



BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 931/14

Anno 2014
Ordine del giorno n. 19

38ª Proposta (Dec. G.C. del 19 marzo 2014 n. 17)

Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della Sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 T.U.E.L. per l'approvazione in variante al PRG vigente del Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Pisana - Via degli Estensi", avente ad oggetto la rilocalizzazione dei diritti edificatori derivanti dalla Transazione "Egenco" dell'Area Deposito Magliana - Pontina Intermetro, e della compensazione edificatoria dell'ex comprensorio F2 Monte Arsiccio, nonché la rilocalizzazione dei diritti edificatori dell'ex Fosso della Valchetta. Approvazione dell'atto d'obbligo, sottoscritto in data 10 novembre 2010. Municipio Roma XII ex XVI.

Premesso che con deliberazione G.R.L. n. 856 del 10 settembre 2004, pubblicata sul B.U.R.L. del 30 ottobre 2004, è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata Piano delle Certezze con cui è stato introdotto, tra l'altro, il principio della compensazione edificatoria che dispone che, qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica che modifichino le certezze edificatorie preesistenti, venga garantito nel contempo sia il diritto edificatorio sia la rapida disponibilità dell'area vincolata e ciò attraverso il trasferimento su una nuova area di una volumetria avente valore immobiliare corrispondente a quella cancellata, con la contestuale cessione all'Amministrazione Capitolina dell'area originaria, secondo le procedure previste dall'art. 3 punto 21 delle NTA come introdotto con la Variante delle Certezze;

Che l'art. 3 punto 21 del provvedimento citato prevede che la capacità edificatoria dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nella tabella della Variante Generale denominata Piano delle Certezze forma oggetto di trasferimento su aree edificabili di proprietà dell'Amministrazione, ovvero di compensazione con altre aree di proprietà privata ai sensi delle disposizioni seguenti. Il proprietario del fondo titolare della capacità edificatoria dovrà impegnarsi alla cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina del proprio terreno. La norma prevede inoltre che i proprietari dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nelle tabelle allegate alla Variante delle Certezze possono avanzare all'Amministrazione Capitolina proposte di intervento, al fine di trasferire la capacità edificatoria, di valore immobiliare corrispondente a quello dei terreni suddetti su altre aree di proprietà privata. Su tale ipotesi l'Amministrazione Capitolina si riserva di valutare la coerenza urbanistica dell'intervento e la soddisfazione degli interessi pubblici;

Che lo stesso provvedimento prescrive che i pesi insediativi complessivi rilocalizzati con i programmi attuativi non dovranno superare in ogni caso il limite massimo della cubatura complessiva prevista dalle tabelle allegate alla Variante "Piano delle Certezze";

Che il PRG vigente, approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, all'art. 19 delle NTA assume il principio e l'obiettivo di attuare le compensazioni urbanistiche individuate con la deliberazione di Giunta Regionale n. 856/2004 di approvazione del "Piano delle Certezze", ed a tal fine individua strumenti e localizzazioni idonei a trasferire in ambiti specifici l'edificabilità da compensare, stabilendo che l'edificabilità da localizzare per fini di compensazione deve essere determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore immobiliare rispetto all'edificabilità da compensare;

Che con deliberazioni di Giunta Comunale n. 811 del 21 luglio 2000 e n. 333 del 19 maggio 2004 sono state definite, in merito alle compensazioni edificatorie, sia le modalità che i criteri per le relative procedure attuative;

Che con nota prot. Dipartimento VI n. 17220 del 23 ottobre 2006 la Società "Costruzioni Pisana S.r.l." avendo la disponibilità di parte dei diritti edificatori afferenti all'area ex Fosso della Valchetta e di parte dei diritti edificatori afferenti all'Area Deposito Magliana – Pontina Intermetro derivanti dalla Transazione "Egenco" di cui alla D.D. Avvocatura n. 180 del 24 giugno 2005 – entrambi da rilocalizzare – in accordo con i sigg.ri Candini proprietari di un'area di mq. 97.103, sita in località Pisana – Via degli Estensi, Municipio XII ex XVI, ha manifestato l'interesse ad attivare il Programma di Trasformazione Urbanistica "Pisana – Via degli Estensi";

