



BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 17529/10

Anno 2011
Ordine del giorno n. 19

31^a Proposta (Dec. G.C. del 23 marzo 2011 n. 16)

Delibera di Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 T.U.E.L. concernente l'approvazione del Programma di Trasformazione Urbanistica denominato "Piccola Palocco" per la compensazione edificatoria dell'ex comprensorio E1 Casal Giudeo e dell'ex comprensorio G3 Ponte Fusano, attraverso la rilocalizzazione dei diritti edificatori nelle aree costituenti il Programma di Trasformazione "Piccola Palocco". Approvazione dello schema preliminare di atto d'obbligo, sottoscritto in data 2 dicembre 2010. Municipio Roma XIII.

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 al Comune 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 la Società Nuova Florim è proprietaria delle aree site in Roma, località Casal Giudeo, della complessiva estensione di mq. 376.900, costituenti l’ex comprensorio E1, dei quali in cessione la porzione identificata al foglio 1164, particelle nn. 11, 181, 182, 185 di mq. 122.271;

Che i signori Margutti O. e Di Mario G.F. sono compromissari con Iarrera Giampaolo ciascuno per ½ delle aree site in Roma, località Ponte Fusano, catastalmente identificato al foglio 1121, particelle nn. 1363, 1364, 1367, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1414, 1419, 1422/p per un’estensione complessiva in cessione di mq. 16.484;

Che il sig. Di Mario G.F. è proprietario del lotto di terreno sito in Roma, località Ponte Fusano, catastalmente identificato al foglio 1121, particelle nn. 1366, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1413, 1418, 1423/p per un’estensione complessiva in cessione di mq. 15.194;

Che la Società Cogei S.r.l. è proprietaria del lotto di terreno sito in Roma, Località Ponte Fusano, catastalmente identificato al foglio 1121, particelle nn. 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1417, 1424/p, 1425/p, 1426/p per un’estensione complessiva in cessione di mq. 49.352;

Che il sig. Margutti O. è proprietario del lotto di terreno sito in Roma, località Ponte Fusano, catastalmente identificato al foglio 1121, particelle nn. 1365, 1368, 1369, 1393, 1400, 1401, 1407, 1415, 1416, 1420, 1421/p, per un’estensione complessiva in cessione di mq. 17.419;

Che la Società La Zanzara S.r.l. è proprietaria del lotto di terreno sito in Roma, Località Axa Palocco, catastalmente identificato al foglio 1113, all. 975 particelle nn. 18, 1929, 1998, 3159, 3164, 3171, 3643 per un’estensione complessiva di mq. 53.665;

Che i signori Chiamaruche M., Paolucci A.M. (non aderente al Programma Urbanistico in oggetto), Toppi M.A. sono proprietari del lotto di terreno sito in Roma, località Axa Palocco, catastalmente identificato al foglio 1113, all. 975 particella n. 3644 per un’estensione di mq. 27.847;

Che i signori Lisi E., Martini R. sono proprietari del lotto di terreno sito in Roma, località Axa Palocco, catastalmente identificato al foglio 1113, all. 975 particelle nn. 197, 1970, 1972, 1974, 1977, 1978, 196, 3158, 3157, 3156, 3160, 3155 per un’estensione complessiva di mq. 21.508;

Che il sig. Lazzarini L. è proprietario del lotto di terreno sito in Roma, località Axa Palocco, catastalmente identificato al foglio 1113, all. 975 particelle nn. 1962, 1966, 3167 per un’estensione complessiva di mq. 20.000;

Che la Società Thara S.r.l. è proprietaria del lotto di terreno sito in Roma, località Axa Palocco, catastalmente identificato al foglio 1113, all. 975 particelle nn. 1963, 1967, 3168 per un’estensione complessiva di mq. 20.000;

Che i signori Rosati M., Picchetti P., Picchetti D. (non aderenti al Programma Urbanistico in oggetto) sono proprietari del lotto di terreno sito in Roma, località Axa Palocco, catastalmente identificato al foglio 1113, all. 975 particelle nn. 1976, 3452, 3470, 3471 per un’estensione complessiva di mq. 10.756;

Che, con prot. Dipartimento VI n. 9903/2005, prot. n. 20469/2006 e prot. n. QF/23675/2010 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, la sig.ra Malavisi Gioconda, in qualità di delegata da parte dei proprietari dei terreni localizzati in località Axa – Piccola Palocco, in accordo con i proprietari delle aree da compensare dell'ex comprensorio E1 Casal Giudeo e dell'ex sottozona G3 Ponte Fusano, ha presentato il progetto urbanistico denominato "Piccola Palocco";

