



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 07/08/2009

=====

ADDI' 07/08/2009 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANCINI	Claudio	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	SCALIA	Francesco	"
DALIA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARLO	Mario	"	ZARATTI	Filiberto	"
FICHERA	Daniele	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

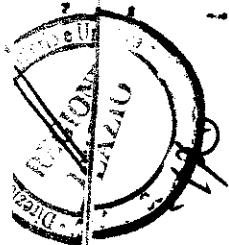
ASSENTI: DE ANGELIS

DELIBERAZIONE N. 616

Oggetto:

Approvazione della proposta di Accordo di Programma ai sensi art. 34 D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente al Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: Compensazione edificatoria del comprensorio El "Tor Marancia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Pentina", nel Comune di Roma.





616 - 7 AGO. 2009 *M*

**Oggetto:** Approvazione della proposta di Accordo di Programma ai sensi art. 34 D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente al Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: Compensazione edificatoria del comprensorio E1 "Tor Marancia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Pontina", nel Comune di Roma.

## LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

### PREMESSO

Che il Consiglio Comunale di Roma, con Deliberazione n. 53 del 28 marzo 2003, ha formulato indirizzi al Sindaco ai sensi art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell' Accordo di Programma, ai sensi art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 concernente la compensazione edificatoria del comprensorio E1 "Tor Marancia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Pontina";

Che il Comune di Roma ha proposto alla Regione Lazio la conclusione di un Accordo di Programma inerente l'oggetto, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000;

Che in merito l'Amministrazione comunale ha convocato apposita Conferenza di Servizi conclusasi positivamente il 15 dicembre 2008;

Che nell'ambito delle medesima sono stati acquisiti i pareri e gli assensi di rito;

Che in data 06 maggio 2009, con nota prot. n. 8345, l'Amministrazione Comunale di Roma ha trasmesso, tra l'altro, alla Regione Lazio la determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi con allegati;

### CONSIDERATO

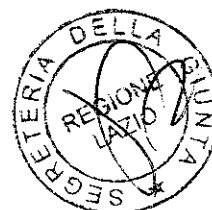
Che l'Accordo di Programma prevede, fra l'altro, interventi aventi carattere di pubblica utilità;

### PRESO ATTO

Della proposta di Accordo di Programma, parte integrante del presente atto;

### RITENUTO

Di approvare la proposta di Accordo di Programma in parola;





616 - 7 AGO. 2009 M

### VISTO

La proposta di Accordo di Programma, il cui schema è parte integrante del presente atto;

La Deliberazione di Consiglio Comunale di Roma n. 53 del 28 marzo 2003;

La Deliberazione n.18 del 12 febbraio 2008, con la quale il Consiglio Comunale di Roma ha approvato il N.P.R.G.;

I verbali e i pareri della Conferenza di Servizi;

Gli elaborati progettuali elencati nello schema di Accordo di Programma;

La Determinazione conclusiva del Dirigente della U.O.4- Compensazioni edificatorie e partecipazione del Comune di Roma ;

### VISTO

Lo Statuto della Regione Lazio.

La Legge 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 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..

L'art. 1 L.R. 2 luglio 1987, n. 36 "Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure"

L'art.62, c.4 delle N.T.A. del N.P.R.G.

### RITENUTO

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

All'unanimità

### DELIBERA

Per quanto in premessa,

di approvare la proposta di Accordo di programma ai sensi art. 34 D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente al Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: Compensazione edificatoria del comprensorio EI "Tor Marancia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Pontina", nel Comune di Roma.



Accordi di  
Programma

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA - 8 SET. 2009





ALLEG. alla DELIB. N. ..... 616 80  
DEL 7 AGO. 2009 .....



**REGIONE LAZIO**



**COMUNE DI ROMA**



## **ACCORDO DI PROGRAMMA**

Ai sensi art. 34 D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, relativamente al Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: **“Compensazione edificatoria del comprensorio E1” Tor Marancia** attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di **“Pontina”**, nel Comune di Roma.

### **PREMESSO**

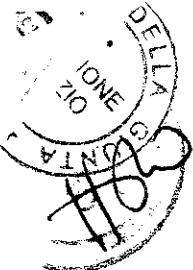
Che il Piano Regolatore Generale del Comune di Roma approvato con DPR. 16 dicembre 1965, prevedeva per il comprensorio Tor Marancia, la destinazione a sottozona E1, articolata in tre sub-comprensori contigui (zona di espansione con piani comprensoriali unitari);

che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 29 maggio 1997 è stata adottata 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 volumetria avente valore immobiliare corrispondente a quella cancellata, con la contestuale cessione al Comune dell'area originaria, secondo le procedure previste dall'art. 3, comma 21, punti 1-3, delle N.T.A., introdotto con la **“Variante delle Certezze”**;

che con apposite tabelle sono state individuate le aree oggetto di compensazione;

che l'art. 3, comma 21, punti 1-3, delle N.T.A. introdotte dalla **“Variante delle Certezze”** prevede le modalità attuative del principio di compensazione edificatoria;

che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 811/2000 sono stati definiti i criteri e la procedura per l'attuazione del principio della compensazione edificatoria come definito dalla Variante Generale adottata con Deliberazione Consiglio Comunale n. 92/1997 denominata Piano delle Certezze;



che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 176/2000 sono state formulate le controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la Variante Generale al Piano regolatore adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92/1997 denominata Piano delle Certezze;

che con Deliberazione G.R.L. n. 856 del 10 settembre 2004 è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata "Piano delle Certezze";

che tale principio della "compensazione edificatoria" è stato successivamente recepito dall'art. 19 delle N.T.A. del N.P.R.G. del Comune di Roma, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;

che con Deliberazione del Consiglio Comunale di Roma n. 40 del 21 febbraio 1995 di controdeduzione alla Variante di salvaguardia, è stata modificata la previsione di edificabilità delle aree suindicate mediante una riduzione del 40% della densità edificatoria;

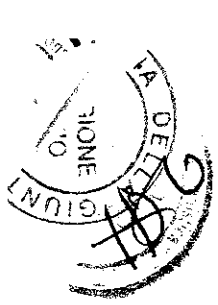
che la Soprintendenza Archeologica di Roma ha richiesto al Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali l'apposizione del vincolo ai sensi dell'art. 1 lettera m) L. 431/1985 su un'area riguardante anche il comprensorio di Tor Marancia;

che la Regione Lazio ha approvato la L.R. 6 ottobre 1997 n. 29 "Norme in materia di aree naturali protette" che prevede tra l'altro l'ampliamento del Parco regionale dell'Appia Antica all'interno del comprensorio di Tor Marancia;

che il Comune di Roma ha ritenuto necessario verificare la possibilità di concludere un Accordo Procedimentale con la Regione Lazio e il Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali ai sensi dell'art. 15 L. 241/1990, con cui definire sia la variante di Piano Regolatore Generale sia il recepimento della proposta di vincolo art. 1 lettera m) L. 431/1985 e in base a cui predisporre il progetto definitivo di intervento;

che con Deliberazione del Consiglio Comunale di Roma n. 207 del 22 settembre 1997 "Art.15 Legge 241/90 Accordo con la Regione Lazio e il Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali per la definizione dell'assetto urbanistico del Comprensorio Tor Marancia, il recepimento del vincolo lett.m) art.1 legge 431/85 ed il ricorso all'Accordo di Programma ex art. 27 legge 142/90 per l'approvazione del progetto urbanistico definitivo" con i seguenti contenuti:

- Approvare lo schema progettuale di assetto urbanistico del comprensorio di Tor Marancia;
- Concludere un accordo ai sensi dell'art. 15 L. 241/90 con il Ministero dei Beni Culturali e Ambientali e con la Regione Lazio che preveda:
  - Definizione della variante urbanistica con l'unificazione in unico comprensorio dei tre originari, la riduzione di cubatura pari al 50% di quella prevista dal Piano Regolatore Generale del Comune di Roma approvato con



