



164 - 7 MAR. 2008 *llg*

OGGETTO : Adesione ai contenuti dell'Accordo di Programma ex art.34 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267 per l'approvazione del Programma di intervento con valore di progettazione urbanistica esecutiva "sub - ambito 1 - ATAC - Via della Lega Lombarda" nell'ambito di valorizzazione della Città storica <Delle Province-Lega lombarda> nel Comune di Roma.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

PREMESSO

Che nell'ambito del processo di riqualificazione diffusa e di trasformazione qualitativa di ambiti urbani, il Comune di Roma ha predisposto il Programma di intervento descritto in oggetto;

Che con Deliberazione n. 118 del 10 maggio 2006 il Consiglio Comunale ha approvato lo schema di assetto relativo all'ambito di valorizzazione Città Storica "Delle Province-Lega Lombarda", ha formulato i criteri di indirizzo per attuare quanto previsto dallo schema di assetto ed ha, fra l'altro, autorizzato il Sindaco a sottoscrivere l'Accordo di Programma in oggetto;

Che a seguito di pubblicazione sono pervenute due osservazioni/opposizioni, controdedotte in sede di Conferenza di Servizi svoltasi il 28 luglio 2006 e il 13 ottobre 2006;

Che sul progetto preliminare l'Amministrazione comunale ha ottenuto gli assensi necessari nell'ambito di apposita Conferenza di Servizi conclusasi favorevolmente l'11 gennaio 2008;

PRESO ATTO

Dei verbali delle Conferenze di Servizi svoltesi nei giorni : 28 luglio 2006, 13 ottobre 2006, 7 giugno 2007, 11 gennaio 2008 e dei pareri in essi contenuti;

Della Determinazione Dirigenziale n.149 del 5 febbraio 2008 del Dirigente del Comune di Roma-VI° Dipartimento-U.O.11 e degli allegati in essa contenuti;

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

CONSIDERATO

L'interesse pubblico del Programma come espresso nelle premesse dell'Accordo di Programma;

RITENUTO

Di aderire ai contenuti dell' Accordo di Programma medesimo;





164 - 7 MAR. 2008 *ll*

VISTI

La deliberazione del Consiglio Comunale di Roma n. 118 del 10 maggio 2006;
Lo schema di Accordo di Programma e gli elaborati progettuali elencati nello stesso;

VISTO

Lo Statuto della Regione Lazio;
La 7 agosto 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 agosto 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;

RITENUTO

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

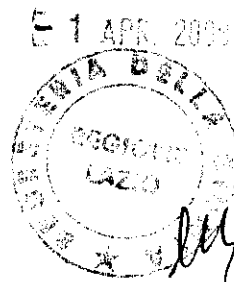
All'unanimità *A maggioranza dei presenti; ll*

DELIBERA

Per quanto riportato in premessa

Di aderire ai contenuti dell'Accordo di Programma ex art.34 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267 per l'approvazione del Programma di intervento con valore di progettazione urbanistica esecutiva "sub - ambito 1 - ATAC - Via della Lega Lombarda" nell'ambito di valorizzazione della Città storica <Delle Province-Lega lombarda> nel Comune di Roma.

IL VICE PRESIDENTE: F.to Massimo POMPILI
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI



REG. alla DELIB. N. 164
- 7 MAR. 2008

REGIONE LAZIO

COMUNE DI ROMA

ATAC S.p.A.

Accordo di Programma

ex art.34 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267 per l'approvazione del Programma di intervento con valore di progettazione urbanistica esecutiva "sub - ambito 1 - ATAC - Via della Lega Lombarda" nell'ambito di valorizzazione della Città storica <Delle Province-Lega lombarda> nel Comune di Roma.

PREMESSO

Che è interesse dell'Amministrazione Comunale di Roma , anche alla luce della proposta di Nuovo Piano Regolatore, adottato con deliberazione di Consiglio comunale n. 33 il 19/20 marzo 2003 e controdedotto nel 21-22 marzo del 2006 con Deliberazione n. 64, procedere alla riqualificazione diffusa e trasformazione qualitativa di ambiti urbani;

Che il Nuovo Piano Regolatore Generale ha individuato all'interno della Città storica un ambito di intervento: "Delle Province - Via di Lega Lombarda" classificato in base all'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione come Ambito di valorizzazione della Città Storica di tipo C - C3: *"costituito da aree dimesse e insediamenti prevalentemente non residenziali (...) nei quali si opererà con progetti di completamento/trasformazione finalizzati al raggiungimento di nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale e di complessità funzionale, attraverso la localizzazione di funzioni residenziali e non residenziali e di nuovi spazi pubblici"*

Che Atac S.p.A. è azienda del Comune di Roma, costituita come società "in house" ai sensi e per gli effetti dell'art. 113 commi 4 lett. a) e 13 del D. Lgs. n. 267/00, per l'esercizio del trasporto pubblico locale (T.P.L.);

Che, nell'ambito di una strategia di valorizzazione e gestione del proprio patrimonio immobiliare, ATAC S.p.A ha individuato quella parte del patrimonio da alienare, in quanto non più funzionale all'esercizio del servizio di T.P.L, anche in attuazione di quanto previsto dal proprio socio unico, Comune di Roma, con le delibere di Consiglio Comunale n. 186 dell'1.8.2005 e n. 9 del 19.01.2006;

Che, a tal fine, ATAC S.p.A. ha costituito, mediante cessione di ramo d'azienda, Atac Patrimonio S.r.l, alla quale ha conferito il suddetto patrimonio come sopra individuato con atto n. 27.397 del 20.12.2005, a rogito Notaio Papi-Arcangeli in Roma rep. n. 105.873, registrato presso l'ufficio Entrate Roma 2 il 27.12.2005, n. 18062, serie 1 e trascritto presso Roma 1, il 30.12.2005, alla formalità 103569;

Che tra gli immobili così conferiti, si annovera anche l'ex Deposito ATAC di Via di Lega Lombarda, che risulta inserito nel suddetto "Ambito di valorizzazione della Città Storica delle Province - Lega Lombarda";

Che tale ambito, compreso tra la via Tiburtina lungo il Cimitero del Verano, il viale delle Province, la via della Lega Lombarda, la collina di Villa Narducci e il Piazzale della Stazione Tiburtina, nel III Municipio del Comune di Roma, è costituito



prevalentemente da un tessuto con attività miste tra residenziale, artigianato produttivo e commerciale e presenta tutte le peculiarità per essere oggetto di un significativo processo di riqualificazione urbana, trattandosi di un ambito con carenza di qualità dei servizi pubblici e scarsa qualità dell'insediamento;

Che la suddetta area risulta limitrofa al parco del Castro Laurenziano a Villa Narducci ed a Largo Mazzoni che ricade nel Piano di Assetto della Stazione Tiburtina in corso di attuazione;

Che in attuazione sia degli obiettivi di riqualificazione e riconversione funzionale del territorio, sia dell'obiettivo di potenziamento del TPL, nonché del reperimento di risorse aggiuntive per il bilancio ATAC, l'Amministrazione Comunale ha deciso di procedere in coerenza con la disciplina prevista dalle NTA del NPRG, all'adozione di uno specifico strumento di attuazione per la trasformabilità urbanistica del suddetto ambito di valorizzazione della Città Storica di tipo C - C3 ;

Che per quanto riguarda l'aspetto concernente la conformazione e la trasformazione del territorio, il Piano Regolatore vigente sino alla definitiva approvazione del nuovo strumento di pianificazione generale prevede, all'interno dell'ambito di cui trattasi, destinazione M1 "Attrezzature di servizi pubblici generali";

Che l'area interessata è caratterizzata da una straordinaria complessità dovuta alla compresenza di strutture di diversa scala e funzione, quali la Nuova stazione Tiburtina e i nuovi interventi nella ex area di Pietralata;

Che l'ambito in oggetto svolge un ruolo strategico fondamentale nelle relazioni tra le diverse "scale" che in questo luogo coesistono, tra parti consolidate della città e grandi aree destinate a servizi di livello urbano, metropolitano e nazionale;

Che con l'attuazione del Piano di assetto della Stazione Tiburtina e degli interventi ad esso connessi si realizzerà una nuova e consistente configurazione del quadrante, quale la riorganizzazione dei sistemi di scambio, la dismissione del tratto di tangenziale Ovest attualmente costituito dalla Circonvallazione Nomentana, la completa ristrutturazione del sistema degli svincoli tra via Tiburtina e il sistema della nuova Stazione, un consistente contributo al soddisfacimento della domanda di sosta, oltre che servizi pubblici e di interesse pubblico da realizzare nelle aree antistanti Via Mazzoni;

