



1009 14 DIC. 2007 *lu*

Oggetto: Adesione alla proposta di Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, per l'approvazione e la realizzazione del Programma Urbanistico "La Torretta" unitamente alla compensazione dell'ex sottozona G4 "Santa Cornelia" in variante al P.R.G. vigente del Comune di Roma.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

PREMESSO

Che il Comune di Roma ha proposto alla Regione Lazio la sottoscrizione di apposito Accordo di Programma per l'approvazione del Programma urbanistico in oggetto, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;

Che sull'intervento medesimo, in variante al vigente P.R.G., l'Amministrazione comunale ha acquisito i pareri e gli assensi necessari nell'ambito di apposita Conferenza dei Servizi conclusasi positivamente il 25 luglio 2005.;

PRESO ATTO

Dei contenuti dell'Accordo di Programma, il cui schema è parte integrante del presente atto;

Della deliberazione di Consiglio Comunale di Roma n. 42 del 27 marzo 2003;

Dei verbali e dei pareri della Conferenza dei Servizi;

Degli elaborati progettuali elencati nello schema di Accordo di Programma;

CONSIDERATO

Che l'intervento riveste carattere di pubblica utilità;

RITENUTO

Di aderire ai contenuti dell'Accordo di Programma in parola;

VISTO

Lo Statuto della Regione Lazio;

La L. 07.08.1990 n. 241 "Nuove norme in materia di Procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;

L'Art. 34 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

Il R.R. 6 settembre 2002, n° 1 "Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale e s.m.i.;





1009 14 DIC. 2007 *us*

RITENUTO

Che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'unanimità

DELIBERA

Per quanto in premessa,
di aderire alla proposta di Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, per l'approvazione e la realizzazione del Programma Urbanistico "La Torretta" unitamente alla compensazione dell'ex sottozona G4 "Santa Cornelia" in variante al P.R.G. vigente del Comune di Roma.

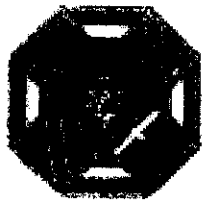
IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

18 DIC. 2007





ALLEG. alla DELIB. N. 1009 *ly*
DEL 1.4 DIC. 2007



REGIONE LAZIO



COMUNE DI ROMA

ACCORDO DI PROGRAMMA

Ex art. 34 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, per l'approvazione e la realizzazione del Programma Urbanistico "La Torretta" unitamente alla compensazione dell'ex sottozona G4 "Santa Cornelia" in variante al P.R.G. vigente del Comune di Roma.

PREMESSO

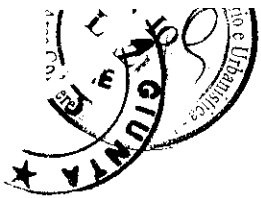
Che l'articolo 3 punto 21 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, con cui si è introdotto il principio della "compensazione edificatoria", dispone che, qualora per motivazioni di natura urbanistica siano state modificate le certezze edificatorie preesistenti, deve essere garantita all'Amministrazione Comunale la rapida disponibilità dell'area vincolata e, nel contempo, il diritto edificatorio afferente alla stessa, attraverso il trasferimento su altra area di detto diritto edificatorio, avente valore immobiliare corrispondente a quello dell'area vincolata, con la contestuale cessione al Comune di quest'ultima;

Che le aree, la cui destinazione originaria è stata modificata con la Variante Generale di P.R.G. "Piano delle Certezze", approvata con deliberazione Giunta Regionale del Lazio n. 856 del 10 settembre 2004, sono indicate con gli afferenti diritti edificatori nelle tabelle riportate nella Relazione Tecnica della detta Variante Generale;

Che sulla base della predetta normativa, i proprietari di aree, elencate nelle citate tabelle, e quindi titolari della relativa capacità edificatoria, possono avanzare all'Amministrazione Comunale proposte di intervento, impegnandosi nel contempo alla cessione gratuita al Comune di Roma delle aree stesse, al fine di trasferire l'afferente capacità edificatoria, di valore immobiliare corrispondente, su altre aree di proprietà privata;