DPR. 16 dicembre 1965 e la dislocazione delle aree edificabili, delle quantità e delle aree dei servizi e degli standards;

- Definizione del perimetro di ampliamento del Parco dell'Appia Antica;
- Ricorso per l'approvazione del programma degli interventi convenzionato alla procedura di cui all'art. 27 della Legge 142/1990 sottoponendo previamente alle valutazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 20 dello Statuto, il Programma degli interventi oggetto dell'Accordo ex art. 27;
- Approvare lo schema di accordo ai sensi dell'art. 15 L. 241/1990 oggetto della presente Deliberazione consiliare.

che il Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali con D.M. 16 ottobre del 1998 ha classificato le aree costituenti il Parco dell'Appia Antica e alcune zone limitrofe di interesse archeologico ai sensi dell'art. 1 lettera m) L. 431/1985;

che il Comune di Roma e la Regione Lazio in data 15 novembre 1999 hanno sottoscritto l'Accordo Procedimentale oggetto della Deliberazione consiliare n. 207/1997, mentre la Soprintendenza Archeologica di Roma ha espresso, con nota n. prot. 1834 del 19 gennaio 2001, parere negativo sull'edificabilità del comprensorio di Tor Marancia con espresso alle aree sottoposte al vincolo di cui all'art. 1 lettera m) L. 431/1985;

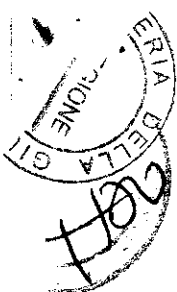
che la Regione Lazio, in attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 22 L. 394/1991 "Legge quadro sulle Aree protette" ha avviato il procedimento di istituzione delle aree naturali protette ritenendo necessaria la partecipazione del Comune di Roma;

che il Consiglio Comunale di Roma con mozione n. 8 del 18 febbraio 2002 ha impegnato il Sindaco, tra l'altro, a rappresentare alla Regione Lazio le seguenti esigenze:

- Acquisizione del comprensorio di Tor Marancia al patrimonio comunale indisponibile;
- che tale acquisizione sia funzionale, come parco pubblico, all'ampliamento del Parco dell'Appia Antica;
- che le cubature non più realizzabili siano soggette al principio della compensazione come definito alla Deliberazione Giunta Comunale n. 811/2000 e alla Deliberazione Consiglio Comunale n. 176/2000;

che la Regione Lazio con L.R. 31 maggio 2002 n. 14, ha ampliato il perimetro del Parco regionale dell'Appia Antica inserendo il comprensorio Tor Marancia, e recependo quanto richiesto dal Comune di Roma in ordine all'utilizzazione del di tale area come "parco pubblico";

che, in particolare, la Parsitalia Costruzioni S.p.a. (in precedenza sua avente causa Parsitalia Costruzioni s.r.l.) è proprietaria di aree e relativi diritti edificatori nel



comprensorio di Tor Marancia, destinate secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del 1965 a sottozona E1;

che le suddette aree con la Variante adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 92/1997 c.d. "Piano delle Certezze" sono state trasformate da sottozona E1 a zona N (verde pubblico);

che la Europarco s.r.l. (in precedenza sua avente causa Parsitalia s.r.l.) è altresì proprietaria di aree ricadenti in zona Pontina destinate secondo le previsioni di Piano Regolatore Generale a zona N (verde pubblico);

che, pertanto, la Parsitalia Costruzioni S.r.l. (oggi sua avente causa Parsitalia Costruzioni s.p.a.) e la Parsitalia s.r.l. (oggi sua avente causa Europarco s.r.l.) hanno manifestato l'interesse alla procedura della compensazione edificatoria presentando una proposta in variante alle previsioni di Piano Regolatore Generale, che prevede una volumetria complessiva di mc. 70.000 ad uso residenziale;

che detta proposta è stata esaminata preliminarmente dalla VII C.C.P. e trasmessa alla U.O. n. 2 del Dipartimento VI con n. 12727 del 17/10/2002 per verificarne la coerenza urbanistica e stabilire la valutazione economica-finanziaria;

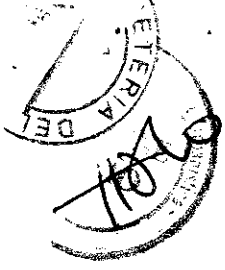
che il Dipartimento VI - U.O2 del Comune di Roma ha con Determinazione Dirigenziale n. 142 del 30.09.2002 istituito un gruppo di Lavoro con il compito di stabilire la volumetria da compensare sulla base del valore immobiliare.

che la valutazione economico-finanziaria, come riportato nella Deliberazione consiliare n. 53/2003, determina per il Programma di Trasformazione Urbanistica Pontina le seguenti modalità attuative:

- Trasferimento dei diritti edificatori afferenti alle aree di proprietà per mc. 55.021, corrispondenti, a pari valore immobiliare, a mc. 59.469 nelle aree di **Pontina**, afferenti alle aree di proprietà nel comprensorio di Tor Marancia, di circa mq. 57.313;
- edificazione di mc. 10.531, afferenti alle citate proprietà delle aree di **Pontina**;
- cessione all'Amministrazione Comunale delle aree aventi destinazione pubblica nel Programma di Trasformazione Urbanistica **Pontina** e cessione e attrezzatura a parco delle aree di complessivi 57.313 mq. circa ricomprese nel comprensorio di Tor Marancia;

che, pertanto, il Consiglio Comunale di Roma, con deliberazione n. 53 del 28 marzo 2003, ha:

- formulato, ai sensi dell'art. 24 Statuto Comunale gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, relativamente al Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: "Compensazione edificatoria del



comprensorio E1 "Tor Marancia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Pontina", esprimendo parere favorevole sulle relative varianti di Piano Regolatore Generale;

- modificato la destinazione urbanistica delle aree di Tor Marancia da sottozona E1 (espansione con piani territoriali unitari) a zona in corso di convenzione per mq. 57.313 circa;
- modificato la destinazione urbanistica delle aree di Pontina da zona N (verde pubblico) a zona in corso di convenzione.

che per il periodo di giorni 15 decorrenti dal 21 gennaio 2004, è stato, a norma di legge, depositato ed esposto al pubblico, presso l'Albo Pretorio del Comune di Roma, il fascicolo relativo alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 28 marzo 2003;

che durante il suddetto periodo non sono state presentate osservazioni, come evidenziato nella nota del Dipartimento VI del Comune di Roma con prot. n. 11972 del 25 giugno 2009;

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

che con Delibera di Giunta Comunale n. 332 del 19 maggio 2004, nelle more del perfezionamento dell'iter approvativi dei programmi urbanistici ed in attuazione alla delibera C.C. n. 53/03 e alle delibere di Giunta Comunale infradescritte, per la complessità degli interventi, l'Amministrazione Comunale ha determinato di indire un concorso di progettazione mediante procedura aperta, ai sensi della legge n. 109/94 e collegato D.P.R. n. 554/99, antecedente al D.Lgs n. 163/06, per la progettazione preliminare del complesso di opere per servizi e spazi pubblici, ricadenti in aree destinate a servizi all'interno del Programma Urbanistico Pontina di cui alla deliberazione del C.C. n. 53/03 e così identificate:

- concorso per la realizzazione di un asilo nido da 60 posti
- una scuola materna di 3 sezioni
- parcheggio pubblico
- attrezzatura verde

che al fine di verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma, la II U. O. del VI Dipartimento del Comune di Roma (oggi IV U.O. del Dipartimento VI), ha sottoposto il Programma di Trasformazione Urbanistica all'esame della Conferenza di Servizi nelle sedute del 13 giugno 2005 e del 10 luglio 2006 acquisendo i seguenti pareri:

- Azienda USL RMC – prot. 674 del 13.06.2005 - parere favorevole con condizioni;



- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni archeologici di Roma prot. 14616 del 13.05.2005 - parere sospensivo;
- Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma n. prot. 250489 del 24.05.2005 - nota informativa;
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere - Ufficio Piani e Programmi n. prot. 1875/C del 15.06.2005 - nulla osta con prescrizioni; confermato con nota n. prot. 85/C del 11.01.2006;
- Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura - Area Usi Civici e Diritti Collettivi n. prot. 13061/D3/06 del 27.01.2006 - parere favorevole;
- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S - Area Difesa del Suolo 05 n. prot. n. 189485/2S/05 Fascicolo 4587 del 7.11.2005 - parere favorevole con prescrizioni;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni archeologici di Roma n. prot. 615 del 10.01.2006 - conferma nota del 13.06.2005 prot. 14616;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni archeologici di Roma n. prot. 21425 del 17.07.06 - Nulla Osta con prescrizioni;
- Azienda USL RMC n. prot. 1006 del 10.07.2006 - parere favorevole con condizioni;
- ASTRAL n. prot. 2046 del 26.11.2007 - autorizzazione con prescrizioni.

Il Dipartimento VI del Comune di Roma - U.O. 4 con nota n. prot. 15813 del 15.07.2008 ha trasmesso agli Enti interessati gli elaborati progettuali adeguati a quanto riportato nella nota della società Europarco srl prot. n. 14758 del 28.06.2007;

Successivamente, il VI Dipartimento del Comune di Roma, U.O. 4 ha convocato con nota n. prot. 24493 del 21 novembre 2008 la seduta conclusiva della Conferenza di Servizi, tenutasi il 15 dicembre 2008 e acquisendo i seguenti pareri:

- ASTRAL - Direzione Tecnica prot. 22899/08/04 del 26.09.2008 - nulla osta di competenza con prescrizioni e conferma autorizzazione del 26.11.2007;
- REGIONE LAZIO - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S - Area Difesa del Suolo 05 n. prot. 156224 Fascicolo 6991 del 08.09.2008 - parere favorevole con prescrizioni;
- ENI-ITALGAS S.p.A. parere favorevole con prescrizioni reso in sede di Conferenza dei Servizi del 15.12.2008;



- REGIONE LAZIO - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Area Urbanistica e Beni ambientali Roma e Provincia 2B.5 n. prot.Ili 77316/2005, 214178/2008 – parere favorevole con prescrizioni reso in Conferenza dei Servizi del 15.12.2008;
- Dichiarazione a firma dell'Arch. Riccardo Armezzani che l'intervento non è sottoposto a procedura di Verifica VIA, acquisita al protocollo del Dipartimento VI del Comune di Roma con nota prot. n. 1552 del 29.01.09;
- COMUNE DI ROMA – Dipartimento VI – U.O. 5 – Determinazione Dirigenziale n.148 del 05.03.09 di inesistenza usi civici.

che la Conferenza dei Servizi si è conclusa con esito favorevole, come da Determinazione conclusiva del 16.12.2008 prot. 26300 Dipartimento VI U.O. n. 4 del Comune di Roma.

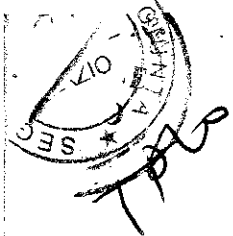
#### **VISTO**

la deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 con la quale è stato approvato il Nuovo P.R.G. che peraltro prende atto del Programma di Trasformazione Urbanistica di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.53/2003 individuandolo come Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita ai sensi dell'art.62 co.1 N.T.A del P.R.G.;

l'art. 19 delle N.T.A. del N.P.R.G. del Comune di Roma che ha assunto il principio e l'obiettivo di attuare esclusivamente le compensazioni urbanistiche individuate in allegato "A", come integrato con deliberazione di Giunta Regionale n. 856/2004 di approvazione del Piano delle Certezze, nonché le seguenti ulteriori compensazioni derivanti da successivi provvedimenti: comprensorio Tor Marancia, di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 53/2003.

#### **PRESO ATTO**

che in data 2 marzo 2009 è stato consegnato al Comune di Roma, Dip.to VI prot. n. 3722, Atto d'Obbligo a rogito Notaio dott. Pietro Mazza rep. n. 109788 racc. n. 39477 del 23 febbraio 2009, con cui le proponenti (soc. Parsitalia Costruzioni s.p.a. e soc. Europarco a r.l.) proprietarie delle aree interessate al Programma di Trasformazione Urbanistica in oggetto, si sono formalmente impegnate a cedere le aree costituenti quota parte dell'ex comprensorio di "Tor Marancia" libere da pesi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli cui afferisce la volumetria prevista in compensazione, le aree pubbliche dell'intervento urbanistico "Pontina" ed a realizzare le relative opere di urbanizzazione, nonché a stipulare l'apposita Convenzione Urbanistica, salva e impregiudicata la procedura di cui all'art. 23 della L. R. n. 35/78;



che in data 06.05.2009 con nota prot. n. 8345 il Dipartimento VI - U.O.4 del Comune di Roma ha trasmesso, tra l'altro, all'Area Conferenze di servizi (Area Legislativo, Contenzioso e Conferenze di servizi) la documentazione relativa al Programma di Trasformazione Urbanistica "Pontina" evidenziando che l'elaborato grafico G esecutivo planovolumetrico è stato adeguato alle prescrizioni contenute nel parere reso dalla Regione Lazio - Area Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia 2B.5;

che l'Area Legislativo, Contenzioso e Conferenza di servizi con nota n. prot. 130374 del 08.07.2009 ha formulato una richiesta di integrazione documentale;

che il Comune di Roma Dipartimento VI - U.O.4, con nota n. prot. 133268 del 10.07.2009, ha trasmesso quanto richiesto;

che il Comune di Roma Dipartimento VI - U.O.4 con nota prot. n. 13740 del 22.07.09 ha comunicato la conformità del Programma di Trasformazione Urbanistica "Pontina" al P.R.G. di Roma approvato con Deliberazione C.C. n.18 del 12.02.2008;

### CONSIDERATO

che il comma 4 dell'art. 62 delle N.T.A. del N.P.R.G. del Comune di Roma, approvato con deliberazione di C.C. n. 18 del 12.02.2008, stabilisce che "i Programmi Urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione".


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

#### ART. 1

(Oggetto)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 D.Lgs. 267/2000, è approvato il Programma Urbanistico denominato: "Compensazione edificatoria del comprensorio E1" Tor Marancia" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Pontina" quale risulta dagli elaborati progettuali assentiti nella Conferenza di Servizi del 15.12.2008 e adeguati alle prescrizioni contenute nel parere dell'Area regionale 2B.5 Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia n. prot.lli 77316/2005, 214178/2008, di seguito elencati:

ALL. A1	Estratto di P.R.G. Vigente (Tor Marancia)
ALL. A2	Variante di P.R.G. Vigente (Tor Marancia)
ALL. A3	Estratto di P.R.G. Adottato (Tor Marancia)
ALL. A4	Estratto di P.R.G. Vigente (Pontina)
ALL. A5	Variante di P.R.G. Vigente (Pontina)
ALL. A6	Estratto di P.R.G. Adottato (Pontina)
ALL. A7	Relazione Tecnica Illustrativa
ALL. A8	Norme Tecniche di Attuazione ed elementi di deroga



