente d'Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O.) n.2 "Lazio Centrale", a cui sono allegati i pareri dell'ACEA ATO2 S.p.A. relativi ai nuclei di edilizia ex abusiva (cosiddetti Toponimi), tra i quali quello in oggetto;
- nota prot. n. 119-16 del 08/04/2016 dell'Ente d'Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O.) n.2 "Lazio Centrale", acquisita al prot. n. 189989 del 18/04/2016;
- nota prot. n.53964 del 04/04/2016 della Città metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità – Servizio 2 "Urbanistica e attuazione del PTPG", acquisita al prot. n. 188040 del 12/04/2016;
- nota prot. n. 1186 del 16/03/2016, acquisita al prot. n. 147402 del 18/03/2016 dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere;
- nota prot. n. 48655 del 31/01/2017 dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale: Roma Capitale – Progetti Speciali della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti;

Alla data di redazione del presente provvedimento, da parte dei seguenti soggetti in materia ambientale coinvolti, non sono pervenuti i pareri di competenza, ai sensi dell'art. 12, comma 2 del D.Lgs. 152/2006:

- Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente (ora Direzione Regionale Ambiente e Sistemi Naturali)
 - Area Conservazione Qualità dell'Ambiente (ora Area Conservazione e Tutela Qualità dell'Ambiente);

- Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali (ora Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione);
- Area Conservazione Natura e Foreste (ora Area Foreste e Servizi Ecosistemici);
- Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
 - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio (ora Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per il Lazio);
 - Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma (ora Soprintendenza Speciale per il Colosseo e l'Area Archeologica di Roma);
 - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma (ora Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Roma);
- Provincia di Roma (ora Città metropolitana di Roma Capitale) – Dipartimento IV - Servizi di Tutela e valorizzazione dell'Ambiente;
- Agenzia Regionale Parchi – A.R.P.;
- Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA LAZIO;
- ASL Roma B;

CONSIDERATO che:

- con nota prot. n.75674 del 14/02/2017 l'Autorità Competente ai sensi dell'art.12 comma 2 del Decreto ha chiesto riscontro all'Autorità Procedente in merito ai pareri pervenuti e contestualmente ha richiesto eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell'art.12 comma 4 del Decreto utili alla conclusione dell'istruttoria;
- l'Autorità Procedente con nota prot. n. 38276 del 02/03/2017, acquisita al prot. n. 115862 del 06/03/2017 ha comunicato l'elenco dei pareri pervenuti sul Toponimo in argomento corrispondente a quello su indicato, non riportando ulteriori considerazioni;

CONSIDERATO che dal R.P. e dalle successive integrazioni richieste, nonché dai contributi forniti dagli SCA individuati, si evince che l'area interessata dal Piano, rispetto al sistema della pianificazione sovraordinata, è inquadrata come si riporta di seguito:

- Il P.R.G. vigente del Comune di Roma (D.C.C. n.18 del 12/02/1008) classifica l'Area del piano come "*Città della Trasformazione – Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare*", definiti all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'Area originaria approvata dal PRG era di 9,00 ettari. La variante in argomento ingloba un'area esterna, non prevista inizialmente di 6,77 ettari classificata nel PRG come "Aree agricole" della componente "Agro Romano" (da trasformarsi in parte in "aree fondiarie" e in parte in "aree pubbliche").

Per quanto invece attiene la relazione tra il Piano ed i principali ecosistemi del territorio comunale occorre esaminare la Tavola Rete Ecologica, secondo la quale il toponimo viene definito all'interno della "*Struttura della Rete Ecologica*" come "*Componente primaria (aree A)*" ovvero ecosistema a più forte naturalità.

Nella stessa Tavola inoltre una porzione dell'estremo nord-est del Nucleo, non interessata secondo progetto da edificazione, risulta compresa nella "*Componente della Rete Ecologica – da Sistemi e Regole – Sistema ambientale – Agro romano*" come parte del "*Reticolo idrografico principale*", infatti a circa 1,5 km a nord-est si trovano le sorgenti dell'Acqua Vergine, sorgenti che risultano tra le più importanti tra quelle presenti all'interno del



complesso vulcanico dei Colli Albani, di cui l'ambito fa parte, con una portata complessiva di circa 900 lt/sec.

Raffrontando l'intervento di recupero con la Pianificazione Comunale sul piano gestionale, vediamo come in base a quanto si evince dalla lettura della Carta della Qualità, Tavola Serie G1.12 foglio 12 e Tavola Serie G1.19 foglio 19 il Piano risulta interessato, in posizione quasi baricentrica ed in corrispondenza di area non interessata da alcun intervento, da "Preesistenze archeologico - monumentali" ovvero "Preesistenze visibili certe da perimetrale" identificabili nella struttura del casale di Monte Mentuccia;

- Piano territoriale paesistico (PTP), approvato con LL.RR. n. 24 e 25 il 6 luglio 1998. Nell'ambito del PTP tavola E3 - "Classificazione delle aree ai fini della tutela" di inquadramento n.15/9 "Valle dell'Aniene", l'area di intervento rientra nell'ambito di "Zona di tutela limitata (Titolo III, capo V) - Sottozona TLb/8, ovvero di tutela limitata trasformazioni sottoposte a prescrizioni particolari", dove generalmente è consentita la realizzazione di nuovi edifici e opere infrastrutturali. Inoltre l'intera superficie del Nucleo risulta attraversata trasversalmente da una fascia denominata "Area di rispetto dei beni d'interesse archeologico (Artt. 11,15,16)", da cui si espande sia verso la parte nord-est che sud-ovest un'ulteriore area di vincolo denominata "Area di rispetto preventivo dei beni d'interesse archeologico". Nella Tavola serie E/3 "e" ter che definisce "Beni d'interesse ambientale di notevole o media o limitata consistenza e/o estensione, continuità, omogeneità, stato di conservazione e valore paesaggistico, e aree di rispetto di beni d'interesse ambientale di tipo geomorfologico e naturalistico", si deduce che solo la parte terminale a nord-est del toponimo, interessata a valle della realizzazione del Piano come precedentemente anticipato dalla localizzazione di standard pubblici quali verde e parcheggi, risulta ricadere all'interno di un'area di rispetto ambientale di tipo geomorfologico e naturalistico data la presenza del fosso di Torre Angela;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato sul BUR Lazio n. 6 suppl. ord. n. 14 del 14 febbraio 2008;
- ✓ Tavola "A" - Sistemi ed Ambiti del Paesaggio:
 - l'area originaria rientra all'interno del "Sistema insediativo" come "Paesaggio degli insediamenti urbani", mentre i "lembi" che sono stati inseriti con l'ampliamento del perimetro dal Piano esecutivo e che vedono la collocazione dei comparti edificatori e dei necessari standard ricadono nel "Sistema insediativo" in quanto "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione"; soltanto una piccola area inserita dalla nuova perimetrazione e posizionata lungo il perimetro ad est, che tuttavia non risulta interessata da alcun intervento, ricade nel "Sistema ed ambiti del paesaggio, Sistema del paesaggio naturale" poiché si configura come "Paesaggio naturale in continuità" ricadente all'interno della "Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua";
- ✓ Tavola "B" - Beni Paesaggistici:
 - per quanto riguarda il regime vincolistico in tavola B, l'area risulta interessata dai seguenti beni: tutta l'area del toponimo originario ricade nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", una piccola parte a nord-est come già detto per la tavola A