Che, in relazione a quanto sopra, i su indicati soggetti aderenti al Programma Urbanistico in oggetto, sono proprietari dell'87% (mq. 133.738 su mq. 153.776) dell'imponibile catastale delle aree interessate all'attuazione del Programma Urbanistico "Axa Piccola Palocco" in quanto nella piena proprietà e disponibilità a questi pervenute in forza dei legittimi titoli infraindicati;

Che per quanto attiene l'area di circa mq. 9.282 di proprietà, pro-indivisa per 1/3, della sig.ra Paolucci A.M. distinta al catasto terreni del Comune di Roma foglio 1113, all. 975 particella n. 3644 e le aree di circa mq. 10.756 di proprietà delle signore Rosati M. per 4/6, Picchetti P. per 1/6, Picchetti D. per 1/6 distinte al catasto terreni del Comune di Roma al foglio 1113, all. 975 particelle nn. 1976, 3452, 3470, 3471, dette aree, ricomprese nel Programma Urbanistico "Piccola Palocco", con destinazione in parte pubblica per mq. 1.538 ed in parte privata per mq. 18.500, saranno oggetto di esproprio, non avendo aderito, anche se invitate, a tutt'oggi al suddetto Programma, i componenti si impegnano a produrre polizza fidejussoria per l'eventuale esproprio delle suddette aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale;

Che la suddetta proposta 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 (prot. n. QF/23988/2010);

Che, a seguito della suddetta valutazione, la S.U.L. complessiva da realizzare nelle aree di Axa – Piccola Palocco viene quantificata in mq. 46.133 pari a mc. 147.624, di cui:

- una S.U.L. di mq. 22.926 pari a mc. 73.362,95 afferenti alla compensazione dell'ex comprensorio E1 Casal Giudeo (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 97.817) a fronte dei complessivi mc. 166.919, di cui alle tabelle della Variante delle Certezze allegate alle NTA del PRG, con conseguente credito residuo pari a mc. 69.102;
- una S.U.L. di mq. 2.492,58 pari a mc. 7.976,25 per quella dell'ex sottozona G3 Ponte Fusano (a cui corrisponde un valore equivalente sulle aree di "partenza" di mc. 10.635);
- una S.U.L. pari a mq. 13.840 pari a mc. 44.288 afferenti alla proprietà dell'area;
- una ulteriore S.U.L. a disposizione dell'Amministrazione Capitolina per mq. 6.874 pari a mc. 21.996,80;

Che, relativamente alle aree in località E1 Casal Giudeo e G3 Ponte Fusano, 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 le suddette aree in cessione, ex comprensorio E1 Casal Giudeo ed ex sottozona G3 Ponte Fusano, sono secondo il PRG destinate rispettivamente ad Area agricola ed a Parco istituito;

Che l'area oggetto di proposta di programma di intervento urbanistico "Piccola Palocco", localizzata nel quadrante del XIII Municipio, è destinata dal PRG vigente a Verde privato attrezzato per una estensione complessiva di circa 15 ha;

Che, la compensazione dell'ex comprensorio E1 Casal Giudeo è stata inserita nel PRG vigente all'art. 19 delle NTA;

Che la compensazione dell'ex sottozona G3 Ponte Fusano è stata definita con la Variante Generale del PRG previgente cd. "Piano delle Certezze";

Che il programma prevede quindi il trasferimento di una parte dei diritti edificatori derivanti dal comprensorio ex sottozona E1 Casal Giudeo e dell'ex sottozona G3 Ponte Fusano nelle aree in località Piccola Palocco;

La proposta di compensazione presentata prevede tra l'altro:

- la cessione all'Amministrazione Capitolina delle aree dell'ex comprensorio E1 "Casal Giudeo" per una superficie di mq. 122.271;
- la cessione all'Amministrazione Capitolina delle aree dell'ex sottozona G3 "Ponte Fusano" per una superficie di mq. 98.449;
- la cessione gratuita all'Amministrazione Capitolina delle aree interne al programma proposto a destinazione pubblica;

Che, nel dettaglio, l'indice di edificabilità complessivo attribuito è pari a 0,30 mq./mq. che è stato analogamente equiparato a quello attribuito in programmi simili a quello in oggetto in aree destinate dal PRG a verde e servizi pubblici di livello locale all'interno dei PRINT;