ALL. A9	Relazione di Previsione di massima delle Spese
ALL. A10	Relazione dell'indagine di tipo geologico
ALL. A11	Relazione dell'indagine di tipo vegetazionale
ALL. A12	Relazione dell'impatto acustico
ALL. A14	Disciplinare Generale
ALL. B1	Planimetria Catastale e Proprietà
ALL. B2	Planimetria Catastale e Proprietà Tor Marancia
ALL. B3	Certificati Catastali
ALL. B4	Tipo di Frazionamento
ALL. C1	Inquadramento Infrastrutturale
ALL. C2	Relazione sulla mobilità
ALL. C3	Rete Viaria, Parcheggi pubblici e Dettagli Infrastrutturali
ALL. C4	Stato di Fatto
ALL. D	Zonizzazione su Base Catastale
ALL. E	Verde e Servizi Pubblici
ALL. F	Superfici Private
ALL. G	Planovolumetrico Esecutivo assentito nella Conferenza di Servizi del 15.12.08
ALL. G	Planovolumetrico Esecutivo adeguato alle prescrizioni contenute nel parere dell'Area regionale 2B.5 Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia n. prot.Ili 77316/2005, 214178/2008
ALL. H	Planimetria delle Preesistenze Storiche e dei Vincoli
ALL. H	Planimetria delle Preesistenze Storiche e dei Vincoli- Usi Civici

#### **ART.2**

*(Varianti)*

Eventuali successive modifiche e varianti al Programma di Trasformazione Urbanistica, dovranno essere approvate in Conferenza dei Servizi a condizione che le stesse non costituiscano variante sostanziale ai sensi dell'art. 1 L.R. 36/87 e non incidano su parametri urbanistici fondamentali del programma.

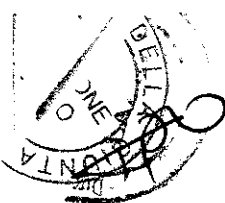
Nel caso di varianti sostanziali, le stesse saranno oggetto di ulteriore Deliberazione di Consiglio Comunale e di successivo Accordo di programma.

#### **ART. 3**

*(Prescrizioni e condizioni)*

La realizzazione dell'intervento è subordinata al rispetto delle prescrizioni rese dagli Enti competenti nei sotto elencati pareri, che costituiscono parte integrante del presente Accordo di Programma e pubblicati, come previsto all'art. 6 del medesimo Accordo, sul Bollettino Ufficiale Regionale Lazio:

- ASTRAL - Direzione Tecnica prot. 22899/08/04 del 24.09.2008 (All. 1);
- REGIONE LAZIO - Area Difesa del Suolo - prot. 156224 Fascicolo 6991 dell'8.09.2008 (All. 2);
- ENI-ITALGAS S.p.A. reso in sede di Conferenza dei Servizi del 15.12.2008 (All. 3);

- 
- REGIONE LAZIO - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica prot. 77316/2005 prot. 214178/2008 (All. 4);
  - Soprintendenza per i Beni Archeologici prot. 21425 del 17.07.06 (All. 5);
  - AZIENDA USL RMC n. prot. 1006 del 10.07.2006 (All. 6).

#### **ART. 4**

*(Condizioni di efficacia)*

L'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionata alla effettiva e formale cessione in proprietà, a titolo gratuito al Comune di Roma, da parte dei proprietari proponenti, delle aree aventi destinazione pubblica secondo il Programma di Trasformazione Urbanistica e alla stipula della convenzione urbanistica, preceduta da Atto d'obbligo stipulato in data 23.02.09 a rogito Notaio dott. Pietro Mazza rep. n. 109788 racc. n. 39477, contenente gli impegni assunti dai proponenti del Programma di Trasformazione Urbanistica nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 5**

*(Vincoli preordinati all'esproprio)*

Il perfezionamento del presente Accordo di Programma comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'art. 10 T.U. Espropri, sulla totalità delle aree interne ed esterne al perimetro d'intervento destinate ai servizi e spazi pubblici, nonché a viabilità di cui agli elaborati C3 ed E.

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

#### **ART. 6**

*(Approvazione e Pubblicazione)*

Il presente atto, sarà approvato con provvedimento del Sindaco e pubblicato unitamente ai pareri elencati all'art. 3 sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

#### **ART. 7**

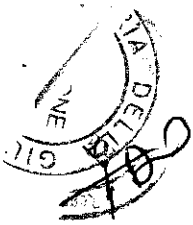
*(Collegio di Vigilanza)*

La vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma sarà svolta da un Collegio presieduto dal Sindaco del Comune di Roma, o suo delegato, che lo costituirà con proprio atto formale e composto da rappresentanti degli Enti firmatari.

**Regione Lazio**

**Comune di Roma**

Roma, li



ALL. 1

COMUNE DI ROMA Dipartimento VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale U.O. n. 4
- 7 OTT. 2008
PROT. N. OF

# ASTRAL

DIREZIONE TECNICA

Prot. 19.08 n. 2227 RM/OT

Roma, li 24 SET. 2008  
26/09/2008

022899/08/04

COMUNE DI ROMA Dipartimento VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale U.O. n. 4
- 6 OTT. 2008
PROT. N. OF 20705

Spett.le

Dipartimento VI  
 Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale  
 U.O. n. 4  
 Via di Decima, 96/100  
 00144 Roma

**OGGETTO:** S.R. Pontina. Accordo di programma, ex art. 43 del D.Lvo n. 267/2000, concernente la compensazione edificatoria del comprensorio El Tor Marancia - Programma urbanistico "Pontina".

Con nota del Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio, Roma Capitale - U.O. n. 4, acquisita agli atti con prot. n. 017849/08/DG del 22 luglio 2008, in riferimento al progetto di cui sopra, si comunicava l'accertamento della non disponibilità di una parte di terreno ricompreso nel perimetro del programma, oggetto di esproprio mai formalizzato, effettuato dall'ANAS nel 1975, per lavori di ampliamento della Via Pontina.

Visti i nuovi elaborati progettuali trasmessi e considerato che le modifiche apportate non comportano variazioni sostanziali all'impianto generale di progetto, riguardando nell'ordine:

- la riduzione della superficie territoriale;
- la diversa distribuzione di aree pubbliche;
- l'introduzione di una fascia di inedificabilità coincidente con le superfici espropriate dall'ANAS, che viene destinata a verde di arredo urbano;
- il contestuale adeguamento degli standard urbanistici;

la scrivente Azienda Astral S.p.A., per quanto di propria competenza e fatti salvi i diritti di terzi, esprime il proprio nulla osta agli elaborati di cui sopra, ed inoltre conferma l'autorizzazione precedentemente rilasciata in data 26 novembre 2007 relativa al progetto definitivo delle opere di mitigazione acustica.

Si ribadisce che tale intervento dovrà essere realizzato conformemente a quanto disposto dal nuovo Codice della Strada D.Lvo n. 285 del 30 aprile 1992, dal suo Regolamento di attuazione D.P.R. n. 495 del 16 dicembre 1992 e s.m. e dalla vigente normativa in materia di sicurezza stradale, senza arrecare intralcio alcuno alla circolazione stradale.

L'Esecutore dei lavori dovrà provvedere al rispetto di tutte le norme in materia, e all'installazione della segnaletica stradale necessaria - in conformità a quanto disposto dai sopraccitati D.Lvo n. 285 del 30 aprile

1 di 2

Azienda Strade Lazio - Astral S.p.A. - Società con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Regione Lazio

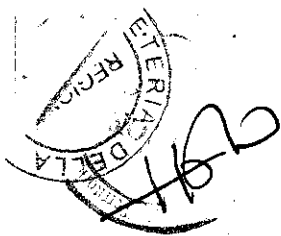
Sede Legale: via del Pesocaccio, 96/98 - 00166 - Roma Capitale sociale € 2.972.000 - versato € 2.970.000

Tel. 06.5168.7516 - 7517 Fax 06.5168.7531 - CF/Partita IVA 07244131004 - R.E.A. 1020380

*Aut. Pontina*  
*[Signature]*

208/1002

2008 09 24 15:55 FAX



# ASTRAL

AZIENDA / TRADE LAZIO / PA ■ ■ ■ ■ ■

DIREZIONE TECNICA

1992, D.P.R. n. 495 del 16 dicembre 1992 e s.m. e Decreto 10 luglio 2002 - nonché di quella relativa alla pubblicizzazione dell'intervento.