Che la superficie territoriale all'interno del perimetro dell'ambito è pari a mq 105.728, di cui mq 51.714 di superficie fondiaria privata, articolata in mq. 37.818 riferiti all'area di Via Cupa, mq. 9.842 dell'area relativa al deposito Atac e mq 4.054 dell'area non residenziale su Via Mazzoni, oltre a mq 54.014 di viabilità, parcheggi e spazi pubblici;

Che la consistenza edilizia attuale per l'intero perimetro relativo all'ambito è stimata a mq 44.062 di SUL per una volumetria corrispondente a circa mc 200.909,;

Che la dotazione dei servizi, spazi e dotazioni pubblici è estremamente carente, fatta salva la dotazione e le attrezzature presenti nel parco Fabio di Lorenzo a Villa Narducci, ove sono presenti un asilo nido, una sede ASL, gli uffici dell'Ama e lo storico impianto sportivo del campo Artiglio;

Che con apposita risoluzione di Consiglio il Municipio III ha richiesto che il perimetro dell'ambito in questione comprendesse, quali aree di attenzione per le connessioni



funzionali e di dotazioni e spazi pubblici, le aree contermini di Villa Narducci e Castro Laurenziano;

Che pertanto, per l'estensione del perimetro in questione, l'ambito di intervento è stato denominato ambito di valorizzazione città Storica "delle Provincie – Lega Lombarda";

Che pertanto la U.O. 11 "Interventi di Qualità" del Dipartimento VI, per la complessità e le peculiarità descritte, ha avviato una complessa fase di attività preliminare finalizzata alla redazione del documento programmatico di indirizzi - Schema di Assetto - entro cui iscrivere il programma di interventi per la trasformazione urbanistica del compendio immobiliare relativo all'ex deposito Atac "Lega Lombarda", tramite l'espletamento di un procedura di evidenza pubblica per la selezione di n. 10 proposte progettuali relative al nuovo assetto dell'ambito;

Che le azioni previste nel suddetto programma di intervento sono finalizzate al completamento e trasformazione dell'ambito per il raggiungimento di nuove condizioni qualitativamente eccellenti sotto il profilo morfologico ed ambientale attraverso una nuova complessità funzionale, con la localizzazione di nuove funzioni residenziali e non residenziali e di nuovi spazi pubblici;

Che obiettivo generale è l'individuazione di un modello di trasformazione sostenibile e di qualità per lo sviluppo di un ambiente urbano efficiente e rispondente alle esigenze di qualità di vita del quartiere e della città senza che tale trasformazione urbana gravi sulle risorse del bilancio Comunale dunque che prefiguri potenzialità di investimento e certezze di attuazione, dichiarando i termini di attuazione, l'insieme delle opere e i benefici derivanti dall'assetto generale;

Che in relazione alla complessità e flessibilità progettuale e temporale ritenuta indispensabile per iniziative complesse che necessitano di azioni, interventi, opere di diversa natura, è stato predisposto uno schema di assetto generale con valore di indirizzo senza variazione delle destinazioni urbanistiche articolato in distinti sub ambiti da assoggettare a progettazione coordinata ed unitaria con successivi programmi urbanistici attuativi con valore di strumento urbanistico esecutivo, tra cui il procedimento per la trasformazione urbanistica del compendio immobiliare di proprietà Atac "Ex Deposito Lega Lombarda", da attuarsi mediante procedura di accordo di programma ai sensi art. 34 del D. Lgs 267/2000 rappresenta il primo concreto sub ambito di attuazione;

Che il suddetto Schema di Assetto configura gli aspetti progettuali di ridisegno dell'ambito territoriale, individua le potenzialità delle dotazioni pubbliche e delle attività insediabili ammesse e compatibili, il mix urbano prevedibile, gli interventi sulla mobilità, il modello di attuazione formulato per il processo di trasformazione edilizia, evidenziando, altresì, le diverse fasi possibili e gli esiti prevedibili, i criteri per la valorizzazione del patrimonio comunale, nonché gli scenari di attuazione, avendone verificato la sostenibilità urbanistica attraverso un'analisi comparata con la sostenibilità economico finanziaria del medesimo;

Che i criteri informativi progettuali dello Schema di Assetto sono coerenti con gli obiettivi enunciati dal Nuovo Prg. In particolare l'obiettivo previsto del programma relativo all'ambito di valorizzazione è:

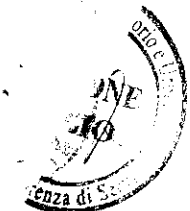


- organizzare un sistema degli spazi pubblici che garantisca la qualità e l'unitarietà del programma indipendentemente dalla sua attuazione per parti, con particolare attenzione all'immagine "simbolica" di questo tratto di via Tiburtina;
- riconfigurare il tessuto artigianale mediante l'introduzione di un nuovo mix funzionale sostenibile socialmente, urbanisticamente, economicamente;
- riconfigurare i nuovi margini e gli accessi
- valorizzare l'identità dei luoghi attraverso la tutela delle risorse, fisiche, relazionali, identitarie;
- trasformare l'ex deposito ATAC e le aree ad esso adiacenti, potenziandone il ruolo di elemento urbano rappresentativo, attraverso l'introduzione di servizi di interesse pubblico e di livello urbano e tramite una "valorizzazione" che attui il completamento del tessuto;
- ridisegnare e potenziare il sistema "verde" di villa Narducci, attraverso anche la delocalizzazione - all'interno del perimetro di intervento - delle funzioni improprie attualmente presenti;
- ridefinire il sistema delle connessioni con i tessuti urbani, i servizi del nuovo polo della Stazione Tiburtina e i servizi pubblici locali e di interesse pubblico del piazzale.

Che il principio di metodo che ha guidato il processo progettuale è in coerenza ai criteri enunciati dalle NTA del NPRG che prevedono per gli ambiti del tipo in oggetto il recupero della SUL, attraverso demolizione e ricostruzione, incrementabile sino al valore di superficie utile virtuale (SUV), pari al rapporto tra il volume e l'altezza virtuale lorda di m. 3,20 e l'inserimento di destinazioni ammesse quali le abitative (20%); commerciali, turistico - ricettive (50%), produttive - artigianato (10%) con una restante quota di flessibilità (20%);

Che in relazione alla complessità del regime proprietario numeroso e frazionato per il sub ambito di via Cupa, congiuntamente alla presenza rilevante di attività ed esercizi, nonché in virtù delle analisi preliminari di verifica dell'attuabilità di una trasformazione in grado di generare sostanziali e concreti benefici intesi come dotazioni di opere e spazi pubblici, si è evidenziato come dato univoco la necessità di produrre, rispetto ai criteri normativi della strumentazione generale, un incremento contenuto delle superfici aggiuntive quale strumento operativo funzionale al raggiungimento dei benefici attesi ed elencati per l'attuazione delle opere, attrezzature, infrastrutture e servizi pubblici a carico del programma e per consentire la realizzazione di migliori forme insediative, a costi sostenibili dalla collettività;

Che lo schema di assetto progettuale, si presenta suddiviso in una superficie pubblica, al netto di delle strade e degli spazi aperti di mq. 47.928 e in una superficie fondiaria privata di mq. 17.074, sulla quale insiste la superficie utile lorda di progetto totale di mq. 64.700, con un incremento di mq 9.107 rispetto alla SUV di mq 55.593, calcolata secondo i criteri previsti per gli ambiti di valorizzazione di tipo C dal NPRG ed incrementata sino a mq. 72.051 se ad essa si sommano i 7.351 mq di SUL da destinare a servizi pubblici



Che nel nuovo impianto urbanistico le componenti morfotipologiche e funzionali possono essere ricondotte al disegno di suolo, dove le parti edificate riguardano la definizione dell'assetto del costruito e sono caratterizzate da uno schema di progetto che riproduce le gerarchie di impianto del contesto e ne sottolinea le relazioni;

Che l'impianto urbano previsto risponde a due diverse esigenze, di tipo locale e di tipo urbano, come dettagliato nella relazione generale allegata allo schema di assetto, articolando tre sottosistemi di componenti strutturanti; le parti edificate, il sistema della mobilità, gli spazi aperti;

Che le parti edificate sono articolate secondo i seguenti tipi:

RSAC: Mix funzionale residenziale, servizi, artigianale e commerciale – mq. 8775

RCS: Mix funzionale residenziale, servizi e commerciale – mq. 1678

CS: Mix funzionale commerciale e servizi - mq 4.517

RISC: Mix funzionale ricettivo, servizi e commerciale – mq. 2.114

Che, in conclusione, le funzioni e le destinazioni previste dallo schema di assetto confermano le destinazioni commerciali, escludendo la tipologia a grande distribuzione, artigianali, e direzionali, e privilegiano l'inserimento e il potenziamento delle funzioni residenziali e ricettive, per complessivi mq 64.700 di SUL di progetto, le cui quantità sono riportate negli elaborati tecnici costituenti lo schema di assetto approvato con la deliberazione di C.C. n 118/2006:

Che le potenzialità edificatorie dei sub ambiti da assoggettare a progettazione coordinata ed unitaria con successivi procedimenti attuativi con valore di strumento urbanistico esecutivo, sono nello Schema di assetto così articolate:

Sub 1 – Atac: mq 11.800 di Superficie Utile Lorda di progetto

Sub 2 - Via Cupa: mq 47.000 di Superficie Utile Lorda di progetto

Sub 3 – non residenziale di via Mazzoni: mq 5.900 di Superficie Utile Lorda di progetto

Che per quanto riguarda il sub ambito 2 Via Cupa, vengono definite anche le potenzialità edificatorie dei singoli lotti fondiari di progetto;

Che, la dotazione dei servizi e spazi pubblici di previsione risponde agli obiettivi informativi generali, consentendo la realizzazione di ampie e congrue dotazioni in aderenza alle norme vigenti ed adottate;

Che i criteri generali di riferimento progettuale, per quanto precedentemente espresso, tendono a mantenere un riferimento di indirizzo unitario anche nell'attuazione parziale dei singoli piani attuativi, con particolare riferimento a tutte quelle misure volte ad assicurare organicità di impianto, continuità delle connessioni pedonali, completamento della componente ambientale;

Che nel complesso la dotazione dei parcheggi pubblici ammonta a mq 18.106, di cui mq 3.270 di superficie e mq 14.836 posti ai livelli interrati, superiore alla dotazione prevista dalla norma più restrittiva tra il PRG vigente e quello adottato, pari a mq 14.689;



Che i luoghi verdi sono composti da un parco lineare lungo la via Tiburtina che costituisce un margine verde attrezzato con essenze arboree di pregio a ridosso del muro del Verano, da spazi configurati a verde che si inseriscono nelle parti edificate, completandone l'immagine urbana e da giardini pensili a copertura del basamento unitario del progetto;

Che pertanto la dotazione degli spazi aperti ed attrezzati a verde pubblico ammonta a mq 24.259, superiore ai mq 18.358 previsti dalla norma più restrittiva tra il PRG vigente e quello adottato, pari a mq 14.689;

Che la dotazione dei servizi pubblici di nuovo impianto e di recupero è pari a mq. 4.525 di area fondiaria per un equivalente di mq. 7.700 di SUL prestazionale;

Che, in particolare, la quantificazione preliminare delle risorse attivabili per l'Amministrazione comunale, derivanti dagli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione di opere di riqualificazione dell'ambito, e dagli extra oneri per opere di interesse pubblico, stimabili in circa dodici milioni di euro, consente di considerare positivo il bilancio complessivo del piano rispetto agli obiettivi prefigurati;

Che in coerenza con quanto espresso nel sopra descritto Schema di Assetto l'amministrazione comunale ha avviato la procedura in Accordo di Programma ex art. 34 del D.lgs. 267/00 e s.m.i., per l'attuazione del Programma di intervento con valore di progettazione urbanistica esecutiva Sub-ambito 1 – ATAC – relativo al compendio immobiliare - via della Lega Lombarda, promosso di intesa con la Società proprietaria Atac p.a;

Che l'area territoriale del Programma di Intervento del sub-ambito 1 assomma a mq. 20.421, e l'area del compendio Atac in questione a mq. 9.842, iscritto al Nuovo Catasto Urbano al foglio 590, part. 62, 63, 98, 289, 306, 307, 308, avente consistenza edilizia pari a mq. 5.190 di SUL, per mc. 32.725 di volumetria, corrispondente a mq 10.227 di Superficie Utile Virtuale di progetto;

Che la destinazione urbanistica attuale di PRG vigente è M1, mentre il nuovo PRG adottato e controdedotto assegna l'area, nell'ambito di valorizzazione città storica C3, a servizi pubblici di livello urbano;

Che in particolare il programma di intervento, allo scopo di definire un nuovo assetto per il sub ambito 1 – ATAC, morfologicamente riconoscibile e coerente con i caratteri spaziali del contesto urbano, persegue i seguenti obiettivi:

- trasformare l'ex deposito e le aree ad esso adiacenti potenziandone il ruolo di elemento urbano rappresentativo, attraverso l'introduzione di servizi pubblici e di interesse pubblico e costituendo così il principale motore per l'attuazione dell'intero programma;
- introdurre un processo di valorizzazione mirato al completamento del tessuto urbano con una nuova definizione dell'assetto fisico e funzionale degli spazi aperti;
- definire i caratteri urbanistico-architettonici delle opere edilizie e delle opere di sistemazione degli spazi pubblici (percorsi, piazze, giardini)
- garantire opere e servizi pubblici aggiuntivi di livello locale



- determinare, rispetto ai benefici economici derivanti dall'attuazione, l'innovazione, il potenziamento e il miglioramento della qualità dei servizi generali per la mobilità in attuazione a quanto disposto dalla citata deliberazione di C. C n. 186,

che le componenti morfotipologiche di impianto del programma sono pertanto rivolte alla:

- conservazione della componente simbolica dell'ex deposito Atac attraverso il recupero filologico delle quinte laterali, della pensilina e del fronte del deposito verso lo slargo di via della Lega Lombarda, quale contenitore di funzioni pubbliche e di uso pubblico;
- riconformazione del volume dell'ex deposito trasformato e recuperato, attrezzato a tetto giardino di uso pubblico attraverso la previsione di un nuovo elemento costruito che conclude il volume;
- conferma delle direttrici di impianto definite dallo schema di assetto con una articolazione basamento-elevazione delle parti costruite;
- previsione di una nuova edificazione a destinazione mista (residenziale, servizi, commerciale) affidando alle porzioni edificabili verso Villa Narducci il ruolo di segnale visivo, rivolto verso il nuovo viale di stazione e il ponte della Tiburtina sopra il vallo ferroviario;

Che il programma di intervento in questione, identificato con perimetro anche negli elaborati dello schema di assetto preliminare e costituito dagli elaborati e documenti di rito allegati e di seguito elencati nelle presenti premesse, prevede la realizzazione di nuova edificazione, mediante interventi di restauro e risanamento conservativo (RC), interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), interventi di nuovo impianto urbanistico (NIU), in coerenza con quanto esplicitato nello schema di assetto;

Che nello specifico il dimensionamento del programma di intervento, definito nelle sue componenti da prescrizioni generali e particolari di cui alle NTA, prevede, attraverso componenti edificate a destinazione mista, una edificazione complessiva di mq 11.800 di SUL, da destinare a:

- Residenziale : mq 5.400 circa di SUL
- Commerciale: mq 2.500 circa di SUL
- Servizi (CUa): mq 3.900 circa di SUL

Che di conseguenza la dotazione dei parcheggi pubblici ammonta a circa 5.000 mq di parcheggi pubblici interrati, oltre a mq. 315 parcheggi pubblici di superficie e che le dotazioni di verde e spazi pubblici consistono in circa mq. 5.865, oltre alla realizzazione di una nuova viabilità pubblica di accesso e la riqualificazione delle sedi viarie e pedonali comprese nel perimetro del programma di intervento;

Che inoltre il programma di intervento prevede la realizzazione di un servizio pubblico pari a mq. 1.700 di SUL prestazionale, da realizzarsi nella porzione di ex deposito da recuperare, prospiciente largo Lega Lombarda in diretto collegamento con il tessuto urbano circostante;



Che con successivi ed appositi atti convenzionali, la proprietà dei servizi, parcheggi e spazi pubblici saranno ceduti al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione comunale ;

Che l'interesse pubblico inoltre, come espresso in premessa, si sostanzia anche nella riqualificazione di spazi e dotazioni pubbliche contermini al perimetro del programma medesimo;

Che ATAC S.p.A. ha prestato il proprio assenso ai contenuti espressi nella delibera di Consiglio Comunale. n. 118/06 e ha individuato quale soggetto operativo per l'attuazione dei contenuti dell'approvando Accordo di Programma , Atac Patrimonio S.r.l.;

Che pertanto per attuare il programma di intervento è necessario procedere alla variante urbanistica dell'area racchiusa dal perimetro, procedendo alla variante di PRG vigente secondo quanto riportato nelle tavole allegate al programma di intervento:

- le aree vengono variate da zona M1 (variante delle Certezze), a "zona in corso di convenzionamento";

Che è prevista una deroga alle NTA del PRG relativamente agli indici di fabbricabilità e ai distacchi;