risulta interna alla fascia di rispetto del *Corso delle acque pubbliche* (fascia di rispetto di cui all'art. 35 delle NTA del PTPR lungo Fosso dei Torre Agnola); una gran parte dell'area è interna ad *Aree di interesse archeologico e Aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari e beni puntuali con fascia di rispetto* (riguarda beni archeologici con relativa fascia di rispetto di cui all'art. 41 delle NTA del PTPR che attraversa tutto il comprensorio da ovest a est). Esistono poi *beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri e beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri* (riguarda n.1 bene rurale denominato Casale di Monte Mentuccia, di cui all'art. 44 delle NTA del PTPR);

- ✓ Tavola "C" - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale:
 - Tutta l'area ricade nell'ambito prioritario per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale individuata come "*Parchi archeologici e culturali*" (art. 31ter L.R. 24/98) La parte est dell'area ricade nello *Schema di Piano Regionale dei Parchi* (art.46 della L.R. n.29/97) e per una piccola parte in una *Viabilità Antica con fascia di rispetto 50 m*. Quasi tutta l'area ricade nel *Tessuto Urbano*;
- E' stata presentata per il Piano in oggetto una proposta comunale di modifica del PTP vigente (n.058091_P513), che risulta *accolta secondo quanto precisato al punto 3C dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici*;
- Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG), approvato dal Consiglio Provinciale con Delibera n. 1 del 18 gennaio 2010. L'area, compreso l'ampliamento in variante, è individuata dal PTPG nella Tavola TP2 che riporta il "*Disegno programmatico di struttura: sistema ambientale, sistema della mobilità, sistema insediativo morfologico, sistema insediativo funzionale*": infatti in base alle "*Direttive di disegno di struttura delle costruzioni insediative urbane complesse ed elementari*" qui individuate il Piano risulta nel "*campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti*", e risulta attraversato da Via dell'Acqua Vergine segnalata come Rete Viaria di "*1° livello metropolitano*";

VERIFICATO che il Rapporto Preliminare e allegati ha evidenziato le seguenti caratteristiche:

- il nucleo di edilizia ex abusiva n°08.01 "Colli della Valentina" interessa due comprensori denominati "Colli della Valentina" e "Monte Mentuccia", costituenti un unico consorzio denominato "Colli della Valentina" e raccolti in un unico toponimo all'interno del Municipio VI (ex VIII). Il toponimo ricade nel quadrante est della città, ma al di fuori del GRA tra la Via Casilina e la Via Prenestina. Catastalmente il comprensorio è individuato nel N.C.T. al foglio 662 allegati "b" e "c";
- la Proposta di Piano è inserita dal nuovo P.R.G. del Comune di Roma (approvato con D.C.C. n° 18 del 12/02/2008), all'interno di un Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare nella Città da Ristrutturare, mediante un Piano di Recupero Urbanistico, relativamente al Toponimo n° 08.01 denominato "Colli della Valentina", adottato con D.C.C. n° 28 del 9-10/04/2013;

- l'area del Toponimo, nel suo complesso come già anticipato si sviluppa a cavallo della Via dell'Acqua Vergine su un sito pianeggiante posto a 50 m s.l.m. Essa si costituisce per la maggior parte di lotti costruiti abusivamente tra gli anni '60 e '80 con tipologia edilizia a villino uni o plurifamiliare nel comprensorio Colli della Valentina, e con tipologia anche a palazzina fino a 4 piani nel comprensorio Monte Mentuccia;
- dal punto di vista dei servizi nel nucleo, la distribuzione interna avviene mediante una fitta rete di strade carrabili consortili, asfaltate per la maggior parte ma affatto dotate di marciapiedi e spazi per il parcheggio. A livello di urbanizzazioni secondarie si rilevano solo quelle presenti nei vicini nuclei di Colle Prenestino e di La Rustica, mentre internamente al comprensorio Colli della Valentina rileviamo solo la presenza di un asilo nido privato;
- per quanto riguarda la perimetrazione del Toponimo "Colli della Valentina", il nucleo originario risulta interessato dalla presenza di:
 - o un elettrodotto di media tensione che lo attraversa trasversalmente;
 - o una condotta dell'acquedotto comunale che lo taglia ad ovest;
 - o vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;tutti aspetti che riducono ancora di più la superficie utilizzabile ai fini del Recupero. Da qui dunque la decisione di comprendere una serie di aree esterne al perimetro del nucleo originario individuato dall'A.C., nel rispetto dei criteri e dei dispositivi messi a punto dal comune di Roma e riassunti nelle linee guida approvate con D.C.C. del 21 dicembre 2009, n. 122;
- il Piano prevede un incremento dell'indice di edificabilità massimo per le aree non edificate, rispetto a quello previsto all'art. 55 comma 3 lettera c delle NTA di PRG, da 0,125 mq/mq (0,40 mc/mq) a 0,156 mq/mq (0,5 mc/mq) al netto delle s.u.l. (volumetrie) aggiuntive derivate dai comparti fondiari pubblici;
- il Piano prevede il completamento dell'edificazione esistente su aree fondiarie ad "edificazione diretta" previo rilascio del permesso di costruire e ad "edificazione indiretta" cioè nei comparti soggetti a convenzione in cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita delle aree previste pubbliche interne al comparto stesso. Nel Piano esecutivo sono stati previsti n. 2 comparti soggetti a convenzione che a fronte della cessione gratuita delle aree previste pubbliche al loro interno potranno concentrare la SUL spettante sulle restanti aree fondiarie. Complessivamente tali comparti rappresentano più del 55% della nuova SUL dell'intero Piano esecutivo con una cessione di aree pubbliche che rappresentano circa il 98% delle totali previste;
- Per quanto riguarda gli abitanti, si prevede un insediamento complessivo di 644 abitanti (densità territoriale circa 41 ab./ha). Di questi 322 risultano esistenti, 72 sono i nuovi abitanti già previsti dal PRG vigente e 250 sono nuovi abitanti in aumento rispetto alle previsioni di PRG, oggetto della variante. Oltre a questi vi è una quota di 33 abitanti ipotetici aggiuntivi scaturibili dalla S.U.L. (volumetria) aggiuntiva, concedibile come premio di cubatura facoltativo con scadenza temporale, per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;



- Le aree a standard pubbliche per le destinazioni abitative interne al nucleo producono una dotazione di 25,59 mq/abitante e più precisamente:
 - o verde pubblico: 8.229 mq con una dotazione di 12,78 mq/ab;
 - o parcheggi pubblici: 3.860 mq con una dotazione di 6,00 mq/ab;
 - o servizi pubblici: 4.388 mq con una dotazione di 6,81 mq/ab.

