



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 05/03/2010

=====

ADDI' 05/03/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNTA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	Assessore	PARRONCINI	Giuseppe	"
DALIA	Francesco	"	RODANO	Giulia	"
DI CARLO	Mario	"	SCALIA	Francesco	"
DI LIEGRO	Luigina	"	TIBALDI	Alessandra	"
DI STEFANO	Marco	"	VALENTINI	Daniela	"
FICHERA	Daniele	"	ZARATTI	Filiberto	"
MANCINI	Claudio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - COPPOTELLI - DALIA - NIERI - PARRONCINI - TIBALDI - VALENTINI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 132

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" ed El "Malafede" attraverso la riallocazione delle volumetrie nelle aree di "Via di Villa Troia - Ato 23", nel Comune di Roma.





132 - 5 MAR. 2010 ⁰²

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" ed E1 "Malafede" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Via di Villa Troili - Ato 23", nel Comune di Roma.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

PREMESSO

Che il Consiglio Comunale di Roma, con Deliberazione n. 277 del 27 ottobre 2005, 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" ed E1 "Malafede" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Via di Villa Troili -Ato 23";

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 5 febbraio 2010 ;

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

Che l'Amministrazione Comunale di Roma, al fine di procedere alla conclusione dell'Accordo di Programma, ha trasmesso alla Regione Lazio gli atti della Conferenza di Servizi unitamente agli elaborati progettuali;

CONSIDERATO

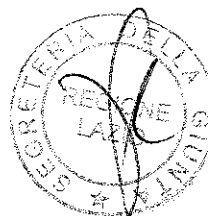
Che l'Accordo di Programma prevede, fra l'altro, interventi aventi carattere di pubblica utilità;

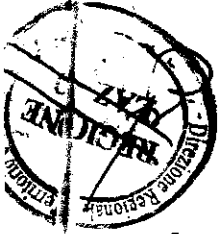
PRESO ATTO

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

RITENUTO

Di approvare la proposta di Accordo di Programma in parola;





132 = 5 MAR. 2010 82

VISTO

La proposta di Accordo di Programma, unitamente all'allegato A "pareri resi con prescrizioni", parte integrante del presente atto;
La Deliberazione di Consiglio Comunale di Roma n. 277 del 27 ottobre 2005;
La Deliberazione n.18 del 12 febbraio 2008, con la quale il Consiglio Comunale di Roma ha approvato il N.P.R.G.;
La Determinazione n.707 del 21 ottobre 2009 del Dirigente della U.O.4-Compensazioni edificatorie e partecipazione del Comune di Roma, così come integrata dalla Determinazione Dirigenziale n. 94 dell' 8 febbraio 2010 ;
I verbali e i pareri della Conferenza di Servizi;
Gli elaborati progettuali elencati nello schema di Accordo di Programma;

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 e 1bis 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

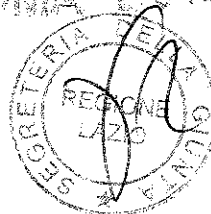
Per quanto in premessa,

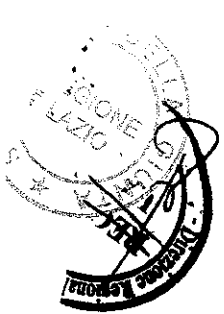
di approvare la proposta di Accordo di programma ai sensi art. 34 D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente al Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: Compensazione edificatoria del comprensorio E1 "Tor Marancia" ed E1 "Malafede" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Via di Villa Troili - Ato 23", nel Comune di Roma.


Accordo di
Programma

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 5 MAR. 2010





ALLEG. alla DELIB. N. 132 *Dr*
 - 5 MAR. 2010
 DEL



REGIONE LAZIO



COMUNE DI ROMA

ACCORDO DI PROGRAMMA

Ai sensi art. 34 del D. Lgs.18/8/2000 n. 267, relativamente al Programma di Trasformazione Urbanistica denominato: Compensazione edificatoria dei comprensori E1 "Tor Marancia" ed "E1 Malafede" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Via di Villa Troili - ATO 23" nel Comune di Roma.