Che con nota del Dipartimento VI U.O. 4 prot. n. 17303 del 4 agosto 2008, la Società "Costruzioni Pisana S.r.l." ha comunicato che a seguito di atto notarile racc. 37310, rep. 107129, rogito del notaio P. Mazza in data 21 giugno 2007, la Società "Provit S.r.l." è diventata proprietaria dei diritti edificatori di cui sopra, afferenti all'area ex Fosso della Valchetta e all'Area Deposito Magliana – Pontina Intermetro;

Che con nota, acquisita dal Dipartimento VI U.O. 4 prot. n. 18116 dell'8 ottobre 2009 la Parsitalia Costruzioni S.r.l., in accordo con i proponenti sopra citati, ha richiesto di collocare all'interno del Programma di Trasformazione Urbanistica "Pisana – Via degli Estensi" anche i diritti edificatori afferenti all'ex comprensorio F2 Monte Arsiccio (Tab.1.1C Allegato "A" delle NTA del PRG vigente) di rispettiva proprietà;

Che con nota prot. Dipartimento VI U.O. 4 n. 2472 dell'8 febbraio 2010, la Società "Costruzioni Pisana S.r.l." ha comunicato che con atto notarile racc. 40383, rep. 110895, rogito del notaio P. Mazza in data 28 dicembre 2009 e depositato in data 29 dicembre 2009, la Società "Provit S.r.l." è stata oggetto di acquisizione, per fusione societaria, da parte della Società "Parsitalia S.r.l." che, pertanto, subentrava in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo alla "Provit S.r.l.";

Che con atto notarile racc. 40500, rep. 111043, rogito del notaio Pietro Mazza del 18 febbraio 2010 la Società "Costruzioni Pisana S.r.l." è divenuta proprietaria dei terreni dei sigg.ri Candini di mq. 97.103, siti in località Pisana – Via degli Estensi;

Che con atto notarile racc. 40522, rep. 111067, rogito del notaio Pietro Mazza del 22 febbraio 2010 la Società "Parsitalia S.r.l." è divenuta proprietaria dei terreni della Società "Parsitalia Costruzioni S.r.l." siti in Roma località Monte Arsiccio di mq. 13.349 distinti al N.C.T. al foglio 178 particella 716 insieme ai relativi diritti edificatori insieme ai relativi diritti edificatori;

Che con nota acquisita dal Dipartimento Prog. e Att. Urbanistica del 13 settembre 2010 prot. n. 18301 la Parsitalia Costruzioni S.r.l. e i Beni Stabili Gestione S.p.A. – SGR, società di gestione del Fondo HB, hanno comunicato all'Amministrazione Capitolina che il Fondo HB – Fondo Comune di Investimento immobiliare speculativo di diritto italiano di tipo chiuso ha acquisito, con atto rogito notaio dott. Pietro Mazza di Roma del 23 luglio 2010 – rep. 111561 e racc. 40903, le seguenti aree:

- dalla Società “Parsitalia S.r.l.” i terreni in Comune di Roma, località Monte Arsiccio della superficie complessiva di mq. 13.349, distinti al N.C.T. al foglio 178 particella n. 716 insieme ai relativi diritti edificatori;
- dalla Società “Parsitalia S.r.l.” i diritti edificatori di afferenti l’area ex Fosso della Valchetta e i diritti edificatori, per la Transazione “Egenco”, dell’Area Deposito Magliana – Pontina Intermetro;
- dalla Società “Costruzioni Pisana S.r.l.” i terreni in Comune di Roma, località Pisana Estensi della superficie complessiva di mq. 97.103, distinti al N.C.T. al foglio 420 particelle nn. 1172 e 1175, al foglio 421 particelle nn. 2051, 373, 39, 277, 3220, 3223;
- le aree distinti al N.C.T. al foglio 178 particelle nn. 718, 2/p, 6, 31, 32, 393, 394, site in località Monte Arsiccio, della superficie complessiva di mq. 15.632 rimangono di proprietà della Società Parsitalia Costruzioni S.r.l.;