- Le aree a standard pubbliche per le destinazioni non abitative interne al nucleo corrispondono ad una superficie di 5.996 mq e sono state reperite con destinazione:
 - o verde pubblico: 1.713 mq con una dotazione di 4 mq per ogni 10 mq di SUL non abitativa;
 - o parcheggi pubblici: 4.283 mq con una dotazione di 10 mq per ogni 10 mq di SUL non abitativa;

- il nuovo assetto del Nucleo sarà definito concretamente dalle aree nelle quali si andrà a concentrare la nuova edificazione e dalle aree destinate a standard (servizi, verde, parcheggi): le prime selezionate cercando il più possibile di sfruttare gli ambiti limitrofi alle aree già a concentrazione edilizia, questo sia per compromettere il meno possibile l'impronta ed il rapporto tra costruito e non del Nucleo, sia per tentare di ridefinire le preesistenti da un punto di vista morfologico; le seconde individuate in prossimità delle infrastrutture esistenti e di progetto ed in modo da garantire un'agevole fruibilità da parte di tutti i consorziati data la vicinanza alle aree dove si andranno ad insediare le nuove cubature. Di fatto praticamente le aree a standard si concentreranno maggiormente lungo Via dell'Acqua Vergine, già corridoio per la mobilità da N.P.R.G., mentre le aree della nuova edificazione in continuità con le prime si andranno però a dislocare in posizioni più riparate, lungo il perimetro del Consorzio verso l'Agro romano nel pieno rispetto di vincoli e tutele gravanti sull'area;

- dal punto di vista della viabilità, il toponimo si struttura intorno a Via dell'Acqua Vergine (ex strada comunale terranova-Salone) che si ricongiunge alla Via Collatina ed alla Via Prenestina. Da queste ultime è possibile accedere al GRA e quindi anche al tratto urbano della A24, garantendo così al nucleo un agevole ed efficace accesso a livello territoriale. Un po' più difficoltoso invece risulta l'accesso attraverso mezzi di trasporto pubblico: se per il trasporto pubblico su gomma vi sono le fermate di alcune linee Atac sulla Via Prenestina e Collatina, per il trasporto pubblico su ferro possiamo segnalare la non eccessiva distanza dalla stazione Ponte Mammolo della Linea B e della Stazione di Tor Sapienza, La Rustica e Salone della FR2;

I dati tecnici complessivi del Piano, possono essere sintetizzati dalla seguente scheda:



DATI GENERALI PIANO

	INTERNA	ESTERNA	TOTALE
Superficie Piano ha.	9,00	6,77	16,77
Densità territoriale ab/ha			40,84
Abitanti Previsti			844

AREE FONDIARIE

ZONA DI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			IPM mq/mq	Abitanti n°	
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq			
Conservazione	36621	8784	2688	11347	0,29	234	
Completamento	58340	Esistente	4900	438	4448		107
		Aggiuntivo	3320	900	3824	0,14	89
Nuova edificazione	12272	1721	181	1912	0,16	48	
Nuova edificazione Convenzionale	22490	6312	702	7014	0,31	168	
TOTALE	131718	24130	4289	28413		844	

AREE PUBBLICHE

COMPARTI EDIFICATORI PUBBLICI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE UTILE LORDA			IPM mq/mq	Abitanti n°
		Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq		
Nuova edificazione						

AREE PUBBLICHE	SUPERFICIE mq	DOTAZIONE mq/ab	STANDARDS P.R.G.
Verde pubblico	Abitativo	8229	9,50
	Non Abitativo	1713	4 mq/10 mq S.U.L.
Servizi pubblici		4388	6,50
		2860	6,00
Parcheggio	Abitativo	4253	10 mq/10 mq S.U.L.
	Non Abitativo		
TOTALE	22473	25,59	22,00
SOMMA DELLE AREE PUBBLICHE	22473		

TABELLA RIASSUNTIVA

	Superficie Mtq.
Aree Fondiarie	131718
Aree Pubbliche	22473
Strade e arredo vario	3484
TOTALE	157655

COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

Comp n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA						
	Totale mq	Fondaria mq	Pubblica mq	Abitativa mq	Non Abitativa mq	Totale mq	IPM mq/mq	IPM mq/mq	Max m	Abita n°
1	20635	1103	15728	3543	384	3927	0,15	0,35	10,50	94
2	20671	11371	6503	2769	308	3077	0,15	0,27	10,50	74
Totale	47706	22400	22231	6312	702	7014				168

VERIFICATO che il R.P., in relazione al contesto in cui l'intervento si inserisce, alla entità dell'intervento e delle opere previste dal Piano di Recupero, non ha evidenziato particolari impatti significativi;

TENUTO CONTO che i pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, che sono pervenuti alla data di redazione del presente provvedimento, hanno evidenziato quanto si riporta di seguito:

- **ACEA ATO2 S.P.A. – GESTORE DEL S.I.I.**

Il Gestore del S.I.I. nella nota prot. n. 8434 del 04/04/2014, considerando l'incremento di circa 303 nuovi abitanti previsti, segnala che *La zona è alimentata dalla rete idrica che dirama direttamente dal sifone V dell'Acqua Marcia. In considerazione dell'incremento degli abitanti previsto, seppur non risultino particolari criticità per l'alimentazione idrica, saranno prescritti alle nuove utenze limitatori di portata, accumuli privati e relativi sollevamenti. Per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui neri, è presente una rete fognaria locale all'interno del Consorzio, con esito finale all'impianto di depurazione Roma Est. Non risultano criticità per quanto riguarda la recettività di tali impianti fognari che pertanto potranno accogliere le ulteriori portate previste, limitatamente alle acque nere*";

- **ENTE D'AMBITO TERRITORIALE OTTIMALE N. 2 - LAZIO CENTRALE**

L'Ufficio, nella nota prot. n. 119-16 del 08/04/2016, nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, rilevato quanto descritto nel rapporto preliminare, comunica *...chiede al Gestore ACEA ATO2 di confermare o aggiornare il parere già espresso con nota prot. 8434 del 4 aprile 2014, relativamente alla disponibilità idrica e alla ricettività del sistema fognario-depurativo nelle zone interessate dal progetto in esame. L'ufficio inoltre... rappresenta che è necessario prevedere la separazione delle acque bianche dalle acque nere, al fine di evitare ripercussioni negative sull'ambiente. Infine, qualora per l'intervento in oggetto si preveda il trasferimento ad ACEA ATO2 S.p.A di opere relative al S.I.I., si chiede la sottoscrizione di una convenzione per la "Verifica funzionale ai fini gestionali" da parte del soggetto realizzatore dell'opera con ACEA ATO2 S.p.A., così come previsto dall'art. 157 del D.Lgs. 152/06: "Gli enti locali hanno facoltà di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici ed a concessioni per nuovi edifici in zone già urbanizzate, previo parere di compatibilità con il piano d'ambito reso dall'Autorità d'ambito e a seguito di convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione". [...]*

- **AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME TEVERE**

L'Ufficio nella nota prot. n. 1187 del 16/03/2016 rappresenta che:

[...]