PREMESSO

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

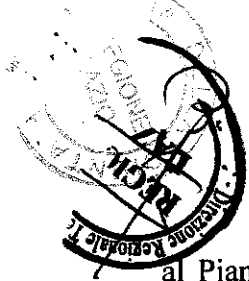
che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 29 maggio 1997 è stata adottata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata "Piano delle Certezze", con cui è stato introdotto, tra l'altro, il principio della "compensazione edificatoria" che dispone che qualora insorgano motivazioni di 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 del 21 luglio 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 Piano delle Certezze;

che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 176 del 9 novembre 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 Giunta Regionale Lazio n. 856 del 10 settembre 2004 è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore denominata "Piano delle Certezze";

che il 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;

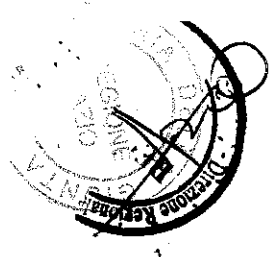
che la Soprintendenza Archeologica di Roma ha richiesto al Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali l'apposizione del vincolo ai sensi dell'art. 1 lettera m) L. 431/1985 su un'area riguardante anche il comprensorio di Tor Marancia;

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 Consiglio Comunale di Roma, con deliberazione n. 207 del 22 settembre 1997, avente ad oggetto "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", ha deliberato di:

- 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 D.P.R. 16 dicembre 1965 e la dislocazione delle aree edificabili, della quantità e delle aree dei servizi e degli standard;
 - 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 riferimento 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 propria mozione n.8 del 18 febbraio 2002, ha impegnato il Sindaco a rappresentare alla Regione Lazio le seguenti esigenze:

- Acquisizione al patrimonio comunale indisponibile delle aree del comprensorio di Tor Marancia sottoposte al parere di inedificabilità espresso dalla Soprintendenza Archeologica di Roma e destinarle a parco pubblico;
- 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;

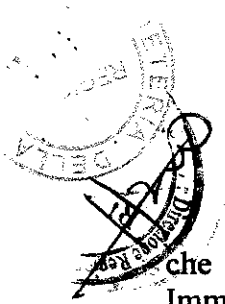
che la Regione Lazio con L.R. 31 maggio 2002 n. 14, ha ampliato il perimetro del Parco regionale dell'Appia Antica inserendo il comprensorio Tor Marancia, e recependo quanto richiesto dal Comune di Roma in ordine all'utilizzazione di tale area come "parco pubblico";

che l'ex comprensorio E1 Malafede risulta ricompreso all'interno del Perimetro della Riserva Naturale Statale del litorale Romano istituita con Decreto del Ministro dell'Ambiente del 29 Marzo 1996;

che la Giunta Comunale di Roma 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 ex art. 34 D. Lgs. n. 267/00;

Che in particolare la società Agricola il Bollente a r.l. è proprietaria di aree e relativi diritti edificatori nel Comprensorio di Tor Marancia, destinate secondo le previsioni del P.R.G del 1965 a zona E1;

Che la società Eur Città Verde a r.l. è proprietaria di aree e relativi diritti edificatori nel Comprensorio di Malafede destinate secondo le previsioni del P.R.G. del 1965 a zona E1 e destinate con l'approvazione della Variante delle Certezze D.G.R. 856/04 a zona H2;



che le Società COGEA a r.l., Società COS.ED.IT. a r.l., Immobilbrava Prima S.r.l. Immobilbrava Seconda S.r.l. e l'Istituto Servi del Cuore Immacolato di Maria sono proprietarie delle aree di "Via di Villa Troili, destinate secondo le previsioni di P.R.G. del 1965 a zona G3 (Case con giardino);

che le Società COGEA a r.l., Società COS.ED.IT. a r.l., Immobilbrava Prima S.r.l. Immobilbrava Seconda S.r.l. e l'Istituto Servi del Cuore Immacolato di Maria, hanno manifestato l'interesse ad accogliere il trasferimento dei diritti edificatori derivanti dalle aree ricomprese nei comprensori E1 Tor Marancia ed E1 Malafede, presentando congiuntamente alle Società Agricola il Bollente a r.l. e Eur Città Verde a r.l. in data 23.07.04 con nota prot.n. 10317 e in data 02.11.2004 con prot. n. 14816 una proposta in variante al P.R.G.;

che il Dipartimento VI - U.O2 del Comune di Roma ha con Determinazione Dirigenziale n. 142 del 30.09.2002 ha istituito un gruppo di Lavoro con il compito di stabilire la volumetria da compensare sulla base del valore immobiliare predisponendo una valutazione economica e finanziaria, come riportato nella Deliberazione del Consiglio Comunale n.277/05;