Che l’area complessiva di mq. 97.733 del Programma Urbanistico “Pisana – Via degli Estensi” ricade, secondo il PRG approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 18/2008, all’interno di un Programma Integrato della Città da ristrutturare prevalentemente residenziale nella componente “verde pubblico e servizi pubblici di livello locale”;

Che, pur tuttavia, essendo stata verificata la presenza, all’interno dell’area interessata dal Programma di Trasformazione, sia dell’ex Fosso di Bravetta per mq. 630 circa e sia di un’area boscata di 5.925 mq., considerato l’art. 7 comma 8.1 della L.R. n. 18/2004 secondo cui “la superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici”, la ST “utile” ai fini del calcolo della cubatura si riduce a mq. 91.178;

Che, ai sensi dell’art. 53 comma 16 delle NTA del PRG vigente, in riferimento a tale destinazione, si applica quanto previsto dall’art. 22, comma 4, che prevede un ET pari a 0,06 mq./mq. della ST alla edificazione privata (Tabella 1);

TABELLA 1: Indici ET e SUL, proprietà, secondo le destinazioni di PRG vigente "2008"			
ST in mq	indice ET (mq/mq) Proprietà	SUL Proprietà mq	SUL complessiva mq
91.178	0,06	5470,68	5.470,68

Che con nota prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 22493 del 4 novembre 2010 il Fondo HB insieme a “Parsitalia Costruzioni S.r.l.” hanno presentato gli elaborati relativi al Programma di Trasformazione “Pisana – Via degli Estensi”;

Che, pertanto, i proponenti, ai sensi dell’art. 18, comma 1, lett. f) secondo cui “gli ambiti per i programmi integrati della città da ristrutturare sono idonei alla compensazione ai sensi e per le finalità di cui all’art. 17 comma 2, lett. a”, hanno presentato una proposta di Trasformazione Urbanistica che è stata istruita e vagliata dall’Ufficio proponente nonché verificata dal gruppo di lavoro istituito con determinazione dirigenziale del dirigente della II U.O. del Dipartimento VI n. 142 del 30 settembre 2002 e integrato con determinazione dirigenziale n. 493 del 23 luglio 2010, sulla base dei principi dell’equivalenza economica prescritti dalla Variante delle Certezze, come meglio precisato nelle relazioni tecnica e finanziaria allegate alla presente deliberazione;

Che la proposta in oggetto prevede:

TABELLA 2: Ripartizione SUL di compensazione				
aree di provenienza	SUL Compensazione partenza mq	mc partenza	SUL Compensazione atterraggio mq	mc atterraggio
Pontina Internetro - Egenco Parsitalia	3.807,32	12.183,43	4.596,56	14.709,00
ex Valchetta	8.739,44	27.966,22	10.550,94	33.763,00
ex F2 Monte Arsiccio	1.685,94	5.395,00	1.264,45	4.046,25
totale	14.232,70	45.544,65	16.411,95	52.518,25

TABELLA 3: Ripartizione SUL complessiva	
SUL Compensazione mq	16.411,95
SUL Proprietà mq	5.470,68
SUL a disposizione dell'A.C.	5.470,68
totale	27.353,31

TABELLA 4: ripartizione SUL complessiva con mix funzionale				
	SUL compensazione mq	SUL proprietà mq	SUL a disposizione dell'A.C. in mq	totale SUL
SUL Residenziale mq	16.411,95	2.970,68	5.235,68	24.618,31
SUL Non Residenziale mq	0	2.500	235	2.735
totale SUL	16.411,95	5.470,68	5.470,68	27.353,31