La pianificazione di bacino/distretto di competenza di questa Autorità ritenuta significativa ai fini del Piano in esame è la seguente:

- 1) Piano stralcio di Assetto Idrogeologico, approvato con D.P.C.M. del 10 novembre 2006 e aggiornato con D.P.C.M. del 10 aprile 2013 e con successivi decreti secretariali ai sensi dell'art. 43, comma 5, delle norme tecniche;*
- 2) Piano di Bacino del fiume Tevere – Piano Stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce – (P.S.5), approvato con D.P.C.M. del 3 marzo 2009 e relativa variante approvata con D.P.C.M. del 10 aprile 2013;*

3) Piano di gestione del Distretto Idrografico dell'Appennino Centrale (PGDAC), approvato con D.P.C.M. del 5 luglio 2013 ed attualmente in fase di aggiornamento.

[...]

Rispetto al P.S.5 si rileva che la zona nord-ovest ricade nella perimetrazione delle aree critiche definite dall'art. 85, comma 2, delle NTA come "settori in cui l'alterazione della circolazione idrica è connessa ad una elevata concentrazione dei prelievi e determina un rischio di compromissione dell'approvvigionamento idrico e delle attività insistenti"; per dette aree l'art. 9 delle NTA stabilisce che "è sospeso il rilascio delle autorizzazioni alla ricerca e delle nuove concessioni di acque sotterranee nelle more della adozione di specifici provvedimenti di revisione del regime delle concessioni ai sensi dell'art. 95 comma 5 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152".

Ciò premesso e presa visione del documento preliminare, pur essendo presenti problematiche specifiche rispetto alla pianificazione di bacino/distretto, si prende atto dell'estensione territoriale dell'area di piano, del contesto già diffusamente urbanizzato e della tipologia dell'intervento proposto, e si rimette la valutazione sull'assoggettabilità a Vas all'Autorità competente segnalando che, poiché l'intervento ricade parzialmente in "Aree critica", il rilascio delle autorizzazioni alla ricerca e alle concessioni di acque sotterranee nelle aree interessate dalla perimetrazione del PS5 è sospeso nelle more della adozione di specifici provvedimenti di revisione del regime delle concessioni ai sensi dell'art. 95 comma 5 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152.

Inoltre, nel rispetto dei principi della pianificazione di bacino/distretto al fine di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire alle condizioni per uno sviluppo sostenibile, si ritiene opportuno che l'Autorità Procedente valuti la possibilità che il piano preveda, nella parte normativa, l'obbligo di ricorrere a soluzioni progettuali e tecniche che consentano di ridurre le superfici impermeabili e/o di aumentare le superfici di scambio tra suolo e sottosuolo nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica.

[...]

- **Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità:**

Il Dipartimento nella nota prot. n. 53964 del 04/04/2016, dopo aver riassunto le caratteristiche del Piano e l'inquadramento dello stesso nel PRG e nel PTPG rileva che *...per quanto di specifica competenza e limitatamente alla compatibilità con il PTPG, si ritiene che il Piano Esecutivo di Recupero Urbanistico del Nucleo n. 8.1 "Colli della Valentina" non sia in contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG.*

[...]

E' da segnalare che il Dipartimento ritiene necessario *"in un eventuale Rapporto Ambientale, inquadrare il piano di recupero in oggetto nel più ampio quadro dello stato di attuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva previsti nel PRG. (...) risulta necessario fornire, nell'ambito del Rapporto Ambientale, un approfondimento che dia conto del quadro complessivo delle modifiche che verranno apportate al PRG, dalle varianti presentate, in termini di carico insediativo al fine di valutare la necessità di opportuni provvedimenti compensativi. Ciò anche in ottemperanza a quanto disposto dalla DCC 122/2009"* di Roma Capitale *"Indirizzi per il recupero urbanistico dei Nuclei di edilizia ex abusiva: modalità per la formazione, l'approvazione e l'attuazione della Pianificazione esecutiva"*.



- REGIONE LAZIO DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO URBANISTICA, MOBILITÀ E RIFIUTI
- Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Province di Roma, Rieti e Viterbo

L'Area nella nota prot. n. 48655 del 31/01/2017 pervenuta nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, rilevato quanto descritto nel rapporto preliminare e negli elaborati grafici allegati, esprime le seguenti considerazioni dal punto di vista urbanistico e paesaggistico:

(...) L'ambito in questione presenta una realtà di compromissione parziale del territorio tale da aver già determinato impatti sull'ambiente, per cui la presente valutazione sul recupero dello stesso verifica l'incidenza delle aree annesse al piano per la idonea dotazione degli standard e l'incremento della volumetria da edificare nelle aree libere cosiddette intercluse nel perimetro.

L'attuazione delle previsioni urbanistiche e le nuove aree da inserire nel perimetro del piano di recupero, comunque facenti parte di un ambito fortemente antropizzato non costituisce un danno ed un impatto negativo sulle presenze ambientali in esso insistenti e la previsione dello sviluppo delle medesime tende a completare le aree libere intercluse in un tessuto già edificato e nella programmazione interna; si ritiene pertanto che le stesse non alterano sostanzialmente dal punto di vista paesaggistico lo stato dei luoghi e dotano l'ambito dei necessari servizi pubblici per migliorarne la qualità urbanistica.

In considerazione a quanto sopra rilevato, non si rilevano effetti significativi della proposta di recupero urbanistico dal punto di vista paesaggistico sulle componenti ambientali interessate relativamente al nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare Toponimo n° 8.01 "Colli della Valentina".

Vista la sussistenza di vincoli di natura paesaggistica, dovrà essere acquisito il parere paesaggistico sul piano, che potrà essere richiesto contestualmente alla approvazione della variante urbanistica. I singoli interventi previsti nelle aree del nucleo sottoposte a vincolo paesaggistico dovranno, nella successiva fase di attuazione, seguire l'iter ordinario per quanto riguarda l'autorizzazione paesaggistica da acquisire secondo la normativa vigente. Per gli stessi, vista la sussistenza di beni paesaggistici di cui all'art. 13 della LR 24/98 e dell'art. 41 delle NTA del PTPR, dovrà essere anche acquisito il preventivo parere della competente Soprintendenza Archeologica per le aree vincolate da tale vincolo. (...)