Che, per quanto attiene alla proprietà dell'area è stato attribuito, coerentemente con quanto previsto dalle norme di componente (art. 87, comma 2, delle NTA), un indice pari a 0,09 mq./mq., mentre il residuo 0,21 mq./mq. è previsto a favore dell'Amministrazione Capitolina per realizzare le proprie finalità di interesse pubblico quali sono le compensazioni edificatorie;

Che, inoltre, in variante all'art. 87 NTA di PRG, la S.U.L. attribuita alla proprietà ha destinazione residenziale (Tab. n. 1):

TABELLA1: Indici ET e SUL, secondo proposta							
ST in mq	indice ET (mq/mq) per zona	indice ET (mq/mq) proprietà	indice ET (mq/mq) compensazione + a disp. A.C.	SUL proprietà mq	SUL compensazione mq	SUL a disposizione dell'A.C. mq	SUL complessiva mq
153.776	0,3	0,09	0,21	13.840	25.419	6.874	46.133
153.776				13.840	25.419	6.874	
			totale	13.840	32.293		46.133

Considerato che, il PRG assume, come principio fondamentale l'obiettivo di attuare, esclusivamente, le compensazioni urbanistiche individuate nell'allegato "A" nonché le ulteriori compensazioni derivanti da successivi provvedimenti quali il comprensorio "Casal Giudeo" di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 125/2001 (art. 19 comma 1);

Che, a tal fine, il PRG individua strumenti e localizzazioni idonei a trasferire in ambiti specifici l'edificabilità da compensare, quali gli ambiti di compensazione di cui

all'art. 18 o altri ambiti edificabili o di patrimonio edilizio esistente, previo accordo tra proprietari e titolari di compensazioni (art. 19 comma 2);

Che, ad oggi risultano esauriti gli ambiti di compensazione, di cui al citato art. 18, ove collocare i crediti edificatori oggetto di compensazione, al fine di garantire il completamento dell'intera manovra;

Che, inoltre, la Giunta Comunale, con deliberazione n. 315/2008, ha approvato il Bando pubblico per l'individuazione di nuovi Ambiti di riserva finalizzati al reperimento di aree per l'attuazione del Piano Comunale di "housing sociale" e di altri interventi di interesse pubblico quali le compensazioni;

Che, all'interno degli ambiti di riserva suddetti sono ricomprese anche aree destinate a "verde privato attrezzato", utilizzabili al fine di completare la manovra compensativa;

Che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 123/2009 (c.d. Piano Casa), definisce ancora la necessità di individuare nuovi ambiti territoriali per la realizzazione di interventi riguardanti i Programmi Integrati sia per il ripristino ambientale sia per il riordino urbano e delle periferie;

Che, il Programma Urbanistico in oggetto individua, quali servizi di quartiere, una superficie di verde pubblico superiore agli standards previsti per legge, un asilo nido ed una scuola materna, nonché una piazza considerata nucleo centrale di aggregazione del quartiere, per un totale di aree che verranno cedute all'Amministrazione Capitolina di mq. 51.536; prevede inoltre la realizzazione di viabilità ed interventi infrastrutturali che consentono una migliore gestione dei flussi di traffico a livello di quartiere, tra cui l'adeguamento ed il raddoppio di Via dei Pescatori, la messa in sicurezza della rotatoria di Via di Macchia Saponara e la realizzazione di una viabilità parallela a Via di Macchia Saponara;

Che, l'area di atterraggio delle compensazioni E1 Casal Giudeo e G3 Ponte Fusano, è attualmente destinata dal PRG vigente a "verde privato attrezzato" in cui è possibile, secondo le NTA, la realizzazione di "attrezzature sportive e di servizi connessi e complementari" di natura prettamente privatistica, che peraltro, nel quadrante urbanistico di riferimento, sono presenti in numero sufficiente per soddisfare, allo stato, le esigenze del territorio, come meglio evidenziato nella relazione tecnica allegata che riporta le risultanze di un'analisi effettuata sul territorio;

Che, attraverso il Programma Urbanistico "Piccola Palocco", l'Amministrazione Capitolina – oltre a portare ad ulteriore completamento la manovra delle c.d. compensazioni previste dall'art. 19 delle NTA del PRG e perseguire l'obiettivo dell'interesse pubblico sotteso alla salvaguardia di aree di speciale pregio paesistico – reperisce altresì una S.U.L., a sua totale disposizione, pari a mq. 6.874, utile al soddisfacimento di finalità pubbliche, quali l'housing sociale ed altre statuite dalle NTA del PRG vigente;