che, il Consiglio Comunale di Roma, con deliberazione n. 277 del 27 ottobre 2005, 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 e E1 Malafede " attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Via di Villa Troili - Ato 23, esprimendo parere favorevole sulle relative varianti di Piano Regolatore Generale;
- modificato la destinazione urbanistica delle aree di Tor Marancia da zona E1 a zona in corso di convenzione con destinazione verde pubblico;
- modificato la destinazione urbanistica delle aree di Malafede da zona H2 a zona in corso di convenzione con destinazione verde pubblico;
- modificato la destinazione urbanistica delle aree di "Via di Villa Troili-" da zona G3 a zona in corso di convenzione.

che per il periodo di giorni 15 (quindici) decorrenti dal 22 Novembre 2006 è stato, a norma di legge depositato ed esposto al pubblico, presso l'Albo Pretorio del Comune, il fascicolo relativo alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 277 del 27 ottobre 2005;

che durante il suddetto periodo e nei quindici giorni successivi non sono pervenute osservazioni o opposizioni al Programma di Trasformazione Urbanistica "Via di Villa Troili- Ato 23" , come dichiarato nella nota del Dipartimento VI del Comune di Roma con prot. n. 184 del 07 gennaio 2010;



che, al fine di procedere ad una prima valutazione del Programma con gli uffici comunali coinvolti, il Dipartimento VI del Comune di Roma - U.O.9 ha convocato, con nota prot. n. 10842 del 15.05.2007 una pre-conferenza di servizi tenutasi il 14 giugno 2007;


che, conseguentemente, al fine di verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma, la U.O.n.4 del Dipartimento VI del Comune di Roma con nota prot. n.13551 del 19 giugno 2008 , ha sottoposto il Programma di Trasformazione Urbanistica all'esame della Conferenza di Servizi svoltasi in data 8 luglio 2008;

che sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- ASL - Roma C : parere favorevole con condizioni rilasciato con nota prot. n. 951 del 07.03.2009;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Archeologica di Roma: parere favorevole rilasciato con nota prot. n. 36396 del 29.11.2007;
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere: parere favorevole di compatibilità rilasciato con nota prot. n. 2915/C del 20.08.2008;
- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli - Area difesa del suolo : parere favorevole con prescrizioni, rilasciato con nota prot. n. 177282 fasc.6938 del 09.10.2008;
- Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli – Valutazione Impatto Ambientale: Parere di esclusione delle opere dal procedimento V.I.A., con prescrizioni, rilasciata con nota prot. n. 5492S del 25.03.2009 e nota prot. n. 81816 del 04.05.2009;
- Determinazione Dirigenziale n.264 del 17.04.2009 del Dipartimento VI- U.O. n.5 del Comune di Roma di attestazione di inesistenza di gravami di usi civici;
- Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali: parere favorevole con prescrizioni, rilasciato con nota prot. n.153744 del 06.08.2009;

Che a seguito del parere della Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica- Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali, rilasciato con nota prot. n.153744 del 06.08.2009, il Comune di Roma Dipartimento VI-Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio- U.O. n.4 ha trasmesso con nota prot. n. 17131 del 25.09.09 a tutti gli enti coinvolti nel procedimento, gli elaborati progettuali adeguati alle prescrizioni rese dall'Area urbanistica della Regione Lazio ;

che, il Comune di Roma - Dipartimento VI- Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - U.O. n. 4 con Determinazione Dirigenziale n. 707 del 21.10.2009 prot. n. 19128 ha preso atto della conclusione positiva della Conferenza di Servizi, tenutasi in data 08 luglio 2008;



che con nota prot. n. 317 del 08.01.2010 il Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio- U.O. n. 4 del Comune di Roma ha trasmesso all'Area Legislativo, Contenzioso e Conferenze di servizi, la documentazione relativa al Programma di Trasformazione Urbanistica "Via di Villa Troili - ATO 23";

che la Regione Lazio - Direzione Territorio e Urbanistica - Area Legislativo, Contenzioso e Conferenza di servizi con nota prot. n. 4040 del 27 gennaio 2010 ha richiesto al Comune di Roma di assentire gli elaborati progettuali, già trasmessi agli enti interessati con nota prot. n. 17131 del 25.09.09, nell'ambito della Conferenza di Servizi;