TENUTO CONTO degli esiti del tavolo tecnico istituito con Delibera della Giunta Regionale n. 258 del 13/05/2014 per quanto riguarda il Piano in oggetto, riportate nei verbale del 25/01/2015, con particolare riferimento alla necessità di modifica della rete ecologica comunale e agli aspetti procedurali legati alla stessa;

VALUTATO che:

- il Piano esecutivo di Recupero del nucleo di edilizia ex-abusiva (cosiddetto Toponimo) denominato "08.01 Colli della Valentina" si configura in variante al PRG vigente (da approvare secondo le procedure previste dall'art. 4 della L.R. n. 36/1987 e s.m.i) e riguarda un area di 15,77 ettari in aumento di 6,77 ettari dell'area indicata nella perimetrazione preliminare del toponimo prevista dal P.R.G. vigente. Il Piano prevede un incremento abitativo massimo (comprensivo di eventuali premi di cubatura) di n. 283 abitanti oltre ai 322 esistenti (677 abitanti complessivi), in incremento di 283 abitanti rispetto a quanto già indicato nel PRG vigente (di questi 33 sono subordinati ai premi di cubatura suddetti);





- In un ambito più generale, l'area si presenta con costruzioni oggetto di sanatoria edilizia, realizzate tra gli anni '60 e '80 con tipologia edilizia a villino uni o plurifamiliare nel comprensorio Colli della Valentina, e con tipologia anche a palazzina fino a 4 piani nel comprensorio Monte Mentuccia, a destinazione prevalente residenziale, praticamente senza servizi secondari e con carenza di quelli primari. Il piano dunque prefigura un insediamento prevalentemente residenziale tale da conseguire i seguenti obiettivi:
 - o la definizione di una rete viaria principale e secondaria in grado di garantire sia un valido collegamento con le infrastrutture di livello urbano, sia una buona accessibilità alle zone di concentrazione dei servizi pubblici e privati;
 - o l'individuazione di idonee aree per servizi, verde e parcheggi pubblici;
 - o la realizzazione e/o il completamento delle Opere di urbanizzazione, essenziali per qualificare un insediamento spontaneo come parte integrante della Città;
- il Comune di Roma Capitale, come previsto dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (Allegato A alla D.C.C. n. 57 del 02/03/2006) ha avviato per il Piano in argomento un processo partecipativo con la pubblicazione sul portale internet di Roma Capitale di una presentazione dell'intervento e con la convocazione di un incontro pubblico con la cittadinanza per il giorno 06/12/2012, pubblicando successivamente l'audio dell'incontro pubblico e il documento finale di partecipazione prot. n. 26631 del 21/12/2012 sul medesimo portale internet. Dal processo partecipativo a cui hanno partecipato rappresentanti dei cittadini e delle istituzioni, non sono emerse particolari criticità per l'intervento in esame;
- dal punto di vista paesaggistico insistono sul toponimo alcuni vincoli, per i quali dovrà essere acquisito il parere paesaggistico sul piano, che potrà essere richiesto contestualmente alla approvazione della variante urbanistica. I singoli interventi previsti nelle aree del nucleo sottoposte a vincolo paesaggistico dovranno, nella successiva fase di attuazione, seguire l'iter ordinario per quanto riguarda l'autorizzazione paesaggistica da acquisire secondo la normativa vigente. Per gli stessi, vista la sussistenza di beni paesaggistici di cui all'art. 13 della LR 24/98 e dell'art. 41 delle NTA del PTPR, dovrà essere anche acquisito il preventivo parere della competente Soprintendenza Archeologica per le aree vincolate da tale vincolo;
- l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Province di Roma, Rieti e Viterbo, per quanto riguarda gli aspetti di propria competenza, evidenzia che l'ambito in questione *presenta una realtà di compromissione parziale del territorio tale da aver già determinato impatti sull'ambiente, rilevando che quanto previsto dal piano ...non costituisce un danno ed un impatto negativo sulle presenze ambientali in esso insistenti e la previsione dello sviluppo delle medesime tende a completare le aree libere intercluse in un tessuto già edificato... ritenendo pertanto... che le stesse non alterano sostanzialmente dal punto di vista paesaggistico lo stato dei luoghi e dotano l'ambito dei necessari servizi pubblici per migliorarne la qualità urbanistica;*
- per quanto riguarda il PTPG, come indicato dalla Città Metropolitana di Roma Capitale *...si ritiene che il Piano Esecutivo di Recupero Urbanistico del Nucleo n. 8.1 "Colli della Valentina" non sia in contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG;*



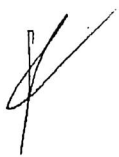
- dal punto di vista della mobilità l'intervento si inserisce in un'area caratterizzata da criticità e debolezza delle necessarie infrastrutture viarie e nella quale sono già previsti e/o realizzati diversi interventi di miglioramento e infrastrutturazione sia sulle vie principali sia sulla viabilità secondaria (complanari all'A24, la Prenestina bis e la via Gabina, ed adeguamenti/miglioramenti dei tracciati esistenti come l'allargamento della via Collatina tra via dell'Acqua Vergine e via Longoni). L'intervento prevede che tutte le strade private esistenti rimangano tali con la realizzazione di tutti i servizi con accesso lungo via dell'Acqua Vergine. L'unico intervento stradale inserito nella progettazione è la realizzazione lungo via dell'Acqua Vergine di una fascia di rispetto (verde di arredo stradale) per un suo futuro allargamento; infatti da Piano Regolatore via dell'Acqua Vergine è individuata come corridoio per il trasporto pubblico, attualmente non presente ma di futura attuazione;
- l'area di intervento non risulta compresa all'interno di Siti di Interesse Comunitario (SIC) e/o Zone a Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della d.g.r. n. 2146 del 19 marzo 1996 Direttiva 92/43/CEE /HABITAT all'interno dei confini inerente l'approvazione della lista dei siti con valori di importanza comunitaria del Lazio ai fini dell'inserimento nella rete ecologica europea "Natura 2000". Le aree del toponimo non risultano gravate da usi civici come risulta dalla dichiarazione a firma del progettista, Ing. M. Mazzolini allegata al piano;
- il comune di Roma è classificato nel Piano di risanamento della qualità dell'aria, approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 66 del 10 dicembre 2009, in zona A ("area a maggiore criticità"). Ai fini del contenimento del traffico veicolare della zona (e delle emissioni nocive connesse, contributo maggiore alle criticità sulla qualità dell'aria) il Piano prevede una serie di interventi urbanistici con la realizzazione di aree a verde;
- in base al Piano Regionale di Tutela delle Acque (approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 42 del 2007), l'area oggetto del programma ricade all'interno del bacino n.20 Aniene, in aree ad elevata antropizzazione con classe di qualità scadente o pessima, nonché in area parzialmente soggetta a tutela quantitativa (area critica). Gli scarichi idrici dovranno essere collettati presso la pubblica fognatura ed efficacemente trattati presso il depuratore che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani e di quanto segnalato dal Gestore del S.I.I. Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi *...in considerazione dell'incremento degli abitanti previsto, seppur non risultino particolari criticità per l'alimentazione idrica, saranno prescritti alle nuove utenze limitatori di portata, accumuli privati e relativi sollevamenti con riferimento a quanto indicato dal Gestore del S.I.I. Si segnala infine che l'intervento ricade parzialmente in "Aree critiche" del P.S.5, nelle quali il rilascio delle autorizzazioni alla ricerca e alle concessioni di acque sotterranee è sospeso nelle more della adozione di specifici provvedimenti di revisione del regime delle concessioni ai sensi dell'art. 95 comma 5 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152;*
- l'area presenta alcune piccole porzioni di aree di pericolosità a livello geologico e/o geomorfologico già segnalate all'interno della Relazione Geologico-Vegetazionale

allegata al progetto come non idonee all'edificazione e/o con limitazioni (vedi Carta dell'idoneità territoriale). Il Piano in ogni caso dovrà ottenere preliminarmente il parere favorevole dalla competente Area Regionale ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R.L. 2649/99;

- le criticità evidenziate possono essere superate mediante attuazione preventiva di accorgimenti pianificatori;
- viene valutata ed in linea generale verificata l'ammissibilità paesaggistica degli interventi proposti nel R.P., i quali a seguito delle considerazioni svolte si ritiene non comportino impatti significativi sulle componenti ambientali.