Che a fronte dell'attribuzione degli indici sopra descritti, la proposta prevede, altresì, la cessione delle aree di Monte Arsiccio per mq. 28.981, distinti in catasto al foglio 178, partt. nn. 716, 718, 2/p, 6, 31, 32, 393, 394; le aree di cui alla transazione Egenco – Deposito della Magliana e le aree site in località Fosso della Valchetta risultano già acquisite al patrimonio comunale;

Che, in conformità a quanto stabilito dall'art. 60 comma 3 delle NTA del PRG vigente, per gli ambiti per i programmi integrati della città della trasformazione è stato previsto un indice di E.T. pari a 0,30 mq./mq., di cui una quota parte, pari a 0,06 mq./mq. a disposizione dei proprietari e la restante parte messa a disposizione del Comune, che la utilizza, in ossequio alla normativa tecnica, per le compensazioni, nella misura dello 0,18, trattenendo nella propria disponibilità il residuo dello 0,06 mq. da destinare alle finalità pubbliche di cui all'art. 18. In caso di eventuale vendita a terzi il contributo straordinario sarà posto a carico del terzo subentrando;

Che nella suddetta eventualità il contributo straordinario di urbanizzazione sarà calcolato sulla base dei nuovi criteri in fase di approvazione da parte degli Organi Capitolini competenti;

Che le aree site in località Monte Arsiccio sono ricomprese nella Variante Generale "Piano delle Certezze" e indicate nella tabella allegata alle NTA del PRG vigente, 1.1C punto 13, con la specifica di complessivi mc. 12.500 (da compensare), su una superficie territoriale di mq. 67.149,00;

Che le aree di proprietà Fondo HB – Fondo Comune di Investimento immobiliare speculativo di diritto italiano di tipo chiuso e della Società Parsitalia Costruzioni S.r.l.,

site in località Monte Arsiccio, sono pari a mq. 28.981, per una cubatura afferente, da rilocalizzare nel Programma di Trasformazione Urbanistica “Pisana – Via degli Estensi” oggetto del presente provvedimento, pari a mc. 5.395,00;

Che, relativamente alle aree in località Monte Arsiccio, per quanto concerne la volumetria concedibile in compensazione, è stata applicata la soglia minima dello 0,75, nel rapporto tra il valore dell’area di partenza e il valore dell’area di atterraggio, disposta dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 17 del 18 febbraio 2010, come meglio precisato nella Relazione Economico-finanziaria, allegata al presente provvedimento;

Che, con la suddetta proposta, il Fondo HB completa la rilocalizzazione dei diritti edificatori afferenti l’area ex Fosso della Valchetta – Via delle Comete, colloca quota parte dei diritti edificatori afferenti l’ex Deposito Magliana – Pontina Intermetro (transazione “Egenco”) di cui al contenzioso Comune di Roma – Egenco/Parsitalia e procede, insieme a Parsitalia Costruzioni S.r.l., inoltre, alla compensazione di parte dei diritti edificatori del comprensorio ex F2 Monte Arsiccio;

Che l’approvazione del Programma Urbanistico “Pisana – Via degli Estensi” comporta variante al PRG vigente relativamente alla modifica della destinazione delle seguenti aree:

- Elaborato prescrittivo Sistemi e Regole 1.10.000 - fogli16-17:
 - da “Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale” del Programma Integrato prevalentemente residenziale n. 4 “Bravetta” della Città da Ristrutturare a “Programmi Integrati prevalentemente residenziale” della Città della Trasformazione (AdP4) con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico, con conseguente riduzione del perimetro del Programma integrato della Città da Ristrutturare;
 - parte da “Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale” del Programma Integrato prevalentemente residenziale n. 4 “Bravetta” della Città da Ristrutturare a “Strade”;
- Elaborato prescrittivo Rete Ecologica 1.10.000:
 - stralcio di parte di “Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale” della Componente secondaria (B) – aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi;