Che per l'attuazione degli interventi previsti dal presente accordo di programma è prevista la deroga alle NTA del PRG per il computo dei volumi edificabili relativi a spazi destinati ad accogliere grande affluenza di persone o impianti di ricerca ed esposizione, che saranno computati con riferimento ad una altezza virtuale di m. 3,20, anche quando l'altezza effettiva sia superiore per esigenze funzionali;

Che in sede di attuazione è consentito il trasferimento della Superficie utile di progetto, all'interno del sub ambito e dei singoli lotti fondiari di progetto, sempre che tale trasferimento non superi il limite del quindici per cento in aumento o in diminuzione delle superfici di progetto previste e nel rispetto delle destinazioni d'uso, delle altezze e delle sagome di massimo ingombro dell'edificato, fermo restando che il dimensionamento complessivo si intende invariabile;

Che l'area interessata dall'intervento in questione non risulta gravata da usi civici, come attestato con D.D. n. 49 del 25.01. 2006, sulla base delle risultanze della perizia eseguita dal prof. Ugo Petronio, acquisita agli atti del Dipartimento VI;

Che con nota n. 1566 del 30.01. 2006 Dip. VI è stato richiesto il parere al competente Assessorato Regionale sulla non sussistenza di usi civici;

Che con nota prot. n. 1567 del 30.01. 2006 è stato richiesto parere di cui all'art. 13 della legge n. 674/74 per quanto riguarda esclusivamente il parere geotecnico *geologico* secondo quanto previsto dalla deliberazione della G.R.L. n. 655 del 8 maggio 2005, che dispone che sia stralciato il punto 4 "indagine vegetazionale" tra l'altro nei casi di varianti al piano regolatore generale all'interno dei centri abitati o negli inclusi di aree diffusamente urbanizzate, sui cui soprassuoli non siano presenti formazioni boscate; che, pertanto, con Deliberazione n. 118 del 10.5.2006, il Consiglio Comunale ha:



1. approvato il sopra descritto Schema di Assetto con valore programmatico, relativo all'ambito di valorizzazione della Città Storica "Delle Province-Lega Lombarda", individuando quale primo sub-ambito attuativo l'area dell'ex Deposito ATAC di Via della Lega Lombarda;

Lo schema di Assetto, salvo il sub-ambito 1 – ATAC-assoggettato a specifico Accordo di Programma con valore di strumento attuativo, sarà sottoposto, in coerenza con quanto disposto dall'art. 16 delle NTA del Nuovo Piano Regolatore, controdedotto dal Consiglio Comunale ad apposito percorso partecipativo e pubblicistico, preliminarmente agli strumenti attuativi, con il Municipio competente.

2. approvato il programma delle opere pubbliche di riqualificazione di Villa Narducci, quale risulta dal progetto preliminare, approvato a seguito della conferenza dei servizi del 21 dicembre 2005 con determinazione dirigenziale n. 68 del 30.01. 2005;

3. dettato gli Indirizzi al Sindaco ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale per la sottoscrizione dell'Accordo di programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00 con effetto di variante urbanistica, avente ad oggetto il Programma di intervento con valore di progettazione urbanistica esecutiva sub-ambito 1 – ATAC – via della Lega Lombarda, promosso di intesa con la Società Atac p.a., quale risulta dai sottoelencati elaborati, esprimendosi positivamente sulle varianti urbanistiche e alle deroghe alle NTA del PRG relativamente agli indici di fabbricabilità e ai distacchi, previste dal medesimo, restando nella facoltà del Sindaco la possibilità di apportare al medesimo eventuali modifiche non essenziali:

Tav. 01 Stralcio di P.R.G. scala 1: 10.000

Tav. 02 Variante di P.R.G. scala 1: 10.000

1. Variante sub-ambito 1 – ATAC scala 1: 10.000
2. Stralcio Schema di assetto "Delle Province – Lega Lombarda" scala 1: 1.000
3. Rilievo ATAC, scheda critica scala 1:500
4. Disegno di suolo: prescrizioni morfologiche e funzionali, profili regolatori su base aerofotogrammetria e su base catastale
scala 1: 1.000
5. Norme tecniche di attuazione
6. Relazione illustrativa

Allegati:

A Sub-ambito 1 – ATAC: elenco particelle catastali

B Piano economico-finanziario

C Schema di convenzione preliminare - Schema di convenzione per l'attuazione del programma di intervento



D Stralci dal programma di intervento dei contributi specialistici: Analisi geologica

E Stralci dal programma di intervento dei contributi specialistici: Analisi vegetazionale

Per l'attuazione degli interventi previsti del suddetto accordo di programma, è prevista la deroga alle NTA del PRG per il computo dei volumi edificabili relativi a spazi destinati ad accogliere grande affluenza di persone o impianti di ricerca ed esposizione, che saranno computati con riferimento ad una altezza virtuale di m. 3,20, anche quando l'altezza effettiva sia superiore per esigenze funzionali;

k 4.15 Ha preso atto che la soc. Atac, anche in quanto società in house del Comune di Roma ha individuato, quale soggetto operativo per l'attuazione dei contenuti dell'accordo di programma la Soc. ATAC Patrimonio s.r.l.

k 5.10 Ha preso atto che eventuali forme di gestione dei parcheggi pubblici relativi al programma di intervento oggetto dell'accordo saranno disciplinate, con appositi atti convenzionali, nell'ambito degli accordi intercorrenti in materia tra il Comune di Roma ed ATAC;

k 6.17 Ha vincolato l'attuazione del programma, in relazione alla rilevanza dell'interesse pubblico, e a garanzia circa la qualità urbana ed architettonica dell'intervento in relazione al contesto urbano anche in attuazione a quanto già disposto dall'Amministrazione Comunale in merito alle condizioni di alienabilità del patrimonio ATAC a :

a. espletamento di una procedura di evidenza pubblica, da parte della Società proprietaria Atac p.a. entro 60 giorni dalla data di approvazione della deliberazione n. 118/05, ispirata ai principi di trasparenza e concorrenzialità per l'alienazione del compendio, da aggiudicare sulla base dell'offerta tecnicamente ed economicamente più vantaggiosa mediante una:

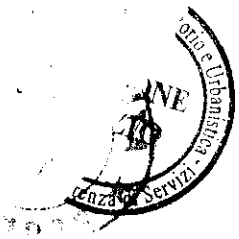
- offerta economica costituita dal prezzo offerto per l'acquisto del compendio immobiliare trasformabile che non potrà essere inferiore al valore stabilito nel piano industriale di dismissione di cui alla Deliberazione n. 18672005 rivalutato del 30%;

- offerta tecnico/qualitativa, con la presentazione di una proposta che risponda a precisi requisiti urbanistici dettati dal programma di interventi e con un alto livello di qualità architettonica, di livello analogo al progetto preliminare come definito dalla L. 109/94 e s.m.i, elaborata sulla base di un documento di linee guida da inserire nella documentazione di gara

- offerta sul tempo di realizzazione degli interventi

Il peso da attribuire all'offerta tecnica, in sede di valutazione dell'offerta complessiva, dovrà essere percentualmente non inferiore al quarantacinque per cento del totale.

b. Impegno a nominare una Commissione Tecnica di alto rilievo, in coerenza con quanto disposto dalla vigente legislazione in materia per la valutazione dell'offerta tecnica qualitativa;



- c. Impegno a fissare, nei confronti del soggetto aggiudicatario della procedura di gara, il limite temporale per la conclusione dell'intervento di trasformazione non superiore ad anni cinque;
- d. Impegno a corrispondere all'amministrazione comunale, da parte del soggetto aggiudicatario, quale corrispettivo extraonere ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, la somma di un milione di euro per opere ed interventi pubblici di riqualificazione che saranno indicati dal Municipio competente in sede di Conferenza di Servizi
- e. Impegno a condizionare la stipula del definitivo contratto di alienazione al soggetto aggiudicatario alla previa sottoscrizione da parte di questo ultimo con l'Amministrazione Comunale di apposito atto convenzionale;
- f. Impegno alla stipula della convenzione urbanistica, da parte del soggetto aggiudicatario, entro il termine di dodici mesi dalla esecutività dell'accordo di programma;
- g. impegno a fissare, nei confronti del soggetto aggiudicatario della procedura di gara che il 10% della SUL di progetto a destinazione residenziale sia destinato a residenze in affitto, a canone sociale concordato, secondo le disposizioni di legge

Inoltre è stato deliberato che:

- la sottoscrizione dell'accordo di programma sia subordinata al recepimento ed inserimento della proposta progettuale selezionata dalla procedura di evidenza pubblica nel corpo dei documenti ed elaborati costituenti l'accordo medesimo;
- gli elaborati del programma di intervento potranno subire modifiche ed adeguamenti nel corso o a seguito dello svolgimento delle Conferenze dei servizi preordinate all'Accordo di programma e dell'espletamento delle procedure di pubblicazione previste dalla normativa regionale, senza ulteriore intervento del consiglio comunale salvo il provvedimento di ratifica di cui all'art. 34 del D. Lgs n. 267/2000 e smi.
- Il progetto preliminare risultato aggiudicatario della procedura di evidenza pubblica infradescritta, reso congruo con le prescrizioni e gli indirizzi del presente provvedimento sarà sottoposto all'approvazione delle Conferenze dei servizi e sottoposto al Consiglio Comunale in sede di ratifica dell'accordo di programma;
- Successivamente alla sottoscrizione dell'accordo di programma gli stessi elaborati potranno subire modifiche ed adeguamenti di carattere non sostanziale, senza la necessità di ulteriori accordi di programma o di deliberazioni consiliari.
- Il contributo relativo alle opere di urbanizzazione sarà accertato al momento del rilascio dei relativi atti abilitativi alle corrispondenti risorse del bilancio di competenza

Che il suddetto provvedimento di Accordo di Programma per la trasformazione dell'ex deposito ATAC e le aree ad esso adiacenti, identificate come sub 1 nello schema di



assetto, è stato pubblicato, ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 38/99, come modificato dalla L.R. 28/2000

Che alla scadenza dei termini di pubblicazione sono pervenute due osservazioni/opposizioni e che, pertanto, si è reso necessario controdedurre alle stesse, provvedendo a ciò mediante convocazione, con nota prot. Dip VI n.12277 del 17 luglio.2006, della Conferenza di Servizi tra le Amministrazioni interessate, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/00;

Che la suddetta Conferenza di Servizi, nelle seduta del 28 luglio 2006, di cui al verbale n. 14948 del 20.09.2006, e del 13 ottobre 2006 ha controdedotto le osservazioni/opposizioni presentate avverso la deliberazione del Consiglio Comunale n. 118 del 10 maggio 2006

Che la Conferenza di Servizi è stata formalmente conclusa con esito positivo con l'acquisizione dei pareri di competenza, comprensivo del parere ai sensi dell'art. 13 legge n. 64 /1974 della Regione Lazio, rilasciato sulla base della documentazione integrativa richiesta all'amministrazione comunale, e che la stessa ha prescritto che, all'esito della procedura di evidenza pubblica per l'alienazione del compendio, il progetto preliminare aggiudicatario fosse oggetto di apposita ed ulteriore Conferenza di Servizi per verificarne la coerenza con il dettato dello strumento e con gli ordinamenti vigenti ai fini dell'inserimento del medesimo progetto nell'Accordo di Programma, come risulta dalla Determinazione dirigenziale di presa d'atto n 1021 del 27 novembre 2006;

Che in data 16 maggio 2007 la Società ATAC Patrimonio S.r.l., ha proceduto ad aggiudicare definitivamente alla Società Parsitalia S.r.l la procedura di evidenza pubblica indetta con avviso pubblico di cui alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione di ATAC Patrimonio S.r.l. n 10 del 4 ottobre 2006 e conseguentemente a trasmettere agli uffici il progetto preliminare ad essa correlato;

Che in data 6 settembre 2007 a rogito del sig. vice Segretario Generale dr. Massimo Sciorilli, è stata stipulata, in ottemperanza a quanto prescritto dal Consiglio Comunale con la suddetta Deliberazione di Indirizzi al Sindaco n. 118/06, apposita convenzionale preliminare, repertorio n. 10282, registrato all'Agenzia delle Entrate Roma1 il 18 settembre 2007, n. 099039, tra il Comune di Roma e PARSITALIA - *Società a responsabilità limitata*, relativa all'assetto generale con valore programmatico, dell'ambito urbanistico di valorizzazione Città Storica "Delle Province - Lega Lombarda", che si allega , in copia al presente Accordo di Programma per farne parte integrale e sostanziale;

Che pertanto, ai sensi dell'art. 14 bis della legge 241/90 e ss.mm.ii, è stata indetta e convocata, con note nn. 11621, 11962, 12329 del maggio 2007, per il giorno 7 giugno 2007 apposita Conferenza di Servizi, per l'espressione dei pareri di competenza sul progetto preliminare risultato aggiudicatario, al fine di pervenire al perfezionamento dello strumento urbanistico esecutivo, come da verbale n. 12908 del 7 giugno 2006;

Che nello svolgimento dell'iter di Conferenza si è accolta l'osservazione prodotta dal Dipartimento XII - U.O. 10 Accordi di Programma - Aree Ferroviarie- (note n 35954 del 21 giugno, n19941 del 19 settembre 2007, n. 50084 del 13 settembre e n 22554 del 17 ottobre 2007) di provvedere all'adeguamento dei perimetri dei rispettivi strumenti



urbanistici al fine di evitare improprie sovrapposizioni, inserendo nella procedura relativa alla sottoscrizione dell'Accordo di programma sub.1 ATAC – via Lega Lombarda in itinere di competenza del Dipartimento VI – UO11 Interventi di Qualità – la modifica dei due suddetti perimetri, mettendo in coerenza anche il sistema della viabilità definito in sede di attuazione dal citato Accordo di Programma per gli interventi nell'area Stazione Tiburtina, al fine di risolvere eventuali criticità rappresentate dai punti di contatto tra il piazzale Ovest e l'area dell'ex Deposito ATAC;

Che pertanto la convocazione per la sessione conclusiva della suddetta conferenza di servizi è stata formalmente inoltrata anche agli Enti /Amministrazioni firmatari dell'Accordo relativo alla riqualificazione dell'area Stazione Tiburtina, producendo in allegato gli elaborati tecnici di modifica dei suddetti perimetri, al fine di acquisire i relativi pareri di competenza;

Che con determinazione dirigenziale n. 149 del 5 febbraio 2008 si è preso atto della positiva conclusione della conferenza di servizi, con l'acquisizione dei pareri e relative prescrizioni indicate nei verbali allegati alla suddetta determinazione, nonché ad approvare le norme tecniche di attuazione del programma adeguate alle prescrizioni rese in Conferenza di Servizi;

Che il progetto preliminare approvato in sede di Conferenza, costituisce lo strumento urbanistico esecutivo oggetto del presente Accordo, avendo recepito e sviluppato, sotto il profilo architettonico ed edilizio, tutti gli elementi costitutivi del programma di intervento di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 118 del 2006, di cui agli elaborati tecnici infradescritti nelle presenti premesse;

Che pertanto il progetto preliminare - programma di intervento con valore di strumento urbanistico esecutivo, da sottoporre alla ratifica del Consiglio comunale, è costituito dagli elaborati di seguito elencati che sostituiscono integralmente gli elaborati tecnici di cui alla citata deliberazione n. 118;

01 Stralcio di PRG 1: 10.000

02 Variante sub ambito 1 ATAC 1: 10.000

ELABORATI DI TIPO PRESCRITTIVO

Tav. 1: Stato di fatto - piano quotato - 1:500

Tav. 2: Demolizioni - 1:500

Tav. 3: Disegno di suolo: prescrizioni morfologiche e funzionali profili regolatori - 1:1.000

Tav. 4: Planivolumetrico - 1:500

Tav. 5: Distacchi, allineamenti e morfologia - 1:500

Tav. 6: Spazi aperti e standard urbanistici - 1:500

Tav. 7: Viabilità di progetto - 1:500

Tav. 8: Norme Tecniche di Attuazione - nuovi tipi

Tav. 9: Relazione illustrativa

Schema di convenzione urbanistica



ALLEGATI:

A Sub-ambito 1 – ATAC: elenco particelle catastali

Convenzione preliminare rep. n. 10282, reg. n. 099039

Che il progetto preliminare approvato è costituito inoltre dai seguenti elaborati che hanno valore indicativo, suscettibili di approfondimenti e modifiche da apportarsi in sede di progettazione definitiva ed esecutiva al fine del rilascio del correlato permesso di costruire:

Tav 10 – Pianta piano 2° interrato – parcheggio pertinenziale 1: 200

Tav.11 – Pianta piano 1° interrato – parcheggio pubblico 1:200

Tav 12 – Pianta piano terra 1:200

Tav 13 - Pianta piano primo 1:200

Tav 14 - Pianta piano secondo 1: 200

Tav 15 – Pianta piano terzo-stralcio piano quarto 1. 200

Tav 16 – Pianta coperture 1: 200

Tav 17 - Prospetti 1: 200

Tav 18 - Sezioni 1: 200

Tav 19 – Abaco tipologico facciate 1: 50

Tav 20 – Pianta e sezioni biblioteca 1:100

Tav 21 - Relazione tecnica

Tav 22 - Layout centrali tecniche

Tav 23 – Layout pannelli solari termici e fotovoltaici ubicazione centrali tecniche schemi funzionali 1:200/1:500