TUTTO CIO' PREMESSO, si ritiene che la variante al Programma Integrato in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) L'Autorità Procedente dovrà dare conto, nel prosieguo dell'iter approvativo del Piano, degli esiti delle valutazioni effettuate in adempimento della DCC 122/2009, relativamente agli effetti della intera manovra di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex abusiva ovvero alla scelta di adottare singolarmente i piani esecutivi presentati ai sensi della L.R. 36/87;
- 2) Dal punto di vista procedurale, per le aree del toponimo per le quali risulta necessaria la variazione della rete ecologica comunale indicata nel P.R.G. si dovrà valutare la necessità di osservazione al piano così come adottato ai fini della variante dello strumento urbanistico per la parte riguardante la Rete Ecologica. In ogni caso tale valutazione dovrà e potrà essere valutato nell'ambito del prosieguo della procedura di approvazione della variante urbanistica;
- 3) Nella successiva fase procedurale di approvazione della variante urbanistica dovrà essere acquisito il parere paesaggistico sul piano. I singoli interventi previsti nelle aree del nucleo sottoposte a vincolo paesaggistico dovranno, nella successiva fase di attuazione, seguire l'iter ordinario per quanto riguarda l'autorizzazione paesaggistica da acquisire secondo la normativa vigente. Per gli stessi, vista la sussistenza di beni paesaggistici di cui all'art. 13 della LR 24/98 e dell'art. 41 delle NTA del PTPR, dovrà essere anche acquisito il preventivo parere della competente Soprintendenza Archeologica per le aree vincolate da tale vincolo;
- 4) Prima dell'approvazione urbanistica della variante dovrà essere acquisito il parere favorevole ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Capo IV "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" - Sezione I "Norme per le costruzioni in zone sismiche" - Art. 89 "Parere sugli strumenti urbanistici"*) dall'Area Difesa del Suolo e Consorzi d'Irrigazione Regionale. In tale ambito dovranno essere analizzate le piccole porzioni di aree di pericolosità a livello geologico e/o geomorfologico già segnalate all'interno della Relazione Geologico-Vegetazionale allegata al progetto come non idonee all'edificazione e/o con limitazioni (vedi Carta dell'idoneità territoriale). La pianificazione dovrà essere rimodulata ad esito di tale valutazione qualora in tali aree risulti prevista eventuale edificazione;



- 5) In relazione alle dotazioni degli standard ex D.M. 1444/68, e in generale nelle zone da destinare ai servizi pubblici, sia garantita la dotazione minima prevista dal citato Decreto, assicurando altresì l'adeguata localizzazione e fruibilità degli stessi al fine di garantire la relativa effettiva utilizzazione pubblica tenendo conto della relativa cessione quali aree pubbliche;
- 6) In merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere preso in debita considerazione il D.P.R. 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
- 7) In relazione al sistema della viabilità e mobilità, dovranno essere adottate e realizzate preliminarmente tutte le soluzioni proposte che tengano conto dei probabili incrementi di flusso derivanti dall'attuazione del piano in oggetto e di quelli limitrofi. Si dovranno apportare gli opportuni provvedimenti al fine di ottenere un corretto coordinamento tra la viabilità esterna ed interna al piano. Inoltre, si ritiene importante predisporre ed incentivare il trasporto pubblico comunale nell'area del toponimo, al fine di ridurre l'utilizzo del mezzo privato e incentivare la mobilità con mezzi ad emissione ridotta, quindi favorendo l'utilizzo dei veicoli ecologici e di carburanti meno inquinanti;
- 8) La realizzazione delle opere previste nel Piano in oggetto, dovrà essere effettuata in generale nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti. In generale sia per le costruzioni esistenti che per le nuove costruzioni dovrà essere garantita la disponibilità idrica l'allacciamento ad un sistema depurativo regolarmente funzionante previo parere obbligatorio del gestore del Sistema Idrico Integrato. Il piano dovrà prevedere nella parte normativa l'obbligo di ricorrere a soluzioni progettuali e tecniche che consentano di ridurre le superfici impermeabili e/o di aumentare le superfici di scambio tra suolo e sottosuolo nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica;
- 9) La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere per evitare ripercussioni negative sull'ambiente e anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D.Lgs. 152/2006 e art. 25 comma 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali). A tale riguardo gli elaborati progettuali dovranno riportare l'indicazione delle misure che si intendono adottare per detto riuso. Come riportato dal Gestore del S.I.I. nella zona *...in considerazione dell'incremento degli abitanti previsto, seppur non risultino particolari criticità per l'alimentazione idrica, saranno prescritti alle nuove utenze limitatori di portata, accumuli privati e relativi sollevamenti.* In ogni caso, nelle aree di intervento che ricadono in "Aree critiche" del P.S.5, si segnala che *il rilascio delle autorizzazioni alla ricerca e alle concessioni di acque sotterranee è sospeso nelle more della adozione di specifici provvedimenti di revisione del regime delle concessioni ai sensi dell'art. 95 comma 5 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152;*
- 10) In relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico dovranno essere adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza



energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa. In merito ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;


- 11) In relazione al punto precedente, al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 ss.mm.ii., nonché alle Linee Guida di cui ai D.M. 26/06/2015 (cfr. L.R. 27 Maggio 2008, n. 6). Inoltre dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;
- 12) In relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da rumore, all'interno degli ambienti si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie. Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione. Ogni singolo intervento dovrà essere realizzato tenendo conto della classificazione acustica del territorio comunale;
- 13) L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi;
- 14) Nelle aree destinate a verde, nonché nella progettazione e realizzazione degli spazi verdi, anche di natura pertinenziale e privata, le quali svolgono un'importante funzione ambientale e ricreativa, dovranno essere previste opere e soluzioni che tendano a garantire le condizioni morfologiche e vegetazionali delle aree medesime, prevedendo la messa a dimora di alberi ed arbusti autoctoni, dando precedenza a piante di origine locale. Nella realizzazione dovranno essere osservate tutte le indicazioni di carattere vegetazionale riportate nella su indicata Relazione Geologico-Vegetazionale allegata al piano;
- 15) Sia assicurata la messa in opere di tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, perdita di stabilità, contaminazione, impermeabilizzazione, compattazione, perdita di fertilità e diminuzione della biodiversità;
- 16) Siano in ogni caso rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti.