Che, relativamente alle aree di proprietà di soggetti terzi gli oneri indennitari previsti dal D.P.R. n. 327/2001 saranno a totale carico dei proponenti del Programma Urbanistico;

Che per le aree interne al perimetro dello stralcio, oggetto di vincolo preordinato all’esproprio, l’Ufficio ha avviato la procedura di cui agli artt. 9 e 11 del D.P.R. n. 327/2001 come da note allegate;

Che il Programma urbanistico recupera e soddisfa al proprio interno, per gli abitanti insediati, la dotazione di aree da destinare allo standard urbanistico;

Che, tuttavia la proposta, seppur in variante rispetto alle previsioni edificatorie, non incide sugli standard urbanistici previsti per il PRINT, interessando pertanto aree extra standard (Vedi Perizia Giurata, a firma di un tecnico abilitato incaricato dalla proprietà, prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 23040 del 10 novembre 2010, verificata dall’Ufficio Capitolino proponente);

Che, in data 23 luglio 2009 si è svolta la Conferenza di Servizi interna (elaborati progettuali Dipartimento VI U.O. n. 4 prot. n. 10700 dell’8 giugno 2009), convocata con nota prot. n. 12149 del 26 giugno 2009, conclusasi positivamente con prescrizioni;

Che, in ossequio alle prescrizioni poste, con nota del Dipartimento VI U.O. 4 prot. n. 18116 dell’8 ottobre 2009 sono stati presentati gli elaborati contenenti le prescrizioni richieste;

Che con nota prot. n 18677 del 15 ottobre 2009 la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, ha trasmesso copia degli elaborati prot. n. 18116 dell'8 ottobre 2009 a tutti gli Uffici partecipanti alla Conferenza di Servizi;

Che, ai sensi del “Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana” (Allegato A alla deliberazione Consiglio Comunale n. 57 del 2 marzo 2006), in data 11 febbraio 2010 l'Assessorato all'Urbanistica ha dato diffusione dell'avvio della fase di informazione (primo livello della partecipazione) tramite l'inserimento della notizia dell'inizio del processo partecipativo all'interno del portale internet dell'Amministrazione Capitolina, allegando alla notizia il documento contenente gli elementi fondamentali del progetto di trasformazione;

Che, il processo di consultazione (secondo livello di partecipazione) è stato avviato con la convocazione dell'assemblea pubblica, la cui data è stata comunicata alla cittadinanza tramite l'inserimento della notizia nell'homepage del portale internet dell'Amministrazione Capitolina e nella homepage del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica il 5 maggio 2010;

Che, in data 20 maggio 2010 si è svolta l'assemblea pubblica partecipativa durante la quale l'Amministrazione Capitolina ha presentato il programma urbanistico;

Che, la relazione finale di cui alla suddetta procedura partecipativa, costituisce allegato del presente provvedimento (prot. n. 13943 del 30 giugno 2010);

Che a fronte degli interventi raccolti durante l'assemblea partecipativa suddetta, il proponente “Fondo HB” insieme a “Parsitalia Costruzioni S.r.l.”, ha presentato con nota prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 18301 del 13 settembre 2010 e successive note prot. n. 2472 dell'8 febbraio 2010 e prot. n. 22493 del 4 novembre 2010 i seguenti elaborati progettuali che hanno tenuto conto dei contributi partecipativi:

- A1 Estratto di PRG 1965 (aree in cessione Monte Arsiccio)
- A2 Variante di PRG (aree in cessione Monte Arsiccio)
- A3 Estratto di PRG vigente (aree in cessione Monte Arsiccio)
- A4 Estratto di PRG vigente 1965 (Pisana – Via degli Estensi)
- A5 Variante di PRG (Pisana – Via degli Estensi)
- A6 Estratto di PRG vigente (Pisana – Via degli Estensi)
- A7 Relazione Tecnica Illustrativa
- A8 Norme Tecniche di Attuazione
- A9 Relazione di previsione di massima delle spese
- A10 Relazione dell'indagine di tipo geologico
- A11 Relazione dell'indagine di tipo vegetazionale
- B1 Planimetria catastale e proprietà (Pisana – Via degli Estensi)
- B2 Planimetria catastale e proprietà (aree in cessione Monte Arsiccio)
- B3 Certificati catastali
- B4 Tipo di Frazionamento
- C1 Inquadramento infrastrutturale
- C2 Relazione sulla mobilità
- C3 Rete viaria e parcheggi pubblici
- C4 Stato di fatto
- D Zonizzazione su base catastale
- G1 Esecutivo piani volumetrico
- G2 Esemplificativo volumetrico
- H Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli
- I Relazione Agroforestale L.R. n. 26 del 6 luglio 1998 art. 10 comma 5

Che con nota prot. n. 22738 del 5 novembre 2010 la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana – Dipartimento Programmazione ed Attuazione

Urbanistica ha redatto la relazione conclusiva relativamente al suddetto programma urbanistico;

Che per la proposta di Programma Urbanistico “Pisana – Via degli Estensi”, relativamente alla S.U.L. prevista dal progetto presentato con le relative destinazioni d’uso, le opere saranno realizzate ad integrale carico dei soggetti proponenti;

Che l’approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica “Pisana – Via degli Estensi”, comporta variante al PRG in quanto prevede la modifica della destinazione delle aree interessate dal Programma Urbanistico “Pisana – Via degli Estensi” da Ambito per i Programmi Integrati della Città da Ristrutturare, ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione “tessuto prevalentemente residenziale”, e prevede la realizzazione di una S.U.L. residenziale pari a mq. 24.618 e di una S.U.L. non residenziale pari a mq. 2.735 ai sensi delle NTA art. 60 comma 3;

Che trattandosi di un programma di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica come le “Compensazioni”, la proposta di intervento è approvabile indipendentemente dal decorso dalle procedure di formazione del Programma integrato;

Che tale programma dovrà essere attuato sulla base di apposita convenzione e previa cessione gratuita di tutte le aree aventi destinazione pubblica di cui alla proposta presentata, oltre a quelle site all’interno del comprensorio F2 Monte Arsiccio, aventi un’estensione complessiva di mq. 28.981, distinti in catasto al foglio 178, partt. n. 716, 718, 2/p, 6, 31, 32, 393, 394; le aree site in località Valchetta e Deposito della Magliana risultano già acquisite al patrimonio comunale;

Che i proponenti in qualità di proprietari delle aree interessate dal suddetto Programma di Trasformazione Urbanistica hanno sottoscritto, in data 10 novembre 2010, prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 23043, atto d’obbligo in forma privata, finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica;

Che tale programma dovrà essere attuato sulla base di apposita convenzione, con le modalità previste dallo Schema Generale di Convenzione Urbanistica al momento vigente, previa cessione gratuita di tutte le aree aventi destinazione pubblica di cui alla proposta presentata;

Che la proposta di deliberazione è stata trasmessa, protocollo U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana n. 24410 del 29 novembre 2010, al Segretariato Generale per essere deliberata dagli organi competenti;

Che con nota prot. n. 9865 dell’11 giugno 2013 il Segretariato – Direzione Giunta e Assemblea Capitolina ha restituito la su citata proposta in quanto non esaminata dall’Assemblea Capitolina prima delle consultazioni amministrative del 26/27 maggio 2013;

Che gli Uffici hanno predisposto i seguenti elaborati di variante urbanistica (prot. n. 3804 del 16 gennaio 2014):

- All. 1 Relazione urbanistica e descrizioni della Variante;
- All. 2 Stralcio PRG vigente, 3*3 Sistemi e Regole 1:10.000;
- All. 3 Stralcio di PRG vigente, 3*4 Sistemi e Regole 1:10.000;
- All. 4 Stralcio di PRG vigente, 4*4 Rete ecologica 1:10.000;
- All. 5 Variante Urbanistica – Sistemi e Regole;
- All. 6 Variante Urbanistica – Stralcio Rete Ecologica;