che, conseguentemente, il Comune di Roma - Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio- U.O. n. 4, ha convocato per il giorno 5 febbraio 2010, con nota prot. n. 1800 del 29 gennaio 2010, un'ulteriore seduta della Conferenza di Servizi;

che nella citata Conferenza di Servizi, preso atto dei pareri favorevoli ed assentiti gli elaborati progettuali, è stata dichiarata la possibilità di concludere l'Accordo di Programma;

che il Comune di Roma - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio - ex U.O. 4, con Determinazione Dirigenziale n. 94 dell'8 febbraio 2010, ha integrato la Determinazione Dirigenziale n. 707 del 21 ottobre 2009 dichiarando conclusa favorevolmente la Conferenza di Servizi;

che il Comune di Roma Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio- U.O. n. 4, con nota prot. n. 2622 del 9 febbraio 2010, ha trasmesso alla Regione Lazio - Area Legislativa, Contenzioso e Conferenza di Servizi, la determinazione dirigenziale n. 94 dell'8 febbraio 2010.

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. 277/2005 individuandolo come Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita ai sensi dell'art.62 co.1 N.T.A del P.R.G. e ha classificato le aree dei comprensori E1 Malafede ed E1 Tor Marancia a Parchi Istituiti;

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.



PRESO ATTO

che in data 08.01.2010 è stato consegnato al Comune di Roma, Dipartimento VI – Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio- U.O. n. 4 , – prot. n. 237, l’Atto d’Obbligo a rogito Notaio Dott. Guido Gilardoni rep. N. 33523 racc. 13210 del 29 dicembre 2009, registrato il 07 gennaio 2010 al n.257 serie 1T, con cui i proponenti, proprietari delle aree interessate dal Programma di trasformazione Urbanistica in oggetto, si sono impegnati formalmente a cedere sia le aree costituenti parte del comprensorio Tor Marancia ed El Malafede a cui afferiscono le volumetrie in compensazione, sia le aree pubbliche dell’intervento urbanistico “Via di Villa Troili – ATO 23” libere da pesi, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli ed a realizzare le previste opere aggiuntive oltre le relative opere di urbanizzazione, nonché a stipulare l’apposita conseguente convenzione urbanistica, salva ed impregiudicata la procedura di cui all’art. 23 della L.R. n. 35/78;

che il Comune di Roma Dipartimento VI - Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio- U.O. n. 4 , con nota prot. n. 313 del 08.01.2010 ha comunicato all’Area Conferenze di servizi (Area Legislativo, Contenzioso e Conferenze di servizi) la conformità del Programma di Trasformazione Urbanistica “Via di Villa Troili – ATO 23” al P.R.G. di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 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 C.C. n. 18 del 12 febbraio 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, la Regione Lazio rappresentata dal Presidente p.t. ed il Comune di Roma rappresentato dal Sindaco p.t. convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

(Oggetto)

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 34 D.Lgs. n. 267/2000, è approvato il Programma Urbanistico denominato: Compensazione edificatoria del comprensorio El Tor Marancia ed El Malafede, attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree “Via di Villa Troili – ATO 23” quale risulta dagli elaborati progettuali assentiti nella Conferenza di Servizi del 5 febbraio 2010, di seguito elencati:

- All. A1 - Estratto P.R.G. vigente “Tor Marancia”
- All. A1a - Estratto di P.R.G. vigente “El Malafede”
- All. A1b - Estratto di P.R.G. vigente “Via di Villa Troili”
- All. A2 - Variante di P.R.G. “Tor Marancia”