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Ferdinando Maria Leone

Il Dirigente ad Interim
Arch. Maria Luisa Salvatori

Direzione Regionale: RISORSE IDRICHE, DIFESA DEL SUOLO E RIFIUTI

Area: DIFESA DEL SUOLO E CONSORZI DI IRRIGAZIONE

	ROMA CAPITALE 39
28 MAR. 2017	
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA	
Prot. n. QI	55881

DETERMINAZIONE


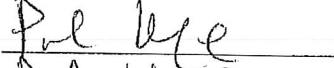

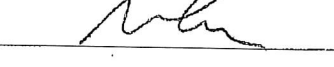
N. G03173 del 15 MAR. 2017

Proposta n. 3622 del 28/02/2017

Oggetto:

Comune di Roma - Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo n.8.1 "Colli della Valentina" - Parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 e della D.G.R. n.2649/199 - Fasc.9440 (ex 8746)/A13.

Proponente:

Estensore	AMADORI MARIA	
Responsabile del procedimento	MENNA PAOLO	
Responsabile dell' Area	P. MENNA	
Direttore Regionale	M. LASAGNA	
Protocollo Invio		130362
Firma di Concerto		

Il Presente documento DETERMINA N. G03173 del 15/03/17 è composto N. 5 pagine ed è conforme al suo originale Roma, 28/03/17 Firma



Oggetto: Comune di Roma – Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo n.8.I “Colli della Valentina”. - Parere ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999.
Fasc. 9440 (ex 8746)/A13

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE RISORSE IDRICHE, DIFESA DEL SUOLO E RIFIUTI

Su proposta del Dirigente Dott. Paolo Menna dell’Area “Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione”;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n.6 “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale” e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il regolamento regionale del 06 settembre 2002 n. 1 “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale” e successive modifiche;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale 17 novembre 2015, n. 640 con la quale è stato conferito l’incarico di Direttore della Direzione Regionale Risorse idriche e Difesa del suolo all’Ing. Mauro Lasagna;

VISTO il Regolamento regionale n. 4 del 14 febbraio 2017 recante “Modifiche del regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 concernente “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale” e successive modificazioni;

VISTA la nota prot. 94506 del 22 febbraio 2017 recante: Direttiva del Segretario generale – Organizzazione delle strutture organizzative di base di talune Direzioni regionali, in attuazione della deliberazione di Giunta regionale del 7 febbraio 2017, n. 43 e della deliberazione di Giunta regionale del 9 febbraio 2017, n. 48, recanti Modifiche del regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 concernente “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale” e successive modificazioni;

VISTA la determinazione dirigenziale n. G02159 del 23 febbraio 2017 concernente “Organizzazione delle strutture organizzative di base denominate “Aree”, “Uffici” e “Servizi” della Direzione regionale “Risorse idriche, difesa del suolo e rifiuti”;

VISTO l’Atto di Organizzazione n. G06119 del 30/05/2016, con il quale è stato conferito al Dott. Paolo Menna l’incarico di Dirigente dell’Area “Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione”;

VISTA la D.G.R.L. 2649/1999 “Linee guida e documentazione per l’indagine geologica e vegetazionale estensione dell’applicabilità della legge n. 64 del 02/02/1974”;

VISTA la D.G.R.L. n. 655 del 08.05/2001 “Modifica della deliberazione della Giunta regionale n. 2649 del 18 maggio 1999. Linee guida e documentazione per l’indagine geologica e vegetazionale. Estensione dell’applicabilità della legge 2 febbraio 1974, n. 2.”;

REGIONE LAZIO
PER COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

VISTE la D.G.R.L. n. 387 del 22/05/2009 e la D.G.R.L. n. 835 del 03/11/2009, con le quali è stata adottata la "Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Lazio, in applicazione all'OPCM 3519/06 e alla DGR 766/2003";

VISTA la DGR n. 545 del 26 novembre 2010, riguardante le "Linee guida per l'utilizzo degli indirizzi e dei criteri generali per studi di Microzonazione Sismica nel territorio della Regione Lazio di cui alla DGR Lazio n. 387 del 22 maggio 2009. Modifica della DGR n. 2649/1999";

VISTA la nota del Comune di Roma, prot. n. 19632 del 01/10/2012, con la quale è stato chiesto di acquisire il parere di competenza, relativo all'intervento indicato in oggetto;

VISTA la nota, prot. n. 467096 del 30/10/2012, con la quale l'Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione (struttura tecnica regionale competente al rilascio del parere), ha comunicato al Comune di Roma il nominativo del Responsabile del Procedimento;

VISTA la nota, prot. 68100 del 20/02/2013, con la quale l'Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione (struttura tecnica regionale competente al rilascio del parere), ha comunicato al Comune di Roma una richiesta di integrazione elaborati e, in attesa degli stessi, l'istruttoria si è intesa sospesa;

VISTA la documentazione tecnica allegata alla nota prot. n. 41018 del 07/03/2016 del Comune di Roma, acquisita con ns. protocollo n. 196519/GR/23/01 del 15/04/2016, con cui venivano integrati gli elaborati progettuali, costituiti complessivamente da:

- Tavola 4 – Relazione Geologico - Vegetazionale a firma del Dott. Geol. Marco Sandrucci e del Dott. Agr. Carmine Di Minico, datata 27/10/2012;
- Relazione Geologica di Microzonazione Sismica di livello 2 a firma del Dott. Geol. Roberto Villa, datata Aprile 2014;
- Tavola 5 – Zonizzazione su base catastale a firma dell'Ing. Michele Mazzolini;
- Tavola 8 – Norme tecniche di attuazione a firma dell'Ing. Michele Mazzolini;
- Tavola 9 – Relazione Tecnica dell'Ing. Michele Mazzolini;

CONSIDERATO CHE l'insieme degli elaborati progettuali presentati, redatti in conformità alla D.G.R. 2649/99, forniscono gli elementi utili per esprimere il parere di specifica competenza;

CONSIDERATO quindi che la nuova proposta urbanistica è coerente con gli elaborati geologici-vegetazionali della precedente proposta;

TENUTO CONTO CHE il territorio del Comune di Roma, nel quale ricade il sito oggetto del Piano urbanistico, è attualmente classificato in Zona Sismica 2B, per le sopracitate D.G.R. 387/2009 e 835/2009;
VERIFICATO CHE l'area non ricade all'interno di quelle delimitate a rischio idraulico e per frana, dall'Autorità di Bacino competente per territorio;

TENUTO CONTO della relazione di preistruttoria;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO ai fini della valutazione di fattibilità dell'intervento nei riguardi dell'assetto geomorfologico del sito d'intervento;