Tav 24 - relazione di ^{pre}fattibilità ambientale

Tav 25 – relazione per il calcolo sommario della spesa

Tav 26 - Relazione dei criteri per la stesura del piano per la sicurezza

All: Relazione dei sondaggi archeologici integrativi

Che si è provveduto contestualmente ad approvare la modifica di dettaglio del perimetro del piano d'assetto dell'area Stazione Tiburtina, approvato il giorno 8 marzo 2000 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 18 del 30 giugno 2000, acquisito il parere dei competenti enti, e procedendo all'esclusione dallo stesso di:

- porzioni particellari che interessano il compendio immobiliare di proprietà di ATAC Patrimonio S.r.l. ed oggetto di trasformazione urbanistica, corrispondenti al Nuovo catasto urbano foglio n. 590 particelle nn. 98/parte e 63/parte
- tratto di viabilità di via Arduino, Via Matilde di Canosa, parte di largo Mazzoni e parte di via Pietro l'Eremita

come risulta dai sottoindicati elaborati:

Piano di Assetto variante:

Tav. 6.3 bis – Aree di proprietà pubblica di proprietà FS e di proprietà privata. – Stralcio piazzale Ovest - Rapp.1:2.000



Tav. 7 bis variante - Zonizzazione e destinazione d'uso delle aree. – Stralcio piazzale Ovest - Rapp:1.2.000

Tav. 8.4 bis - Zonizzazione e destinazione d'uso delle aree su base catastale – Foglio 590. -- Stralcio piazzale Ovest - Rapp.1:1.000

Tav. 9.1 bis- Viabilità, parcheggi e spazi pubblici planimetria vista zenitale.- Planimetria Stralcio piazzale Ovest - Rapp.1:2.000

Tav. 11 bis - Prescrizioni ed indicazioni planovolumetriche ed ambientali.- – Stralcio piazzale Ovest Rapp.1:2.000

Tav. 12.4 bis- Aree da cedere e da espropriare foglio 590 – Stralcio piazzale Ovest - Rapp.1:1.000

PRESO ATTO

della Determinazione Dirigenziale del Dipartimento VI n. 1021 del 27.11.2006, con la quale il Comune di Roma ha determinato la conclusione della Conferenza di Servizi indetta per acquisire i pareri relativi al programma di intervento con valore di progettazione urbanistica esecutiva del: “sub. ^mAbito 1 – Atac – via della Lega Lombarda” e controdedurre le osservazioni/opposizioni pervenute a seguito della pubblicazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 118 del 10 maggio 2006 di Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma in oggetto

Dei seguenti pareri resi dall'amministrazioni invitate alla suddetta Conferenza di Servizi:

- Parere favorevole con prescrizioni, ai fini urbanistici reso dalla Regione Lazio – Dipartimento territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica protocollo n. 122258 del 13 novembre 2006;
- Parere favorevole geologico con prescrizioni, reso dalla Regione Lazio – Dipartimento territorio - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile , Area “ 2A/08” - Difesa del Suolo, protocollo n. 196127/25/05 fascicolo 4927 del 7 novembre 2006
- Parere favorevole relativo agli usi civici di cui alla L.R. 6/2005 reso dalla Regione Lazio Dipartimento economico ed occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura, protocollo n. 156010/D3/2006 dell'8 novembre 2006;
- Parere favorevole con prescrizioni, reso dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, Soprintendenza per i beni Archeologici di Roma, protocollo n. 34939 del 24 novembre 2006.
- Parere favorevole con prescrizioni, reso dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, Soprintendenza per i beni Architettonici e per il paesaggio del Comune di Roma, protocollo n. A6504 del 27 ottobre 2006;
- Parere favorevole con prescrizioni, reso dal Municipio Roma III , protocollo n. 34533 del 9 novembre 2006
- Parere favorevole, reso dall' Asl Rm A, protocollo n. 501 del 31 ottobre 2006 ;

Della Determinazione Dirigenziale n 149 del 5 febbraio 2008 , con la quale il Comune di Roma ha determinato la conclusione della Conferenza di Servizi indetta per



l'approvazione del progetto preliminare costituente strumento urbanistico esecutivo di dettaglio e la rettifica del perimetro del suddetto strumento urbanistico: "sub. Abito 1 – Atac – via della lega Lombarda" e del Piano di Assetto per la riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area ferroviaria della Stazione Tiburtina, oggetti del presente accordo, nonché ad approvare le norme tecniche di attuazione del programma adeguate alle prescrizioni rese in Conferenza di Servizi;

- parere favorevole sia al progetto preliminare che alla rettifica del perimetro dell'Accordo di Programma reso dalla Regione Lazio — Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica protocollo n. 229500/06 dell'11 gennaio 2008(all. B);

Dei pareri definitivi di approvazione del progetto preliminare resi dagli Enti invitati alla suddetta Conferenza di Servizi:

- parere favorevole con indicazioni/prescrizioni alla variante di perimetro del piano di Assetto per la riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area ferroviaria della stazione Tiburtina reso dal Comune di Roma — Dipartimento XII – Politiche dei Lavori Pubblici e manutenzione Urbana – U.O. 10 Accordi di Programma Aree ferroviarie protocollo n. 1447 del 10 gennaio 2008, integrato dal parere prot. N. 4503 del 24 gennaio 2008 (all. D e N)
- parere favorevole con prescrizione sul progetto preliminare relativo all'ex Deposito Atac resi dall' Asl Rm C, protocollo n. 25 del 10 gennaio 2008(all. E);
- parere favorevole con richiesta di attestazione di cui all'art. 28 L. n. 10/1991, già compilata e trasmessa, sul progetto preliminare relativo all'ex Deposito Atac reso dal Comune di Roma Dipartimento XII – Politiche dei Lavori Pubblici e manutenzione Urbana – U.O. 5, protocollo n 1369 del 22 gennaio 2008 (all. M);
- parere favorevole reso dal Comune di Roma Dipartimento VII – Politiche della Mobilità – U.O. Programmazione Pianificazione Indirizzi sulla Mobilità, protocollo n. 2071 del 18 gennaio 2008(all. H);
- parere favorevole reso dal Comune di Roma , Ufficio extradipartimentale Parcheggi protocollo n267 del 18 gennaio 2008 (all. I);
- parere favorevole reso dal Comune di Roma Dipartimento XII – Politiche dei Lavori Pubblici e manutenzione Urbana rilasciato in sede di Conferenza di Servizi prot. verbale n. 545 dell'11 gennaio 2008;
- parere favorevole reso dal Comune di Roma Dipartimento X – U.O. 7 Prevenzione inquinamento acustico e atmosferico - protocollo n. QL 475 del 10 gennaio 2008; (all. L);
- parere favorevole con prescrizioni in sede di attuazione reso dal Comune di Roma Dipartimento X 1 U.O. Sviluppo sostenibile protocollo n. 1039 del 16 gennaio 2008; (all. O);
- parere favorevole con osservazioni reso dal Comune di Roma Dipartimento IX U.O.2 Permessi di costruire protocollo QI 6589 del 31 gennaio 2008; (all. P);
- parere favorevole reso dalla Soprintendenza per i beni Architettonici e per il paesaggio Comune di Roma protocollo n. 11091 del 31 gennaio 2008; (all. Q);
- parere favorevole reso dalla Soprintendenza per i beni Archeologici – Direzione per i beni archeologici di Roma protocollo n. 3510 del 1 febbraio 2008; (all. R);



- parere contrario sul progetto preliminare del Municipio Roma III – Direzione U.O.T. , prot. n. 4042 del 31 gennaio 2008 con osservazioni/indicazioni non pertinenti a valutazioni di competenza sul progetto preliminare ma relative al programma urbanistico adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 118/06, controdedotto negativamente con Determinazione Dirigenziale n 149 del 5 febbraio 2008 (all. S);
- Relazione tecnica rilasciata da Biblioteche di Roma - Ufficio tecnico– relativa a valutazioni e suggerimenti per il progetto definitivo rilasciata in sede di Conferenza di Servizi prot. verbale n. 545 dell'11 gennaio 2008;

Dei pareri relativi la rettifica dei perimetri degli strumenti urbanistici resi dagli Enti invitati alla suddetta Conferenza di Servizi:

- parere favorevole con prescrizione reso da RFI - Rete Ferroviaria Italiana – Gruppo Ferrovie dello Stato protocollo n. DIN/PNR/ 1048 dell'11 gennaio 2008;
- parere reso dalla Provincia di Roma Ufficio 6/1 rilasciata in sede di Conferenza di Servizi prot. verbale n. 545 dell'11 gennaio 2008;
- nota prot. n. 263 del 5 febbraio 2008 , del Ministero delle Infrastrutture direzione generale per l'edilizio statale e gli interventi speciali Divisione VI-ufficio Roma capitale, controdedotto negativamente con la sopra citata Determinazione Dirigenziale n n 149 del 5 febbraio 2008(all. S);