Che con deliberazione della Giunta Comunale n. 811 del 21 luglio 2000 sono state definite, in merito a tali compensazioni, sia le modalità che i criteri per le relative procedure attuative;

Che la BAYARD s.r.l. è proprietaria di aree site in Comune di Roma, località Santa Cornelia, di complessivi metri quadrati 139.428 (centotrentanovemilaquattrocentoventotto), di cui metri quadrati 136.445 (centotrentascimilaquattrocentoquarantacinque), distinte in Catasto Terreni del Comune



di Roma, al foglio 56 particelle 4-359-369-370-371-372-394-395-396-560-562-565-566-568-570-571-573-577, costituenti parte della sottozona G3 (case con giardino) secondo l'originario P.R.G., nonché di aree di metri quadrati 2.984 (duemilanovecentottantaquattro), distinte in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 56, particella 576 destinate dall'originario P.R.G. a sottozona H2 (Agro Romano);

Che tutte le dette aree sono state variate a sottozona H3 (Zona agricola) con la delibera di adozione della "Variante Generale di P.R.G. - Variante di Salvaguardia" n.279/91 e a seguito dell'Ordine del Giorno del C.C. n. 13 del 21 febbraio 1995, relativo alla deliberazione di controdeduzione alla "Variante di Salvaguardia" n. 40/95, i diritti edificatori afferenti alle stesse sono stati inseriti nella Tabella 1.3 con una volumetria complessiva, prevista in compensazione, di metri cubi di 41.800 (quarantunomilaottocento), come riportato nella deliberazione di Giunta Regionale Lazio n.856 del 10 settembre 2004 (Variante delle Certezze), che ne ha anche modificato la destinazione a sottozona H2 (Agro Romano Vincolato);

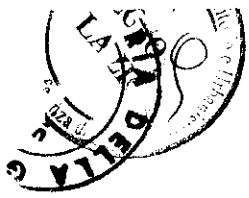
Che le dette aree sono state ricomprese nel perimetro del Parco di Vejo, istituito con L.R. n.29 del 6 ottobre 1977;

Che la TORRE s.r.l. e la RIGATA s.r.l., come previsto dalla citata deliberazione di Giunta Comunale n.811/2000 hanno unitamente manifestato l'interesse ad accogliere il trasferimento dei diritti edificatori afferenti alla BAYARD s.r.l. in aree di proprietà, site in Roma, località "La Torretta", di complessivi mq. 591.366 (cinquecentonovantunomilatrecentosessantasei) circa, che, secondo il P.R.G. vigente, hanno destinazione a sottozona G3 (case con giardino) per mq.320.640 (trecentoventimilaseicentoquaranta) circa, aventi una capacità edificatoria complessiva di mc. 71.253 (settantunomiladuecentocinquantatre), e destinazione a zona N (verde pubblico) per mq. 270.726 (duecentosettantamilasettecentoventisei) circa;

Che la proposta prevedeva:

- 1) l'incremento per complessivi mc.15.000 (quindicimila) della volumetria edificatoria della sottozona G3 "La Torretta", quale compensazione definitiva dei diritti edificatori afferenti alla BAYARD s.r.l. per le aree di proprietà, ricomprese nella ex sottozona G4 "Santa Cornelia", pari a mc.29.815 (ventinovemilaottocentoquindici);
- 2) la localizzazione di detta cubatura su aree comprendenti oltre la sottozona G3, anche una zona N (verde pubblico) di circa mq. 270.726 (duecentosettantamilasettecentoventisei), tutte di proprietà della TORRE s.r.l. e RIGATA s.r.l., costituenti complessivamente il Programma Urbanistico "La Torretta";
- 3) la cessione al Comune di Roma da parte della BAYARD s.r.l. delle aree di proprietà, costituenti gran parte dell'ex sottozona G4 "Santa Cornelia", per una superficie di mq. 135.526 (centotrentacinquemilacinquecentoventisei) circa, e dell'area destinata a sottozona H2, al fine di permettere l'accesso da Via Santa Cornelia, alle aree ex G4, di mq. 3000 (tremila) circa;

Che il Consiglio Comunale con deliberazione n.42 del 27 marzo 2003:



- ha formulato, ex articolo 24 dello Statuto Comunale, gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ex articolo 34 del D.Lgs. n. 267/2000, concernente il "Programma Urbanistico in oggetto, esprimendosi favorevolmente sulle varianti di P.R.G. dallo stesso previste;
- ha approvato lo schema di Atto d'obbligo, presentato, in data 7 novembre 2002 al n.13639 del protocollo del VI Dipartimento, dalle Società TORRE s.r.l. – RIGATA s.r.l. e BAYARD s.r.l., in qualità di proprietarie delle aree interessate per la stipula della Convenzione Urbanistica, a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art.34 T.U.EE.LL;
- ha prescritto la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree di proprietà della BAYARD s.r.l., salvaguardate dalla Variante delle Certezze, di Santa Cornelia e il relativo attrezzaggio a "Parco Pubblico", anche per l'area su cui attualmente insiste il Centro Anziani, realizzato dal Comune;

Che per il periodo di 15 (quindici) giorni decorrenti dal giorno 2 luglio 2003 è stato, a norma di legge, depositato ed esposto al pubblico, presso l'Albo Pretorio del Comune di Roma il fascicolo relativo alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 27.03.2003;

Che durante il suddetto periodo e nei quindici giorni successivi non sono pervenute al riguardo, osservazioni e opposizioni;

Che con atto a rogito Notaio Tuccari in data 19.12.2003 la Società RIGATA srl proprietaria del 50% dell'area, scindeva così la sua quota: 60% restava di sua proprietà e il 40% alla Società RIGATA 2003; la Società LA TORRE srl proprietaria del 50% dell'area, scindeva così la sua quota: 60% restava di sua proprietà e il 40% alla Società LA TORRE 2003;

Che con atto a rogito Notaio Tuccari in data 10.06.2004, le Società RIGATA 2003 e LA TORRE 2003 si sono fuse nella MARROIMPRESA s.r.l.

Che pertanto il totale dell'intera proprietà risulta così ripartito: 30% alla Società RIGATA s.r.l. – 30% alla società LA TORRE s.r.l. – 40% alla Società MARROIMPRESA s.r.l.;

Che la Giunta Comunale con deliberazione n. 333 del 19 maggio 2004 ha definito i criteri e le procedure per l'attuazione delle compensazioni edificatorie previste dagli strumenti urbanistici generali adottati e/o approvati; da attuarsi con Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. 267/2000;

Che gli elaborati progettuali, approvati con deliberazione C.C. n. 42/2003, sono stati adeguati a quanto stabilito dalla suddetta delibera di Giunta Comunale, ferme rimanendo le stesse previsioni progettuali, di superficie e volumetrie;

Che, conseguentemente, al fine di verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma, di che trattasi, la 2° U.O. del VI Dipartimento del Comune, dopo aver adeguato gli elaborati del Programma Urbanistico "La Torretta" alle osservazioni



risultanti dai pareri espressi dagli Uffici Comunali, nella pre-conferenza dei servizi del 17 novembre 2004, ha sottoposto lo stesso Programma Urbanistico all'esame della Conferenza dei Servizi nelle sedute del 6 maggio 2005 e del 25 luglio 2005, in cui sono stati espressi i seguenti pareri:

- Soprintendenza Archeologica di Roma: nulla-osta con prescrizioni rilasciato con nota prot.n.29272 del 18 novembre 2005;
- Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli – Area Valutazione Impatto Ambientale e Danno Ambientale : Giudizio di compatibilità ambientale positivo con condizioni, rilasciato con nota prot. n. 9145/2S/04 del 17 gennaio 2007;
- Regione Lazio Direzione Regionale Agricoltura -Area Usi Civici e Diritti Collettivi : parere favorevole, rilasciato con nota prot. n.99590/D3/06 del 15 luglio 2005;
- Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli – Area Difesa del Suolo: parere favorevole, con prescrizioni, rilasciato con nota prot. n.D2/2A/08/ 125019 fascicolo 4567 A13 del 25 luglio 2005 e nota prot.n. 148643 fascicolo 580/VIA/2S/05 dell'11 settembre 2006;
- Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica-Area 2B.05 : parere favorevole, rilasciato con nota prot. n. 83951 del 22 maggio 2007;
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere : nulla osta a condizione, rilasciato con nota prot.n. 1482 del 16 maggio 2005;
- Comando Provinciale Vigili del Fuoco- Roma- Ufficio Prevenzione Eur : nota prot. n. 250494 del 24 maggio 2005;
- ASL –Roma C Servizio Interzonale P.A.A.P.:parere favorevole con condizioni, rilasciato con nota n.484 del 5 maggio 2005 e confermato con nota prot.n.915 del 25 luglio 2005;
- Determinazione Dirigenziale n.772 del 23.07.07 del Direttore del Dipartimento VI del Comune di Roma, di conclusione favorevole del procedimento;