Sarà cura di Codesto Spettabile Ente provvedere e/o verificare la necessità e l'esistenza di eventuali ulteriori pareri.

La scrivente Astral S.p.A. è esonerata, fin da ora, da qualsiasi responsabilità in ordine ad eventuali danni causati a persone e/o cose nel corso dei lavori.

Il Direttore della Direzione Tecnica  
*Ing. Guido Salvato*

Il Direttore Generale  
*Ing. Riccardo Napoleone*

ALL. 2



**REGIONE LAZIO**

**DIPARTIMENTO TERRITORIO 2**

**DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E COOPERAZIONE TRA I POPOLI 2S**  
**AREA DIFESA DEL SUOLO 05**

COMUNE DI ROMA Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. 2
11 SET. 2008
PROT. N. OF 19005

Prot. N. 156224 Fascicolo 6991 Roma, li  
Risposta al Foglio N. .... del .....  
Allegati .....

- 8 SET. 2008

Al Comune di Roma  
Dipartimento VI  
Politiche della Programmazione e  
Pianificazione sul territorio  
Roma Capitale - U.O. 2  
Alla Regione Lazio  
Area Decentrata di Roma  
Alla Regione Lazio - Dipartimento Territorio Direzione Regionale Territorio e  
Urbanistica  
AREA 2B/05 Urbanistica Centro  
Via del Giorgione, 129

Oggetto: Comune di Roma (RM) - Località Pontina  
Accordo di programma, ex Art. 34 del D.lgs n. 267/2000, concernente la  
compensazione edificatoria del comprensorio E1 Tor Marancia, attraverso la  
rilocalizzazione delle volumetrie nei programmi di trasformazione urbanistica  
Parere ai sensi dell'art.13 della legge 64/74, della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E PROTEZIONE CIVILE**

VISTA la richiesta del comune di Roma (RM), Prot. n. 15813 del 15/07/2008, per l'emissione del parere ai sensi dell'Art.13 della legge 64/74 e della D.G.R. 2649/99, relativamente al progetto per <' Accordo di programma, ex Art. 34 del D.lgs n. 267/2000, concernente la compensazione edificatoria del comprensorio E1 Tor Marancia, attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nei programmi di trasformazione urbanistica> in località Pontina, per cui era stato già dato un parere favorevole con prescrizioni, Prot. 189485 del 07/11/2005, e che prevede una riduzione della superficie territoriale, una diversa distribuzione delle aree pubbliche, l'introduzione di una fascia di inedificabilità che viene destinata a verde di arredo stradale e il contestuale adeguamento degli standard urbanistici

VISTA la documentazione tecnica allegata per l'emissione del parere geologico;

VISTA la L.R. n. 6 del 18 febbraio 2002, inerente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della Regione Lazio, nonché disposizioni riguardanti la dirigenza ed il personale regionale;

VISTO il Regolamento Regionale di Organizzazione del Personale n. 1 del 6 settembre 2002;

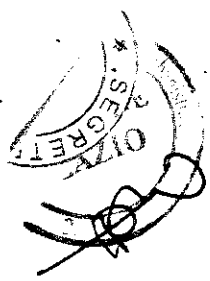
VISTA la D.G.R.L. n. 1232 del 6 settembre 2002, con la quale è stata istituita la figura del Direttore di Dipartimento;

VISTA la D.G.R.L. n. 1341 dell'11/10/2002, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile al Dr. Raniero De Filippis;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 26 luglio 2005, n. 692, di conferma di incarico del direttore regionale Ambiente e cooperazione tra i popoli;

*Raniero De Filippis*  
17.09.08

*Raniero De Filippis*



VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 10 giugno 2005, n. 557, di individuazione dei direttori regionali incaricati di esercitare le funzioni vicarie di direttore di dipartimento;

VISTA la legge n. 64 del 02/02/1974;

VISTA la Legge Regionale 38/99 e la Delibera di Giunta regionale n. 2649 del 18.05.1999;

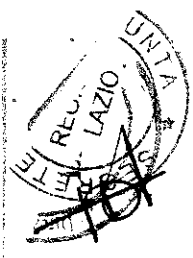
VISTA la Delibera di Giunta regionale n. 655/01;

esprime

#### PARERE FAVOREVOLE

al progetto per < l'Accordo di programma, ex Art. 34 del D.lgs n. 267/2000, concernente la compensazione edificatoria del comprensorio El Tor Marancia, attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nei programmi di trasformazione urbanistica > nel comune di Roma (RM) in località Pontina a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni, già date nell'ambito della prima istruttoria e che si ribadiscono, e che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico.

- > siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;
- > siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nel capitolo II "Conclusioni" e nella "Carta delle Idoneità Ambientale" allegata all'elaborato "Relazione dell'indagine di tipo geologico" a firma del Geol. Pier Francesco Grangiè;
- > si dovrà mantenere una distanza di sicurezza dalle scarpate pari almeno al doppio dell'altezza (D.M. 11/03/1988, del D.M. 16/01/1996 e delle circolari n°3317 del 29/10/80 - n° 2950 del 11/09/82 - n° 769 del 23/11/82) lungo i limiti del terreno in esame nei quali sono presenti delle scarpate;
- > i manufatti presenti nell'area in esame, se non devono essere demoliti, dovranno essere adeguati in conformità con la normativa vigente in tema di costruzioni in zona sismica;
- > qualsiasi intervento edificatorio sia preceduto da puntuali indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni riscontrati e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando l'analisi con esauriente documentazione geotecnica derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;
- > sia verificata mediante indagini dirette la presenza della falda principale o eventuali falde sospese, la loro profondità, le variazioni stagionali e sia studiata l'eventuale interazione con gli edifici o le loro fondazioni;
- > siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente;
- > il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o sono presenti coperture vegetali, argillose o di altro materiale, esse devono essere completamente asportate;
- > sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;
- > il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE o ss. mm. e ii. e del D.Lgs. 4/2008;
- > qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;
- > l'eventuale materiale da scavo non utilizzato in loco dovrà essere smaltito secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 e dalla D.G.R. Lazio 816/06 e dal D.Lgs. 4/08 e dall'art. 23 della L.R. 26 del 28/12/2007

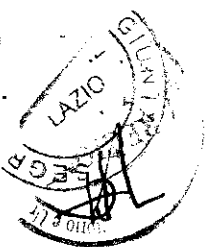


- la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica ed in particolare:
  - Legge n. 64 del 02/02/1974;
  - D.M. Min. LL.PP. 11/3/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" con particolare riguardo alla verifica di stabilità in condizioni statiche e dinamiche per tutti gli interventi su pendio;
  - Circ. Regione Lazio del 29/10/1980 n. 3317 e Circ. Regione Lazio del 11/9/1982 n. 2950;
  - D.G.R.L. n. 2649 del 18/05/1999;
  - Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769 con particolare riguardo alle indicazioni relative alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle pareti verticali ed in conformità con la normativa vigente in tema di costruzioni;
  - Circ. Min. LL.PP. del 24/9/1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/3/1988;
  - D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
  - D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
  - Circ. Min. LL.PP. del 10/04/1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996;
  - Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica e nota esplicativa dell'Ordinanza emanata dal Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 04 giugno 2003;
  - D.G.R.L. n. 766 del 01/08/2003.