Della nota prot.n.2861 datata 7 febbraio 2008, con la quale il Direttore del VI° Dipartimento del Comune di Roma precisa che, ai sensi della Direttiva 85/337 CEE e della normativa vigente, il Programma di intervento non rientra nelle categorie di opere indicate negli allegati e tabelle di cui al D.Lgs.n.152/2006 e non risulta inserito in area ambientale protetta; per quanto riguarda i parcheggi interrati, l'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei lavori richiederà l'espletamento della verifica di procedura di eventuale assoggettamento;

VISTO

La convenzione preliminare sottoscritta in data in data 6 settembre 2007 a rogito del sig. vice Segretario Generale dr. Massimo Sciorilli, repertorio n. 10282, registrato all'Agenzia delle Entrate Roma1 il 18 settembre 2007, n. 099039;

CONSIDERATO

Che l'Accordo di Programma è soggetto a progettazione unitaria; stabilisce le categorie di intervento, le grandezze urbanistiche ed edilizie, le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree di pertinenza, la definizione dei limiti massimi di dimensionamento, l'altezza della nuova edificazione; disciplina i servizi pubblici, le aree a verde e gli spazi pubblici veicolari e pedonali; i parcheggi pubblici, nonché le modalità di attuazione e le previsioni di spesa per l'attuazione degli spazi e servizi pubblici, attraverso:

- Prescrizioni generali d'ambito
- Regole specifiche per le parti edificate
- Regole specifiche per gli spazi aperti
- Prescrizioni particolari

Che il programma di intervento urbanistico di cui ai successivi articoli consente il trasferimento della Superficie utile di progetto, all'interno del sub ambito e dei singoli lotti fondiari di progetto costituenti il programma , nel limite del quindici per cento in b



aumento o in diminuzione delle superfici di progetto previste e nel rispetto delle destinazioni d'uso, delle altezze e delle sagome di massimo ingombro dell'edificio, fermo restando il dimensionamento complessivo e le dotazioni di standard di legge.

Che il progetto preliminare - programma di intervento con valore di strumento urbanistico esecutivo, costituisce lo strumento urbanistico esecutivo oggetto del presente Accordo, secondo quanto disposto dall'art. 34 del citato D. Lgs 267/2000 ;

Che nulla osta alla conclusione dell'Accordo di Programma

Tutto ciò premesso

la Regione Lazio rappresentata dal Presidente p.t. ed il Comune di Roma rappresentato dal Sindaco p.t. e il Presidente dell'ATAC S.p.A., convengono quanto segue:

ART. 1

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 è approvato il progetto preliminare, in variante al vigente P.R.G. del Comune di Roma, con valore di progettazione urbanistica esecutiva riferito al Programma di Intervento sub-ambito 1 - Atac - Via della Lega Lombarda, avente come oggetto la trasformazione e riqualificazione urbana delle suddette aree, nel contesto ed in coerenza con il quadro programmatico di indirizzo previsto nello Schema di Assetto generale dell'ambito "Delle Province - Lega Lombarda", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 118, costituito dagli elaborati sottoelencati parte integrante del presente accordo, adeguato alle prescrizioni/osservazioni rilasciate dalla Conferenza di Servizi per la relativa approvazione:

ELABORATI DI TIPO PRESCRITTIVO

Tav. 1: Stato di fatto - piano quotato - 1:500

Tav. 2: Demolizioni - 1:500

Tav. 3: Disegno di suolo: Prescrizioni morfologiche e funzionali, profili regolatori - 1:1.000

Tav. 4: Planivolumetrico - 1:500

Tav. 5: Distacchi, allineamenti e morfologia - 1:500

Tav. 6: Spazi aperti e standard urbanistici - 1:500

Tav. 7: Viabilità di progetto - 1:500

Tav. 8: Norme Tecniche di Attuazione - nuovi tipi *le*

Tav. 9: Relazione illustrativa

Schema di convenzione urbanistica

ALLEGATI:

A Sub-ambito 1 - ATAC: elenco particelle catastali;

Convenzione preliminare rep. n. 10282, reg. n. 099039.



ART. 2

Il Progetto preliminare con valore di strumento urbanistico esecutivo del Sub-ambito 1 – ATAC, in riferimento alle connotazioni delle morfotipologie dell'impianto insediativo esistente e in coerenza con lo Schema d'assetto definisce le seguenti prescrizioni a cui sono subordinati gli interventi previsti:

- conservazione della componente simbolica ed identitaria dell'ex deposito Atac attraverso il recupero filologico delle quinte laterali, della pensilina e del fronte del deposito verso lo slargo di via della Lega Lombarda; la porzione posteriore del manufatto viene assoggettata a demolizione;
- mantenimento degli allineamenti esistenti su via Arduino e via della Lega Lombarda a conferma della forma dell'isolato pre-esistente;
- prescrizione per gli allineamenti e fili fissi verticali e orizzontali, che istituiscono rapporti morfologici e dimensionali tra i nuovi edifici e gli edifici del Tiburtino II e con l'ex-deposito ATAC;
- configurazione di un sistema di spazi pubblici ed ad uso pubblico, le cui caratteristiche morfologiche e qualitative descritte dal programma rappresentano vincolo progettuale;

Il programma di intervento è articolato per aree fondiari di intervento. La superficie territoriale oggetto del programma è pari a 17.700 mq, l'area del compendio in questione è pari a mq 9.842 con consistenza edilizia esistente pari a circa mq. 5.190 di superficie.

Il Sub-ambito 1 – ATAC è definito dalle particelle: 62,63,98.289,306,307,308 del foglio 590 del Nuovo Catasto Urbano

Sono previsti interventi di restauro e risanamento conservativo (RC), interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), interventi di nuovo impianto urbanistico (NIU).

Le componenti relative alle parti edificate sono distinte per mix funzionali prevalenti o per destinazione d'uso specifica:

- commerciale, servizi (CS)
- servizi (S)
- residenziale (R)
- servizi pubblici (SP)

La stratificazione orizzontale delle funzioni è assicurata attraverso la presenza di:

- un basamento a destinazione prevalentemente commerciale e a servizi, in continuità con l'edificato dell'ex-deposito ATAC, suddiviso in due distinti corpi di fabbrica: CS1 e CS2;
- un piano libero, copertura del basamento, a destinazione prevalentemente pubblica e di uso pubblico, liberamente accessibile dalla quota urbana;
- numero tre corpi edilizi sospesi a destinazione servizi e residenziale, irrispettivamente S1 per il corpo destinato a servizi e R1 - R2 per i due corpi a destinazione residenziale.

Per le componenti relative alle parti edificate, il Programma di intervento prevede la trasformazione e riqualificazione del Sub-ambito mediante interventi per una edificazione complessiva di mq 11.800 di SUL.

Nel rispetto dell'art. 6 e della superficie complessiva pari a 11.800 mq, la SUL relativa al progetto preliminare di cui alla presente relazione è così suddivisa:

SUL Superficie utile lorda residenziale	5.500 mq
SUL Superficie utile lorda non residenziale	6.300 mq
di cui:	
SUL Commerciale	2.200 mq
SUL Servizi (CUa)	4.100 mq
Gli spazi commerciali, collocati al piano terra del basamento in due blocchi CS1 e CS2 hanno una superficie inferiore a 250 mq nel rispetto della L.R. 33/99.	

ART. 3

L'attuazione del programma di intervento è subordinata al rispetto delle prescrizioni specifiche indicate nelle Norme Tecniche di attuazione di cui all'art.1 del presente accordo, in esecuzione alle prescrizioni formulate dalla conferenza di servizi che ha provveduto ad approvare il progetto preliminare.

Le regole conformative il progetto, di natura prescrittiva ed articolate in dettaglio nella norma tecnica di attuazione, riguardano:

- Prescrizioni generali d'ambito
- Regole generali e specifiche per le parti edificate
- Prescrizioni specifiche per le componenti costruttive
- Regole specifiche per gli spazi aperti minerali e naturali
- Prescrizioni specifiche relative alla sostenibilità ambientale dell'intervento
- Prescrizioni specifiche per la mobilità
- Regime di proprietà ad usi degli spazi pubblici
- Dimensionamento e standard

ART 4

In conseguenza di quanto sopra riportato, salvo ratifica del Consiglio Comunale, sono approvate le varianti urbanistiche delle aree interessate quali risultano dagli elaborati Stralcio e Variante di P.R.G. scala 1:10.000 allegati al presente accordo quale sua parte integrante:

01 Stralcio di PRG 1: 10.000


02 Variante sub ambito 1 ATAC 1: 10.000

Le aree vengono variate da zona MI "Attrezzature di servizi pubblici generali" a "Zona in corso di convenzionamento"

Per l'attuazione del programma di intervento di cui al presente accordo è prevista la deroga alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG per quanto riguarda i distacchi e gli indici di fabbricabilità.