Che il Programma in esame, come sopra già detto, consente di acquisire aree di alto valore paesistico, l'ex E1 Casal Giudeo e l'ex G3 Ponte Fusano di cui agli allegati delle NTA del PRG;

Che, si rende pertanto necessario esprimere parere favorevole all'approvazione del Programma Urbanistico in oggetto in variante al PRG vigente ed alle relative NTA;

Che in data 23 ottobre 2007 si è svolta la Conferenza di Servizi interna, convocata con nota prot. n. 21233 del 4 ottobre 2007, conclusasi positivamente ma con prescrizioni;

Che, in ossequio alle prescrizioni poste, con nota del Dipartimento VI U.O. 4 prot. n. 4603 del 3 marzo 2010 sono stati presentati gli elaborati, contenenti le prescrizioni richieste;

Che con nota prot. n. 6311 del 22 marzo 2010 la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, ha trasmesso copia dei suddetti elaborati agli Uffici interessati;

Che con nota prot. n. 24127 del 25 novembre 2010 la U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha redatto la relazione conclusiva a chiusura della 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 25 giugno 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 di Roma Capitale, 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 di Roma Capitale e nella homepage del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica;

Che, in data 27 luglio 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. 24202 del 25 novembre 2010);

Che a fronte degli interventi raccolti durante l’assemblea partecipativa suddetta, il proponente ha presentato con nota Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica prot. n. QF/23675 del 18 novembre 2010 i seguenti elaborati progettuali che hanno tenuto conto dei contributi partecipativi:

- Allegato A1 – PRG previgente – cessione;
- Allegato A2 – variante di PRG previgente – cessione;
- Allegato A3 – PRG vigente cessione;
- Allegato A4 – PRG previgente – intervento;
- Allegato A5 – variante di PRG vigente – intervento;
- Allegato A6 – PRG vigente – intervento;
- Allegato A7 – Relazione tecnica illustrativa;
- Allegato A8 – Norme tecniche di attuazione;
- Allegato A9 – Relazione di previsione di massima delle spese;
- Allegato A14 – Disciplinare generale;
- Allegato B1 – Planimetria catastale e proprietà – intervento;
- Allegato B2 – Planimetria catastale e proprietà – cessione;
- Allegato B3 – Certificati Catastali;
- Allegato B4 – Tipo di frazionamento;
- Allegato C1 – Inquadramento Infrastrutturale;
- Allegato C2 – Relazione sulla mobilità;
- Allegato C3 – Rete viaria e parcheggi pubblici;
- Allegato C4 – Stato di fatto;
- Allegato D1 – Zonizzazione su base catastale;
- Allegato G – Esecutivo planovolumetrico;
- Allegato H – Planimetrie delle preesistenze storiche e dei vincoli;
- Allegato I – Esemplificativo planovolumetrico;

Che l’approvazione del Programma Urbanistico “Piccola Palocco” comporta variante di destinazione urbanistica da “Verde Privato Attrezzato” ad Ambiti per i

Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione “tessuto prevalentemente residenziale”, con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico;

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 dell’ex comprensorio E1 “Casal Giudeo” per una superficie di circa mq. 122.271 e quelle site all’interno dell’ex sottozona G3 “Ponte Fusano” per una superficie di circa mq. 98.449;

Che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009 è stato approvato lo schema generale di Convenzione Urbanistica;

Che i proponenti in qualità di proprietari delle aree interessate dal suddetto Programma di Trasformazione Urbanistica hanno sottoscritto in data 2 dicembre 2010, prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 24757, lo schema preliminare di atto d’obbligo in forma privata finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica in conformità ai disposti della deliberazione Consiglio Comunale n. 84/2009;

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 “Piccola Palocco” si ritiene necessario addivenire alla definizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L.;

Che, i soggetti non aderenti al Programma Urbanistico in oggetto sono passibili di esproprio ai sensi della L.R.L. n. 35/1978;

Che, come previsto dal combinato disposto di cui agli artt. 49 e 66 delle Legge Urbanistica Regionale n. 38/1999, gli atti relativi alle suddette varianti debbono essere sottoposti alle forme di pubblicità;

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

Che in data 21 dicembre 2010 il Direttore della U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio 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 Direttore

F.to: C. Caprioli”;

Preso atto che, in data 21 dicembre 2010 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi dell’art. 29, c. 1, lett. h) e i), 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 di natura economica-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato;