Che tutte le condizioni, prescrizioni, e indicazioni dei sopracitati pareri, sono state riportate nelle Norme Tecniche del Programma Urbanistico;

Che negli elaborati progettuali, adeguati alle determinazioni conclusive della Conferenza dei Servizi, sono riportati i seguenti dati di SUL e di superficie:

1. aree in cessione al Comune di Roma, in località Santa Cornelia, per complessivi mq. 138.526 (centotrentottomilacinquecentoventisei) circa, di proprietà della BAYARD s.r.l.;
2. aree costituenti il Programma Urbanistico “LA TORRETTA” di complessivi mq. 596.503 (cinquecentonovantaseimilacinquecentotre) circa, di cui mq.593.263 (cinquecentonovantatremiladuecentosessantatre) circa di proprietà delle Società TORRE a.r.l. –RIGATA a.r.l. e MARROIMPRESA a.r.l., e mq.3.240 (tremiladuecentoquaranta) circa di proprietà dell'ACEA;
3. SUL complessiva prevista pari a mq. 26.954 (corrispondenti a mc. 86.253), di cui mq. 24.930 (corrispondenti a mc.79.776) di SUL abitativa, per un insediamento di 997 abitanti, e mq. 2.024 (corrispondenti a mc. 6.477) di SUL non residenziale;

Che in data 23 luglio 2007 è stato consegnato al Comune di Roma, Dipartimento VI prot. n.16861, atto d'obbligo a rogito notaio Nicola Cinotti, repertorio n. 124455,



raccolta n.46537 dell'11 luglio 2007, con cui le Società TORRE s.r.l. -RIGATA s.r.l.-MARROIMPRESA s.r.l. e BAYARD s.r.l., in qualità di proprietari delle aree interessate dal Programma Urbanistico in esame, si sono formalmente impegnate a cedere sia le aree costituenti gran parte delle aree dell'ex sottozona G4 "Santa Cornelia" cui afferiscono le volumetrie previste in compensazione, sia le aree pubbliche dell'intervento urbanistico "La Torretta" ed a realizzare le previste opere aggiuntive oltre le relative opere di urbanizzazione, nonché a stipulare l'apposita conseguente convenzione urbanistica;

Tutto ciò premesso e considerato la Regione Lazio, rappresentata dal Presidente p.t. ed il Comune di Roma, rappresentato dal Sindaco p.t., convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

E' approvato il Programma Urbanistico "LA TORRETTA" unitamente alla compensazione dell'ex sottozona "G4-SANTA CORNELIA", di cui alle premesse del presente accordo, che ne costituiscono parte integrante, nonché le deroghe e le variazioni alle prescrizioni tecniche, urbanistiche e edilizie, come riportate negli elaborati di progetto di seguito elencati, adeguati con le indicazioni prescritte dalla Conferenza dei Servizi del 25.07.05, insieme ai contenuti di cui all'Atto d'obbligo contenente anche lo schema della stipulanda convenzione urbanistica, stipulato in data 11 luglio 2007 a rogito notaio Nicola Cinotti repertorio n.124455, raccolta n.. 46537, come di seguito elencato:

Elaborati di variante adottati con deliberazione del Consiglio Comunale di Roma n.42 del 27 marzo 2003:

- Tav. 1 PRG vigente - Estratto dai Fogli 8N, 8S,9N,9S 1:10.000)
- Tav. 1a Variante di PRG Estratto dai Fogli 8N, 8S,9N,9S 1:10.000)
- Tav. 2 PRG vigente- Estratto dal foglio 32N 1:10.000)
- Tav. 2a Variante di PRG Estratto dal foglio 32N 1:10.000)

Elaborati urbanistici adeguati alle determinazioni conclusive della Conferenza di Servizi del 25 luglio 2005:

- A1 - Estratto PRG Vigente (Terreno sito in località S.Cornelia Km 3 della Soc. Bayard s.r.l.) - scala 1:10.000
- A2 - Variante PRG Vigente (Terreno sito in località S.Cornelia Km 3 della Soc. Bayard s.r.l.) - scala 1:10.000
- A3 - Estratto PRG adottato (Terreno sito in località S.Cornelia Km 3 della Soc. Bayard s.r.l.) - scala 1:10.000
- A4 - Estratto PRG Vigente La Torretta - scala 1: 10.000
- A5 - Variante PRG Vigente La Torretta - scala 1:10.000
- A6 - Estratto PRG adottato La Torretta - scala 1:10.000
- A7 - Relazione Tecnica Illustrativa
- A8 - Norme Tecniche di Attuazione
- A9 - Relazione di massima delle spese
- A14 Disciplinare Generale



- B1 - Planimetria Catastale e proprietà (La Torretta) –scala 1:2.000
- B2 - Planimetria Catastale e proprietà (Santa Cornelia) – scala 1:2.000
- C3 - Rete viaria parcheggi pubblici e sezioni stradali –scale 1:2.000 – 1:200
- C4 - Stato di fatto - scala 1:2.000
- D1 - Zonizzazione su base catastale - scala 1:2.000
- E - Verde e Servizi Pubblici - scala 1:2.000
- F - Superfici Private – (La Torretta) scala 1:2.000
- G1- Esecutivo planivolumetrico – profili regolatori - scale 1:2.000 – 1:500
- G2 - Esecutivo planivolumetrico- profili regolatori - scala 1:1.000
- H - Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli: scala 1:2.000

Sono fatte salve le modifiche che dovessero rendersi necessarie a seguito dell'ottemperanza alle prescrizioni riportate nell'elaborato denominato: Norme Tecniche di Attuazione.

ARTICOLO 2

Eventuali modifiche e varianti al Programma Urbanistico “La Torretta” verranno approvate in apposite Conferenze dei Servizi, a condizione che le medesime non comportino varianti urbanistiche, e non incidano sugli elementi essenziali caratterizzanti il programma stesso, senza necessità che esse formino oggetto di ulteriore Accordo di Programma o di ulteriori adempimenti di natura edilizia ed urbanistica.

ARTICOLO 3

Il perfezionamento del presente Accordo di Programma comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'art. 10 T.U. Espropri, sulla totalità delle aree interne ed esterne al perimetro d'intervento, destinate a servizi e spazi pubblici, nonché a viabilità

La pubblicazione dell'atto di approvazione del presente Accordo di Programma sul B.U.R. Lazio, determina la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere ed interventi previsti sulle suindicate aree, ex art.34 D.Lgs. 267/2000 e art.12 T.U. Espropri.

ARTICOLO 4

L'adesione del Sindaco all'Accordo medesimo dovrà essere ratificata dal Consiglio Comunale entro 30 gg. a pena decadenza.

Il presente Accordo di Programma sarà approvato con provvedimento del Sindaco del Comune di Roma; a seguito dell'avvenuta approvazione, l'Accordo medesimo sarà adottato ai fini urbanistici dal Presidente della Regione Lazio con proprio atto formale e pubblicato sul B.U.R.L.

ARTICOLO 5

La vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di programma e gli eventuali interventi sostitutivi saranno effettuati da un Collegio presieduto dal Sindaco del



Comune di Roma , o suo delegato- che lo costituirà con proprio atto formale e sarà composto da rappresentanti degli Enti firmatari, designati dai medesimi.

Regione Lazio

Il Presidente

Comune di Roma

Il Sindaco

Roma, li