Che, all’Accordo di Programma, dovrà essere allegato l’atto d’obbligo in forma pubblica, a firma dei proponenti che specifichi patti, oneri obbligazioni e condizioni generali oggetto della successiva convenzione, prevedendo la realizzazione delle OO.UU. secondo quanto prescritto del nuovo Codice degli Appalti Pubblici di cui al D.Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006. Il suddetto atto d’obbligo, altresì, deve precisare eventuali opere aggiuntive a carico dei proponenti, oltre gli oneri concessori dovuti ex lege;

Che per pervenire all'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica "Pisana – Via degli Estensi" si ritiene necessario addivenire alla definizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L.;

Che ai sensi dell'art. 24 dello Statuto occorre formulare gli Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma;

Che in data 17 gennaio 2014 il Direttore della U.O. PRG del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Pianificazione Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazioni indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: V. Crisostomi";

Preso atto che, in data 17 gennaio 2014 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi dell'art. 29, c.1, lett. l) e j), del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impegno delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano";

Che in data 17 gennaio 2014 il Vice Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Vice Ragioniere Generale

F.to: M. Corselli";

Visti:

- l'art. 34 del T.U.E.L.;
- l'art. 24 dello Statuto del Comune;
- deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;
- deliberazione Consiglio Comunale n. 17 del 18 febbraio 2010;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

delibera :

1. per le motivazioni e per il raggiungimento degli obiettivi indicati in premessa di formulare ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale, gli Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L. avente ad oggetto l'approvazione, in variante al PRG vigente ed alle procedure di cui all'art. 53, del Programma di Trasformazione Urbanistica "Pisana – Via degli Estensi", di cui ai sottoelencati elaborati (prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 22493 del 4 novembre 2010):

- A1 Estratto di PRG 1965 (aree in cessione Monte Arsiccio)
- A2 Variante di PRG (aree in cessione Monte Arsiccio)
- A3 Estratto di PRG vigente (aree in cessione Monte Arsiccio)
- A4 Estratto di PRG vigente 1965 (Pisana – Via degli Estensi)
- A5 Variante di PRG (Pisana – Via degli Estensi)
- A7 Relazione Tecnica Illustrativa

- A8 Norme Tecniche di Attuazione
- A9 Relazione di previsione di massima delle spese
- A10 Relazione dell'indagine di tipo geologico
- A11 Relazione dell'indagine di tipo vegetazionale
- B1 Planimetria catastale e proprietà (Pisana – Via degli Estensi)
- B2 Planimetria catastale e proprietà (aree in cessione Monte Arsiccio)
- B3 Certificati catastali
- B4 Tipo di Frazionamento
- C1 Inquadramento infrastrutturale
- C2 Relazione sulla mobilità
- C3 Rete viaria e parcheggi pubblici
- C4 Stato di fatto
- D Zonizzazione su base catastale
- G1 Esecutivo piani volumetrico
- G2 Esemplificativo volumetrico
- H Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli
- I Relazione Agroforestale L.R. n. 26 del 6 luglio 1998 art. 10 comma 5

Il Programma di Trasformazione Urbanistica in oggetto prevede previa cessione delle aree libere dell'ex comprensorio F2 Monte Arsiccio per una superficie complessiva di mq. 28.981, identificata in catasto al foglio 178 partt. nn. 716, 718, 2/p, 6, 31, 32, 393, 394, la realizzazione di una S.U.L. complessiva di mq. 27.353,31, secondo la seguente Tabella 3 e le specifiche di cui alla Tabella 2 e 4:

TABELLA 3: Ripartizione SUL complessiva	
SUL Compensazione mq	16.411,95
SUL Proprietà mq	5.470,68
SUL a disposizione dell'A.C.	5.470,68
totale	27.353,31