Ai sensi di quanto disposto all'articolo 9 ultimo comma del D.M. 1444/1968, è prevista, nell'ambito del presente strumento urbanistico con valore di progettazione particolareggiata e previsione planovolumetrica, la deroga a quanto previsto nei commi 1,2,3 del citato articolo.

Per l'attuazione degli interventi previsti dall'accordo di programma ex art. 34 del D.lgs. 267/00, limitatamente agli interventi di interesse pubblico, è prevista la deroga alle NTA del PRG per il computo dei volumi edificabili relativi a spazi destinati ad accogliere grande affluenza di persone o impianti di ricerca ed esposizione, che saranno



computati con riferimento ad un'altezza virtuale di m. 3,20, anche quando l'altezza effettiva sia superiore ad esigenze funzionali.

La quantificazione delle aree dovute a standard, da attuare e cedere al patrimonio indisponibile del Comune di Roma segue i criteri dettati dalla strumentazione urbanistica vigente e dalle NTA del NPRG adottato e controdedotto, secondo la norma di riferimento più restrittiva.

Il programma prevede l'inserimento nell'ex deposito ATAC di un servizio pubblico, destinato ad ospitare una biblioteca pubblica su due livelli, con una SUL complessiva di 1700 mq.

La dotazione di parcheggi prevista nel sub-ambito è di 5.615 mq, a raso ed interrati superiore ai 3.780 richiesti., per una dotazione di parcheggi a raso pari a 315 mq e parcheggi interrati pubblici pari a 5.315 mq.

Per le componenti relative agli spazi aperti pubblici il Programma di intervento prevede:

- la realizzazione di aree a verde e spazi pubblici configurati per complessivi mq 5.950 di superficie di cui 850 mq di spazi configurati a dominante verde e 5.100mq di spazi configurati prevalentemente pavimentati;
- la realizzazione di viabilità pubblica di accesso all'area per mq 821 di superficie;
- la realizzazione di nuove sedi pedonali, ovvero di marciapiedi veri e propri, per mq 595 circa;
- la riqualificazione delle sedi viarie comprese nel perimetro del programma di intervento per mq 4.722 circa;
- la riqualificazione delle sedi pedonali, ovvero di marciapiedi veri e propri compresi nel perimetro del programma di intervento per mq 2.378 circa

ART. 5


Viene approvata la modifica di dettaglio del perimetro del piano d'assetto dell'area Stazione Tiburtina, approvato il giorno 8 marzo 2000 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 18 del 30 giugno 2000 procedendo all'esclusione dallo stesso di:

- porzioni particellari che interessano il compendio immobiliare di proprietà di ATAC Patrimonio S.r.l. ed oggetto di trasformazione urbanistica, corrispondenti al Nuovo Catasto Urbano foglio n. 590 particelle nn. 98/parte e 63/parte
- tratto di viabilità di via Arduino, Via Matilde di Canosa, parte di largo Mazzoni e parte di via Pietro l'Eremita

come risulta dai sottoindicati elaborati:

Piano di Assetto variante:

Tav. 6.3 bis – Aree di proprietà pubblica di proprietà FS e di proprietà privata. – Stralcio piazzale Ovest - Rapp.1:2.000

Tav. 7 bis variante - Zonizzazione e destinazione d'uso delle aree. – Stralcio piazzale Ovest ← Rapp.1.2.000 

Tav. 8.4 bis -. Zonizzazione e destinazione d'uso delle aree su base catastale – Foglio 590. – Stralcio piazzale Ovest Rapp.1:1.000



Tav. 9.1 bis - Viabilità, parcheggi e spazi pubblici planimetria vista zenitale -
Planimetria Stralcio piazzale Ovest - Rapp.1:2.000

Tav. 11 bis - Prescrizioni ed indicazioni planovolumetriche ed ambientali.- -
Stralcio piazzale Ovest Rapp.1:2.000

Tav. 12.4 bis- Aree da cedere e da espropriare foglio 590 – Stralcio piazzale Ovest - *le*
Rapp.1:1.000

Le opere relative ai tracciati stradali e pedonali esistenti, all'interno del perimetro di intervento, dovranno essere eseguite in modo unitario e coordinato con gli interventi connessi al Piano di assetto per la riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area ferroviaria della stazione Tiburtina e secondo quanto più specificamente dettagliato nella norma tecnica di attuazione del presente accordo.


ART. 6

Si autorizza la stipula di convenzione urbanistica in attuazione al presente Accordo e secondo la normativa vigente, secondo clausole e modalità che l'Amministrazione Comunale preciserà nella fattispecie.

Si autorizzano sin d'ora gli Uffici comunali ad inserire elementi e patti a salvaguardia dei diritti della posizione dell'Amministrazione medesima.

Le obbligazioni e i vincoli a cui è subordinata l'attuazione del programma in oggetto riguardano:

- Le opere pubbliche, inserite nel Programma di Intervento saranno realizzate in via prioritaria; gli interventi privati costituenti il Programma di Intervento suddetto dovranno essere attuati in modo unitario.
- La convenzione urbanistica dovrà essere stipulata entro 12 (dodici) mesi dalla esecutività dell'Accordo di Programma, contemplante anche l'attuazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi del D. Lgs. n. 163/06, da concordarsi con il Comune di Roma e in coerenza con le prescrizioni e il dimensionamento previsto nell'Accordo medesimo
- Dovrà essere corrisposto alla Amministrazione Comunale al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica e comunque non oltre 12 (dodici) mesi dall'esecutività dell'Accordo di Programma, 1.000.000,00 (un milione) di Euro a titolo di extra-oneri per opere e interventi pubblici di riqualificazione da attuarsi nel territorio del municipio competente.
- Gli interventi previsti dal Programma di Intervento dovranno essere completati nei cinque anni successivi dalla data di esecutività dell'Accordo;
- Il complesso immobiliare non potrà essere alienato per 5 (cinque) anni successivi alla data del trasferimento di proprietà e comunque prima di aver ultimato le opere di riqualificazione del medesimo *le*
- Il 10% della SUL di progetto con destinazione residenziale dovrà essere destinata in affitto a canone sociale concordato secondo le disposizioni di legge vigenti e le modalità specificate nella convenzione urbanistica e/o dal titolo edificatorio;



Tutti gli obblighi contenuti nella Convenzione preliminare e nella convenzione urbanistica dovranno essere trasferiti agli acquirenti e/o aventi causa a qualsiasi titolo, in caso di alienazione a qualsiasi titolo del complesso immobiliare.

Considerata la frequente commistione tra superficie di proprietà pubblica e edificio privato, regolamentate in convenzione mediante l'istituto giuridico della cessione di beni futuri, e le tematiche della Pubblica Amministrazione nella gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria di spazi pubblici connessi in un unico corpo di fabbrica verrà definita in sede di futuro regolamento condominiale una idonea regolamentazione che permetta la gestione di tutti i beni pubblici e/o ad uso pubblico congiuntamente ai beni privati.

ART. 7

I progetti definitivi del presente Accordo sono approvati in sede di Conferenza dei Servizi senza altri adempimenti e fermo restando la competenza della Conferenza medesima di apportare eventuali modifiche, senza che le stesse formino oggetto di altro Accordo di Programma.

ART. 8

Ai sensi dell'art. 34 comma 5 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali, l'adesione del Sindaco al presente Accordo dovrà essere ratificata dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione, a pena di decadenza dell'accordo stesso.

Ai sensi dell'art. 34, comma 4 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali il presente Accordo di Programma sottoscritto dai legali rappresentanti delle Amministrazioni interessate, e approvato con provvedimento del Sindaco, sarà adottato, ai fini urbanistici, dal Presidente della Regione Lazio con proprio atto formale. Entrambi gli atti saranno pubblicati sul bollettino della Regione Lazio con la materiale esclusione degli elaborati e dell'atto d'impegno unilaterale, agli atti del Comune di Roma - Dipartimento VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. 11 - Interventi di Qualità.

ART. 9

A seguito dell'intervenuta esecutività del presente atto si procederà, a norma dell'art. 34, VI comma, del D.lgs. 267/00 alla costituzione del Collegio di Vigilanza sulla sua esecuzione presieduto dal Sindaco o suo delegato e composto da rappresentanti dei soggetti firmatari dello stesso.

Regione Lazio: *il Presidente* _____

Comune di Roma: *il Sindaco* _____

ATAC SPA: *il Presidente* _____

Roma li