Che in data 21 dicembre 2010 il Dirigente della XVII U.O. di Ragioneria 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 deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: A. Boldrini”;

Che, sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

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;
- deliberazione Consiglio Comunale n. 84 del 1° ottobre 2009;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

delibera:

1. per le motivazioni e per il raggiungimento degli obiettivi indicati in premessa e nella Relazione Tecnica, allegata al presente provvedimento, 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 e relativa normativa tecnica, del Programma di Trasformazione Urbanistica “Piccola Palocco”, di cui ai sottoelencati elaborati (prot. Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica n. 23675 del 18 novembre 2010):

- Allegato A1 – PRG previgente – cessione;
- Allegato A2 – variante di PRG previgente – cessione;
- Allegato A3 – PRG vigente cessione;
- Allegato A4 – PRG previgente – intervento;
- Allegato A5 – variante di PRG vigente – intervento;
- Allegato A6 – PRG vigente – intervento;
- Allegato A7 – Relazione tecnica illustrativa;
- Allegato A8 – Norme tecniche di attuazione;
- Allegato A9 – Relazione di previsione di massima delle spese;
- Allegato A14 – Disciplinare generale;
- Allegato B1 – Planimetria catastale e proprietà – intervento;
- Allegato B2 – Planimetria catastale e proprietà – cessione;
- Allegato B3 – Certificati Catastali;
- Allegato B4 – Tipo di frazionamento;
- Allegato C1 – Inquadramento Infrastrutturale;
- Allegato C2 – Relazione sulla mobilità;
- Allegato C3 – Rete viaria e parcheggi pubblici;

- Allegato C4 – Stato di fatto;
 Allegato D1 – Zonizzazione su base catastale;
 Allegato G – Esecutivo planovolumetrico;
 Allegato H – Planimetrie delle preesistenze storiche e dei vincoli;
 Allegato I – Esemplificativo planovolumetrico;

il Programma di Trasformazione Urbanistica in oggetto prevede:

- previa cessione delle aree libere dell'ex comprensorio E1 Casal Giudeo per una superficie complessiva di mq. 122.271 identificata in catasto al foglio 1164 part. nn. 11, 181, 182, 185, la realizzazione di una S.U.L. complessiva di mq. 22.926 pari a mc. 73.362,95;
- previa cessione delle aree libere dell'ex comprensorio G3 Ponte Fusano per una superficie complessiva di mq. 98.449 identificata in catasto al foglio 1121 part. nn. 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1417, 1424/p, 1425/p, 1426/p, 1365, 1368, 1369, 1393, 1400, 1401, 1407, 1415, 1416, 1420, 1421/p, 1366, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1413, 1418, 1423/p, 1363, 1364, 1367, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1414, 1419, 1422/p, la realizzazione di una S.U.L. complessiva di mq. 2.492,58 pari a mc. 7.976,25;
- una S.U.L. pari a mq. 13.840, pari a mc. 44.288, afferenti la proprietà;
- una S.U.L. pari a mq. 6.874, pari a mc. 21.996,80, a disposizione dell'Amministrazione Comunale.

La modifica della destinazione delle aree interessate dal Programma Urbanistico "Piccola Palocco" da "Verde Privato Attrezzato" ad Ambiti per i Programmi Integrati della Città della Trasformazione con destinazione "tessuto prevalentemente residenziale", con le relative norme tecniche allegate al presente Programma Urbanistico e con il seguente MIX funzionale che prevede la realizzazione di una S.U.L. residenziale pari al 90% della S.U.L. complessiva ed una S.U.L. non residenziale pari al restante 10% (Tabella 2):

TABELLA 2: Ripartizione S.U.L. complessiva					
	SUL compensazione mq	SUL proprietà mq	SUL a disposizione dell'A.C. in mq	totale R e NR	valore %
SUL Residenziale mq	25.419	9.227	6.874	41.520	90%
SUL Non Residenziale mq		4.613		4.613	10%
totale S.U.L.	46.133				100%

2. di approvare l'atto d'obbligo in forma privata, che costituisce allegato al presente provvedimento, sottoscritto in data 2 dicembre 2010 prot. n. 24757 dai proponenti delle aree interessate dal Programma di Trasformazione Urbanistica "Piccola Palocco" e finalizzato alla stipula della convenzione urbanistica, in conformità ai disposti della deliberazione Consiglio Comunale n. 84/2009;

3. sarà competenza della Conferenza di Servizi, successivamente alla deliberazione di ratifica dell'Accordo di Programma ex art. 34, V comma T.U.E.L. 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.