ESPRIME

parere favorevole, ai sensi dell' Art. 89 del D.P.R. 380/2001, della D.G.R. 2649/99, Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo n.8,1 "Colli della Valentina" del Comune di Roma, secondo la documentazione tecnica citata in premessa, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;

REGIONE LAZIO
PER COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

2. Vista la presenza nell'area di scarpate e pendii acclivi, sia mantenuta una fascia di rispetto pari al doppio dell'altezza delle scarpate stesse; in queste zone potranno essere eseguiti solo lavori di messa in sicurezza di queste aree, previo verifiche di stabilità ante e post operam;
3. Per tutte le edificazioni già presenti ricadenti nelle aree non idonee delimitate dal colore rosso nella Carta della Idoneità Territoriale, sia valutata la delocalizzazione degli edifici che ricadono in queste aree;
4. Per la parte dell'area che rientra nella zona di protezione degli impianti di captazione dell'Acqua Vergine, siano seguite tutte le indicazioni e prescrizioni della D.G.R. n. 537 del 02/11/2012 e della D.G.R. n. 464 del 15/07/2014;
5. Le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate ad invarianza idraulica, ossia devono essere realizzate tutte le azioni finalizzate a mantenere i colmi di piena inalterati prima e dopo la trasformazione delle aree, sulla base di uno specifico studio idraulico, prevedendo volumi di stoccaggio temporaneo dei deflussi, o altre soluzioni, che compensino l'accelerazione dei deflussi e la riduzione dell'infiltrazione;
6. I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati ed essere eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;
7. Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;
8. Siano adottate opere di sostegno provvisori, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;
9. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;
10. Il Comune, prima dell'adozione o approvazione, dovrà verificare se l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una Z.P.S. o di un S.I.C. In caso affermativo il Proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;
11. Il Proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica o Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii e del D.Lgs. 4/2008;
12. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;
13. Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'Impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata ed Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;
14. Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni.

Per gli aspetti vegetazionali:

15. Siano osservate le indicazioni del Dr. Agr. Carmine Di Minico, riportate nella "Relazione Geologica e vegetazionale", paragrafi 4.6 "impatti sulla vegetazione", 4.7 "interventi di mitigazione" e 7 "valutazione dei rischi e idoneità territoriale";
16. siano preventivamente acquisite le autorizzazioni e i Nulla Osta necessari, secondo le normative vigenti, per l'espianto degli esemplari di olivo;
17. siano preservate le zone boscate e, per quanto possibile, gli alberi isolati e a filare, autoctoni o alloctoni non invasivi, le siepi, gli olivi. Ne sia garantita, con tecniche idonee, l'integrità dell'apparato radicale e delle parti epigee (in particolare del colletto e del fusto). Siano verificate le condizioni fitosanitarie e di stabilità degli alberi e sia valutata, in caso di interferenza con le previsioni progettuali,

REGIONE LAZIO
PER COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

- la possibilità di espiantare con tecniche idonee e riutilizzare gli esemplari, con particolare riferimento agli olivi, per la sistemazione del verde;
18. nella sistemazione del verde siano messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stazionali e con la destinazione dei siti di intervento. Si consiglia l'utilizzo di specie autoctone reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale;
 19. non siano assolutamente utilizzate specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia" Celesti et al. 2010 – consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>);
 20. non sia fatto uso di diserbanti e siano utilizzati fertilizzanti preferibilmente organici e ammendanti compostati conformi alla normativa vigente;
 21. al fine di ridurre il più possibile il grado di impermeabilizzazione del suolo sia privilegiata, nella realizzazione delle aree e dei percorsi pedonali, l'utilizzazione di idonee pavimentazioni drenanti;
 22. in fase di cantiere, sia posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumulandolo in spessori modesti in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi e mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato;
 23. in prossimità delle aree boscate non dovranno essere depositati inerti provenienti dagli scavi o altro materiale, né aperte aree di cantiere. Dovrà essere evitato il passaggio con macchinari pesanti e dovranno essere adottate tutte le accortezze tecniche volte ad evitare il compattamento e l'alterazione del suolo;
 24. in fase attuativa sia redatto un piano operativo che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e definisca le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, gli esemplari da espiantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole per l'impianto e le cure colturali necessarie.

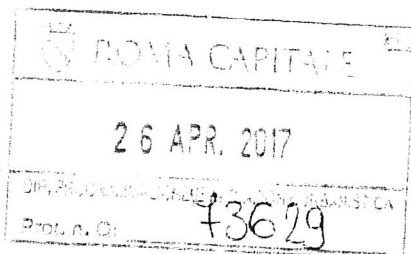
Il Direttore Regionale
Ing. Mauro Casagna

REGIONE
PER COPIA CONFO.
ALL'ORIGINAL!

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione Urbana



e p.c.

Al Ministero dei Beni e le Attività Culturali e del Turismo
Soprintendenza Speciale per il Colosseo
Il Museo Nazionale Romano e l'Area Archeologica di Roma
c.a. Funzionario Responsabile del Municipio IX (exXII)
Piazza dei Cinquecento, 67 - 00185 Roma
mbac-ss-col@mailcert.beniculturali.it

Alla Regione Lazio
Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica
Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione
Negozziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di
Roma Capitale
Viale del Giorgione, 129 - 00147 Roma
copian_romacapitale@regione.lazio.legalmail.it

OGGETTO: Richiesta parere di competenza, ai sensi del D.Lgs. n. 42 /2004 e ss.mm.ii., e comunicazione di Silenzio assenso ai sensi della L.241/90 art.17 bis, introdotto dalla L.124/2015 art.3 relativo al Piano Esecutivo per il Recupero Urbanistico del Nucleo di edilizia ex abusiva n.8.01 "Colli della Valentina" - Deliberazione di Assemblea Capitolina n.28 del 09-10/04/2013

Relativamente al Piano Esecutivo in oggetto, con la presente si chiede il rilascio del parere di competenza, ai fini della tutela archeologica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..

Si trasmette la Zonizzazione su Base Catastale (Tav.5) e le Norme Tecniche di Attuazione (Tav.8).

Per quanto riguarda tutti gli elaborati urbanistici allegati alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 28 del 09-10/04/2013 del Piano Esecutivo in oggetto sono consultabili nel sito istituzionale di Roma Capitale (<http://www.urbanistica.comune.roma.it/toponimi-elenco/toponimi-mun-viii/uo-periferica-toponimi-8-1-collivalentina.html>).

Al fine di velocizzare la tempistica procedurale, si invita l'Autorità in indirizzo ad inoltrare tale parere allo scrivente ufficio e all'altro soggetto in indirizzo che legge per conoscenza.

Qualora non venisse data alcuna comunicazione nei termini stabiliti dalla vigente normativa, con la presente si comunica che, ai sensi della L.241/90 art.17 bis, introdotto dalla L.124/2015 art.3, la decorrenza di tale termine determina l'acquisizione del parere per silenzio – assenso.

Il Direttore
Annamaria Graziano