*Il Dirigente dell'Area  
Difesa del Suolo 05  
Dott. Antonio Sansoni*

*Il Direttore della Direzione Regionale  
Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S  
Arch. Giuseppina Bargagna*

*Il Direttore Regionale del  
Dipartimento Territorio 2  
Dott. Karlefo De Filippis*



ALL. 3

ROMA



Comune di Roma

Conferenza dei Servizi concernente l'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00  
concernente la compensazione edificatoria del comprensorio El Tormarancia attraverso la  
rilocalizzazione delle volumetrie in località "Pontina".

Seduta del 15.12.2008

UFFICIO: ENI-ITOGAS SPA - INFRASTRUTTURE RETE

**PARERE:**

CON RIFERIMENTO ALLA CONFERENZA DI SERVIZI SVOLTA  
ED A SEGUITO LA CONFESSIONE DELLE NS PLANIMETRICHE,  
SEGNALEMO LA PRESENZA DI NS TUBAZIONI DI 300 ACQUA  
ALIMENTATA IN ALTA PRESSIONE E DI UN ACCIAIO MBS BAR POSSE  
IN VIA DI DECIMA PER QUANTO FORRA COBERTO ENTE RILASCI  
PARERE FAVOREVOLE DI MASSIMA E RESTA IN ATTESA DI UNA  
COMUNICAZIONE PREVENTIVA DELL'INIZIO DEI LAVORI E SI RENDE  
DISPONIBILE PER RIVETARE VETUSTAZIONI SOPRA COTTE RETE  
IN SECO CHE POTRANNO ESSERE SEMPRE GARANTITE LA PUNTUALITÀ,  
L'INTEGRITÀ E LA CONTINUITÀ DEL SERVIZIO CHE EVENTUALI  
INTERVENTI DI FORTIFICAMENTO NS TUBAZIONI SONO A CARICO DEL  
RICHIEDENTE PRECISANDO IN TANTO CHE LO FORTIFICAMENTO DELLA  
TUBAZIONE ALIMENTATA IN ALTA PRESSIONE POTRA' EFFETTUARSI  
PRIMA DELLA PARTENZA TECNICA.

Firma

ALL. 4



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5  
Urbanistica e beni ambientali  
Roma e Provincia

PER RICEVUTA CONSEGUATO  
IN CONFERENZA DEI SERVIZI  
IL 15.12.2008.

IL DIRETTORE  
ARCH. CARLA CAPRIGLI

Roma, il 15 DIC. 2008

PROT. n° 77316/2005  
n° 214178/2008

Al Comune di Roma  
Dipartimento VI - U.O. 2  
Ufficio Pianificazione e Progettazione Generale  
Via del Turismo, 30 - 00144 ROMA

Oggetto: Comune di Roma - Convocazione Conferenza di Servizi concernente l'Accordo di Programma ex art. 34 D. Lgs. n° 267/00, relativa alla compensazione edificatoria "E1; Tor Marancia" attraverso la riallocazione delle volumetrie nel Programma di Trasformazione Urbanistica nell'area di "Pontina".  
Conferenza di Servizi definitiva del 15 Dicembre 2008

Con nota n° 6953 del 11 Maggio 2005 il Dipartimento VI, U.O. 2, del Comune di Roma ha trasmesso gli atti relativi all'intervento in oggetto.

La nota suddetta è pervenuta alla scrivente Direzione Regionale Territorio con protocollo n° 77316 il 16 Maggio 2005, con la stessa nota viene convocata la prima Conferenza dei Servizi in data 13 Giugno 2005.

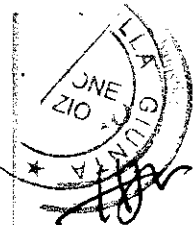
La seconda Conferenza dei Servizi è convocata in data 12 Gennaio 2006 dal Comune di Roma con protocollo n° 19499 del 22 Dicembre 2005, nota arrivata a questa Direzione Regionale il 3 Gennaio 2006, con protocollo n° 1244.

La terza Conferenza dei Servizi è convocata in data 10 Luglio 2006 dal Comune di Roma con protocollo n° 10839 del 22 Giugno 2006, nota arrivata a questa Direzione Regionale il 27 Giugno 2006, con protocollo n° 104735.

Successivamente alla chiusura della Conferenza dei Servizi del 10 luglio 2006, a seguito di modifiche, il Comune di Roma ha convocato la Conferenza di Servizi definitiva per il giorno 15 Dicembre 2008.

Gli atti amministrativi e progettuali sono:

- Delibera del Consiglio Comunale n° 53 del 27 Marzo 2003
- Avviso di pubblicazione all'albo pretorio per 15 gg a partire dal 2 luglio 2003
- Progetto Urbanistico: - A1 Estratto di PRG vigente (area in cessione)
  - A2 Estratto di PRG vigente (area di intervento)
  - A3 Estratto variante di PRG (area in cessione)
  - A4 Estratto variante di PRG (area di intervento)
  - A5 Estratto di PRG adottato (area in cessione)
  - A6 Estratto di PRG adottato (area di intervento)
  - 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
  - A12 Relazione dell'Impatto Acustico
  - A14 Disciplina Generale



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5  
Urbanistica e beni ambientali  
Roma e Provincia

Roma, il .....

- B1 Planimetria Catastale ed Elenco Proprietà (area in cessione)
- B2 Planimetria Catastale ed Elenco Proprietà (area di intervento)
- B3 Certificati Catastali
- B4 Tipo di frazionamento
- C1 Inquadramento Infrastrutturale
- C2 Relazione sulla Mobilità
- C3 Rete Viaria e Parcheggi Pubblici
- C4 Stato di Fatto
- D1 Zonizzazione su base Catastale
- E Verde e Servizi Pubblici
- F Superfici Private
- G Planivolumetrico Esecutivo
- H Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli
- G Planivolumetrico Esecutivo aggiornato (Ottobre 2008)

Vista la delibera comunale 53 del 27 Marzo 2005 con la quale è stata adottata la presente variante al P.R.G. denominata "Tormarancia"

Vista la Legge n° 308 del 15 Dicembre 2004

Vista la Legge n° 1150/42

Vista la D.G.R. n° 858 del 10 Settembre 2004 con la quale è stata approvata la variante al P.R.G. vigente denominata "Variante delle Certezze"

Visto che con la sopracitata variante viene introdotto il principio della "compensazione", consistente nel trasferimento in altre aree di diritti edificatori esistenti in aree di pregio ambientale che verranno cedute al Comune di Roma.

Visto che l'area in oggetto è inserita fra le aree individuate nella citata variante delle Certezze.

## PREMESSO

L'area che verrà ceduta al Comune di Roma fa parte di un comprensorio più ampio denominato "Tormarancia", che si trova nelle immediate vicinanze di via Cristoforo Colombo, all'altezza della Fiera di Roma, con accesso diretto da via di Grotta Perfetta. Tale comprensorio ha un'estensione di 180.080 mq e secondo il P.R.G. vigente risulta compresa in una sottozona E1 "espansione con piani territoriali unitari", articolata in tre sub-comparti, due con densità edificatoria pari a 200 ab/ha, uno con densità edificatoria pari a 140 ab/ha.

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 207 del 22 Settembre 1997 è stato approvato lo schema progettuale di assetto urbanistico che prevedeva per l'area di Tormarancia l'unificazione in un unico comprensorio e la riduzione di cubatura pari al 50% di quella prevista dal P.R.G. vigente, e dunque di circa 1,9 milioni di mc.

Il Consiglio Comunale di Roma con mozione del 18 febbraio 2002 ha deliberato l'acquisizione del comprensorio di Tormarancia a patrimonio comunale, facendolo rientrare nel perimetro di



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Area 2B.5  
Urbanistica e beni ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

ampliamento del "Parco dell'Appia Antica"; da qui la scelta di rilocalizzare la cubatura in altre zone di minor pregio ambientale.