TABELLA 2: Ripartizione SUL di compensazione				
aree di provenienza	SUL Compensazione partenza mq	mc partenza	SUL Compensazione atterraggio mq	mc atterraggio
Pontina Internetro - Egenco Parsitalia	3.807,32	12.183,43	4.596,56	14.709,00
ex Valchetta	8.739,44	27.966,22	10.550,94	33.763,00
ex F2 Monte Arsiccio	1.685,94	5.395,00	1.264,45	4.046,25
totale	14.232,70	45.544,65	16.411,95	52.518,25

TABELLA 4: ripartizione SUL complessiva con mix funzionale				
	SUL compensazione mq	SUL proprietà mq	SUL a disposizione dell'A.C. in mq	totale SUL
SUL Residenziale mq	16.411,95	2.970,68	5.235,68	24.618,31
SUL Non Residenziale mq	0	2.500	235	2.735
totale SUL	16.411,95	5.470,68	5.470,68	27.353,31

2. di adottare contestualmente la Variante Urbanistica al PRG vigente che prevede la modifica della destinazione delle seguenti aree:
 - Elaborato prescrittivo Sistemi e Regole 1.10.000:
 - da “Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale” del Programma Integrato prevalentemente residenziale n. 4 “Bravetta” della Città da Ristrutturare a “Programmi Integrati prevalentemente residenziali” della Città della Trasformazione (AdP4) con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico, con conseguente riduzione del perimetro del Programma integrato della Città da Ristrutturare;
 - parte da “Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale” del Programma Integrato prevalentemente residenziale n. 4 “Bravetta” della Città da Ristrutturare a “Strade”;
 - Elaborato prescrittivo Rete Ecologica 1.10.000:
 - stralcio di parte di “Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale” della Componente secondaria (B) – aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi;

costituita dai seguenti elaborati (prot. n. 3804 del 16 gennaio 2014):

- All. 1 Relazione urbanistica e descrizioni della Variante;
 - All. 2 Stralcio PRG vigente, 3*3 Sistemi e Regole 1:10.000;
 - All. 3 Stralcio di PRG vigente, 3*4 Sistemi e Regole 1:10.000;
 - All. 4 Stralcio di PRG vigente, 4*4 Rete ecologica 1:10.000;
 - All. 5 Variante Urbanistica – Sistemi e Regole;
 - All. 6 Variante Urbanistica – Stralcio Rete Ecologica;
3. di stabilire che per le aree di proprietà di soggetti terzi gli oneri indennitari previsti dal D.P.R. n. 327/2001 saranno a totale carico dei proponenti del Programma Urbanistico;
 4. di approvare lo schema di atto d’obbligo sottoscritto in forma privata dai proponenti per accettazione, che andrà perfezionato in forma pubblica per essere allegato all’Accordo di Programma, che costituisce allegato al presente provvedimento, sottoscritto in data 10 novembre 2010 prot. n. 23043 dai proponenti delle aree interessate dal Programma di Trasformazione Urbanistica “Pisana – Via degli Estensi” e finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica, fermo restando che il programma dovrà essere attuato sulla base di apposita convenzione, con le modalità previste dallo Schema Generale di Convenzione Urbanistica al momento vigente, previa cessione gratuita di tutte le aree aventi destinazione pubblica di cui alla proposta presentata.

Sarà competenza della Conferenza di Servizi, successivamente alla deliberazione di ratifica dell’Accordo di Programma ex art. 34, V comma T.U.E.L., a cui dovrà essere allegato l’atto d’obbligo in forma pubblica a firma dei proponenti, di approvare i progetti degli interventi ed apportare le eventuali modifiche di dettaglio, nonché di approvare le varianti di progetto che dovessero eventualmente rendersi necessarie in fase attuativa, sulla base di nuovi elementi al momento non prevedibili (ritrovamenti archeologici, eventi straordinari, ecc.), senza necessità che formino oggetto di ulteriore Accordo di Programma e ulteriori adempimenti di natura edilizia, purché le medesime non incidano sugli elementi caratterizzanti dell’Accordo.