Con la Variante del "Piano delle Certezze" è stata adottata per il comprensorio "Tormarancia" la destinazione a zona N "verde pubblico ed impianti sportivi". Ricadendo l'area in oggetto all'interno di tale comprensorio, ne è prevista, in questa fase, la cessione all'Amministrazione Comunale per una superficie totale di 57.313 mq.

In accordo con i proprietari, la rilocalizzazione della cubatura avverrà in diverse aree, fra le quali anche l'area in oggetto, denominata "Pontina", nella zona Sud di Roma, appena all'interno del GRA, tra Via Pontina e Via C. Colombo, nel territorio del XII Municipio. Dei circa 1,9 milioni di mc afferenti al comprensorio di Tormarancia, mc 55.021 verranno rilocalizzati nell'area suddetta, che per compensazione diventeranno mc 59.489 di pari valore immobiliare dell'area di "Pontina".

L'area sviluppa una superficie di mq 48.085; la destinazione del P.R.G. vigente al momento della Delibera di indirizzi, prevede per detta area una zona N "Verde Pubblico ed Impianti Sportivi". Rispetto al nuovo P.R.G. adottato l'area risulta inserita come sottozona "ATO R70: ambiti di trasformazione ordinaria prevalentemente residenziale". Con l'approvazione del nuovo PRG, l'"ATO R70" diventa "Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita". Pertanto l'intervento in esame si pone come attuazione del nuovo P.R.G. approvato.

L'iter burocratico per la realizzazione di tale intervento prevedeva la stipula di un Accordo di Programma, in quanto in variante al P.R.G. vigente al momento della Delibera di indirizzi. Le N.T.A. del nuovo P.R.G. art. 62 co. 4 specificano che "(...) Programmi Urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (...); Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgt. n° 287/2000) proseguono il loro iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. (...)".

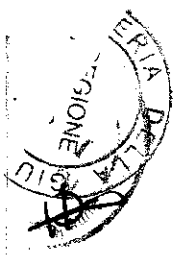
Nel Programma Urbanistico approvato nella Conferenza di Servizi chiusa il 10 Luglio 2006, la volumetria totale risultava di mc 70.000 interamente residenziali pari a mq 21.875 di SUL, di cui mc 59.489 di volumetria compensata rispetto all'area ceduta pari a mq 18.584,07 di SUL e mc 10.531 di volumetria ricavati dall'indice di P.R.G. dell'area pari a mq 3.290,93 di SUL.

Successivamente alla chiusura della Conferenza di Servizi, a seguito di una verifica effettuata, è emerso che una superficie di mq 6.765 era stata espropriata dall'ANAS per l'adeguamento della sezione stradale di via Pontina. Di conseguenza gli elaborati del Programma urbanistico sono stati adeguati, mantenendo invariata la superficie di convenzione ma riducendo il perimetro della proposta di intervento.

Le modifiche conseguenti a tale riduzione nello specifico sono:

- Riduzione della superficie territoriale con conseguente riduzione di SUL afferente all'area
- Diversa distribuzione delle aree pubbliche
- Introduzione di una fascia di inedificabilità coincidente con le superfici espropriate dall'ANAS
- La riduzione di un comparto che ha determinato un aumento di altezza dei comparti residui

A seguito di ciò è stato necessario riaprire la Conferenza di Servizi per l'approvazione del Programma Urbanistico modificato.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5  
Urbanistica e beni ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

Il progetto modificato prevede una S.U.L. di mq 21.489 (mc 68.701) complessivi, tra diritti edificatori e diritti compensatori. Il programma edilizio prevede un intervento di funzioni residenziali per il totale dei mq, con una capacità insediativa di n.859 abitanti ed un indice di edificabilità territoriale di 1,43 mq/mq.

La riduzione di cubatura riguarda esclusivamente le volumetrie afferenti i diritti edificatori.

L'area destinata ai servizi sarà suddivisa in verde pubblico per mq 6.887 e parcheggi pubblici per mq 3.440; ai servizi pubblici saranno destinati mq 8.575. La rete viaria ed il verde di arredo stradale occupano complessivamente una superficie di mq 8.312.

I dati sopra descritti possono essere così riassunti:

	Verde pubblico mq.	Indice mq/mqsul	Parcheggi pubblici mq	Indice mq/mqsul	Servizi Pubblici mq	Indice mq/mqsul
Residenziale STANDARD	9.958	0,46	3.435	0,16	5.582	0,26
Residenziale PROGETTO	6.887	0,32	3.440	0,16	8.575	0,40

Al fine di ottemperare all'emendamento di Consiglio Comunale che ha richiesto la realizzazione in questo programma di un asilo nido e di una scuola materna, è stata aumentata la quantità di area per servizi pubblici a scapito di quella per il verde pubblico, individuando in ogni caso una quantità totale di verde pubblico e servizi pubblici pari a 0,72 mq/mqsul, uguale a quella richiesta dagli standard.

Per quanto riguarda l'assetto dell'area, essa è collocata ai margini del Comprensorio di Mostacciano, nella zona sud-ovest di Roma.

L'intervento si inserisce all'interno di uno spazio di tipo "a goccia", secondo l'asse longitudinale nord-sud, con un andamento altimetrico molto differenziato, a causa del quale le palazzine residenziali avranno una disposizione a ventaglio che si adagiano in maniera degradante. Le palazzine stesse seguiranno il modello della corte, con al centro uno spazio verde privato pensato come fulcro della composizione progettuale.

Il complesso è accessibile direttamente da via di Decima, attraverso una viabilità pubblica interna all'area di intervento, che serve sia il comparto privato che le aree destinate ai parcheggi ed agli standard pubblici dove è prevista la realizzazione di un asilo nido ed una scuola materna.

Per quanto riguarda i vincoli paesistici, secondo la tavola B del PTPR adottato dalla Giunta Regionale con Delibera n° 556 del 25 Luglio 2007 e n° 1025 del 21 Dicembre 2007, l'area risulta vincolata ai sensi dell'art. 142 comma1 lettera c) ed m) del D. Lgs n°42/04.

Relativamente alla lettera c) del citato D. Lgs l'area risulta interessata nella parte nord dalla fascia di rispetto di 150 metri del "Fosso di Vallerano". Tuttavia l'articolo 7, comma 8 della L. 24/98 riduce la fascia di inedificabilità a 50 metri, essendo le zone "N" di PRG assimilabili alle zone "F" del D.M. 1444/68, essendo comprovata la presenza di aree edificate contigue. Portando la fascia di rispetto del Fosso di Vallerano da 150 ml a 50 ml, l'ambito di "Pontina" risulterà esterno alla fascia di inedificabilità.



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5  
Urbanistica e beni ambientali  
Roma e Provincia

Roma, li .....

Relativamente alla lettera m) del citato D.Lgs la Soprintendenza per i Beni Archeologici, con prot. n° 14616 del 13 Giugno 2005 ha rilasciato il parere di competenza "(...) Considerato che le opere in oggetto potrebbero interessare le aree archeologiche (...), si richiede di eseguire lo spiatteamento delle aree interessate (...). L'esito di tali accertamenti (...) consentirà di esprimere il parere definitivo". Con riferimento alla Conferenza di Servizi del 10 Luglio 2006 la stessa Soprintendenza rilascia il Nulla Osta agli elaborati progettuali con prot. n° 21425 del 17 Luglio 2006 e successivamente in data 30 Luglio 2006 con prot. n° 22293, ribadisce il parere già espresso in data 13 Giugno 2005 sui nuovi elaborati grafici.

Nella tavola A del PTPR l'area è definita come "Paesaggio Naturale di Continuità", "Ambiti di recupero e valorizzazione Paesistica", "Area o punti di visuale" e "Proposte comunali di modifica del PTP vigenti".

Per tale area il Comune di Roma ha presentato alla Regione Lazio Direzione Territorio ed Urbanistica, Area Pianificazione Paesistica e Territoriale, la richiesta di modifica del P.T.P. 15/8 "Valle del Tevere", ai sensi dell' art. 23 comma 1 LR 24/98, con n° 058091\_P495.

Tale proposta di modifica è stata accolta favorevolmente dalla Giunta Regionale con la Delibera di adozione del PTPR n° 556 del 25 Luglio 2007, ed approvata, in variante al P.T.P. vigente, dal Consiglio Regionale con Delibera n° 41 del 31 Luglio 2007.

Essendo l'area dell'intervento interessata in parte dalle fasce di rispetto della via Pontina e della via Cristoforo Colombo, il Comune di Roma Dipartimento XII LL.PP. e Manutenzione Urbana, con nota n° 4508 del 08 Agosto 2007, e l'ASTRAL, con nota n° 2046 del 27 Novembre 2007, dichiarano ognuno per la propria competenza, che l'intervento proposto non crea interferenza con opere programmate né in fase di realizzazione.

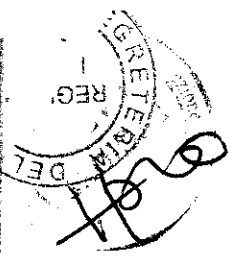
Si prende atto di tutti i pareri pervenuti da parte delle altre Direzioni: Direzione Regionale Agricoltura "Area Usi Civici" prot. n° 13061/D3/06, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli "Area Difesa del suolo" prot. n° 156224 fascicolo 6891 espresso in data 08 Settembre 2008 e quindi relativo al progetto modificato.

### CONSIDERAZIONI

L'intervento in esame si configura, come detto in premessa, come attuazione della Variante delle Certezze, nella quale erano previste le cosiddette "compensazioni".

Per quanto sopra descritto, la scrivente Direzione Regionale Urbanistica e Territorio, chiamata ad esprimere parere in merito al progetto sopra descritto, ritiene di poter esprimere parere favorevole sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista paesaggistico ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42 con le prescrizioni di seguito riportate:

- Le altezze degli edifici prospicienti via Pontina non dovranno superare l'altezza massima di sei piani.
- Dall' Art. 5 comma 7 delle Norme Tecniche di Attuazione della Convenzione, deve essere stralciata la seguente frase: "in considerazione dell'andamento (...) è consentita l'edificazione di un piano ulteriore (...) sistemazione esterna".



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Area 2B.5  
Urbanistica e beni ambientali  
Roma e Province

Roma, li .....

— Nel caso di un eventuale ritrovamento di beni archeologici in fase di accertamento sarà necessario un successivo parere da parte di questa Direzione.

I progetti dei singoli interventi ricadenti in aree vincolate, sono assoggettate alla successiva autorizzazione da parte di questa Direzione, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs n° 42/2004.

ISTRUTTORE

  
Geom. Massimo FERRO

IL DIRETTORE

  
Arch. Daniela LACOVONE

ALL. 5

MODULARIO  
R.C. - 281



COMUNE DI ROMA  
Protocollo delle Programmazioni e Pianificazioni  
del Territorio U.O. n. 2  
28 LUG. 2006

MOD. 300

17.7.2006

Ministero  
per i Beni e le Attività Culturali  
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI

di ROMA

PROT. N. OF 13057  
COMUNE DI ROMA  
Dipartimento VI  
U.O. 2 - Direzione  
Via della Misericordia, 1  
00186 ROMA

Prot. N. 21425 Allegati

Risposta al Foglio del  
Dir. ...

OGGETTO: Procedure per la compensazione soggette ad Accordo di Programma

Comune di Roma  
Assessore all'Urbanistica  
On. Roberto Morasini  
Via della Misericordia, 1  
00186 ROMA

Con riferimento alla nota di codesto Dipartimento n. 8538 del 17.05.2006 (prot. S.A.R. 16921 dell' 1.06.2006) successiva alla riunione tenutasi presso l'Assessorato il giorno 8.05.2006, nel prendere atto delle problematiche rappresentate in tale sede, in relazione agli Accordi di Programma di cui alle "Compensazioni" di seguito elencate:

- COLLINA FLEMING
- PISTRALATA
- TORRINO SUD
- SAMBUCA PISTOIESE
- FONTANA CANDIDA
- PONTINA
- CINQUINA BUFALOTTA
- CASALOTTI F2

Questa Soprintendenza, per quanto di competenza, rilascia N.O. agli elaborati progettuali trasmessi; le campagne di accertamenti archeologici che costituiranno la prima fase dell'intervento, andranno concordate nel dettaglio e nelle specifiche con la Soprintendenza di Stato competente.

E' da tener presente fin da ora che l'esito delle indagini potrà rendere necessarie modifiche o rigetto dei Piani edilizi per cui codesta Amministrazione Comunale vorrà collaborare, anche con adeguati atti nei confronti dei terzi interessati, alla più rapida e soddisfacente individuazione e utilizzazione dei sedimenti alternativi nel corso di rinvenimenti, nonché alla degna destinazione delle aree archeologiche.

M.A.T.R.E.

IL SOPRINTENDENTE  
Angelo Bottini

*Rimasto*



SERVIZIO XI INTERZIONALE P.A.A.P.  
Esame Progetti, Abitabilità, Acque Potabili  
Via C.T. Odescalchi, 67/A - 00147 Roma  
Tel.: 06/51004204 - Fax: 06/51004201

Prot. n. 28507 del 28/06/2006  
Rif.to nota n. 10839 del 22/06/2006

<b>AZIENDA U.S.L. ROMA "C"</b>
SERVIZIO INTERZIONALE P.A.A.P.
1 0 LUG 2006
PROT. N° . 1006



AL COMUNE DI ROMA  
DIP.TO VI U.O. n. 9  
COORDINAMENTO URBANISTICO  
VIALE DEL TURISMO 30

**OGGETTO:** Accordo di programma concernente la compensazione edificatoria comprensorio E1 Tor Marancia attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie in località "Pontina" Via Pontina - Via di Decima - Via dell'Acqua Acetosa.

Con riferimento alla nota prot. n. 10839 del 22/06/2006 di codesto Dipartimento si esprime parere favorevole, dal punto di vista dell'igiene, relativo all'oggetto alle seguenti condizioni:

- 1) Le reti idriche per uso potabile dovranno essere realizzate conformemente a quanto prescritto dal Decreto del Ministero della Salute n. 174 del 06/04/2004.
- 2) Le fognature nere dovranno essere realizzate in materiali impermeabili, resistenti alle sollecitazioni meccaniche, nonché all'azione chimica e biologica delle acque condottate e dovranno essere collegate senza soluzione di continuità ad un impianto di depurazione terminale funzionante e recettivo.
- 3) Qualora dovesse verificarsi interferenza delle opere viarie e fognarie con reti idriche che convogliano acque per il consumo umano dovrà essere rispettato quanto prescritto dal Regolamento di Igiene del Comune di Roma (Titolo II artt. da 112 a 136).
- 4) I progettisti dovranno documentare, all'atto della presentazione dei progetti edilizi dei nuovi edifici di civile abitazione, l'esistenza eventuale di edifici produttivi entro un raggio di metri 200. Eventuali speciali cautele poste in atto per evitare nocumento alla salute del vicinato dalle industrie insalubri di prima classe saranno valutate dai Servizi di Igiene pubblica territorialmente competenti e saranno richieste da questo Servizio prima del rilascio del parere di competenza.
- 5) Gli elaborati grafici dei progetti edilizi dovranno essere presentati a questo Servizio in scala 1:100 (piante - sezioni - prospetti) corredati da idonea documentazione tecnico-illustrativa per l'acquisizione del parere igienico-sanitario prima del rilascio del permesso di costruire.

IL DIRETTORE DELLA U.O.C.  
(Dott.ssa Mattiacci Marta delle Salette)