- All. A2a - Variante di P.R.G. "E1 Malafede"
- All. A2b - Estratto Variante di P.R.G. "Via di Villa Troili"
- All. A3 - Estratto di P.R.G. adottato "Tor Marancia"
- All. A3a - Estratto di P.R.G. adottato "E1 Malafede"
- All. A3b - Estratto P.R.G. adottato "Via di Villa Troili"
- All. A7 - Relazione Tecnica Illustrativa
- All. A8 - Norme Tecniche di Attuazione
- All. A9 - Relazione di Previsione di massima delle spese
- All. A10 - Relazione geologica e geomorfologica
- All. A11 - Relazione dell'indagine di tipo vegetazionale
- All. A12 - Relazione dell'impatto acustico
- All. A13 - Relazione di Verifica di Impatto Ambientale
- All. A14 - Disciplinare Generale
- All. B1 - Planimetria catastale - proprietà Tor Marancia
- All. B1a - Planimetria catastale - proprietà E1 Malafede
- All. B2 - Planimetria catastale - proprietà Via di Villa Troili
- All. B3 - Certificati catastali
- All. C1 - Inquadramento infrastrutturale
- All. C2 - Verifica Trasportistica
- All. C3 - Rete viaria e parcheggi
- All. C4 - Stato di fatto
- All. D1 - Zonizzazione su base catastale
- All. E - Verde e servizi pubblici
- All. F - Superfici private
- All. G - Planivolumetrico esecutivo
- All. G Bis - Planivolumetrico con sistemazione del verde
- All. H - Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli
- All. SIP - Studio d'inserimento paesistico

ARTICOLO 2

(Varianti)

Eventuali successive modifiche e varianti al Programma di Trasformazione Urbanistica, che rientrino nei casi di cui agli art. 1 e 1 bis, della L.R. 36/87, così come modificata dalla L.R. 21/09, saranno approvate con le procedure in essi indicate.

Nel caso di varianti allo strumento urbanistico generale che non rientrino fra quelle sopra indicate, le stesse saranno oggetto di ulteriore Deliberazione di Consiglio Comunale e di successivo Accordo di programma.

ARTICOLO 3

(Prescrizioni e condizioni)

A) La realizzazione dell'intervento è subordinata al rispetto delle prescrizioni rese dagli Enti competenti nei sotto elencati pareri, rilegati in un unico fascicolo denominato "Allegato A - Pareri resi con prescrizioni e condizioni", che costituiscono parte integrante del presente Accordo di Programma e pubblicati, come previsto all'art. 6 del medesimo Accordo, sul Bollettino Ufficiale Regionale Lazio:



- ASL - Roma C : prot. n. 951 del 07.03.2009; (All.1)
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Archeologica di Roma: prot. n. 36396 del 29.11.2007; (All.2)
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere: prot. n. 2915/C del 20.08.2008; (All.3)
- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli - Area difesa del suolo: prot. n. 177282 fasc.6938 del 09.10.2008; (All.4)
- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli - Valutazione Impatto Ambientale: prot. n. 5492S del 25.03.2009; (All.5)
- Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli - Valutazione Impatto Ambientale: prot. n.81816 del 04.05.2009; (All.6)
- Regione Lazio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica- Area Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali: prot. n.153744 del 06.08.2009; (All.7)

B) Qualora l'area di intervento ricada nell'ambito di applicazione di cui alla Deliberazione Giunta Regionale 16 giugno 2009, n. 445 (pubblicata sul BURL n. 33 del 7 settembre 2009) l'amministrazione comunale, prima del rilascio dei permessi di costruire, dovrà obbligatoriamente acquisire il parere degli uffici regionali competenti in materia di risorse idriche e bilancio idrogeologico, come previsto al punto 3) della citata deliberazione.

ARTICOLO 4

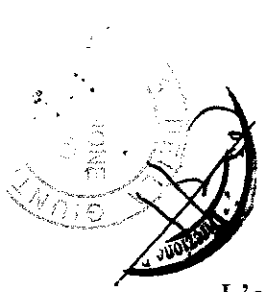
(Condizioni di efficacia)

L'efficacia del presente Accordo di Programma è condizionato 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 ed alla stipula della convenzione urbanistica, nel rispetto di quanto previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 01 ottobre 2009, preceduta da Atto d'Obbligo stipulato in data 29 Dicembre 2009 a Rogito Notaio Dott. Guido Gilardoni rep. n. 33523 racc. 13210, registrato il 07 gennaio 2010 al n.257 serie 1T, contenente gli impegni assunti dai proponenti del Programma di Trasformazione Urbanistica nei confronti dell'Amministrazione Comunale;

ARTICOLO 5

(Vincoli preordinati all'esproprio)

Le aree a destinazione pubblica previste dal programma urbanistico, saranno oggetto di cessione gratuita nei confronti dell'Amministrazione comunale. Il perfezionamento del presente Accordo di Programma comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 327/01, sulla totalità delle aree interne al perimetro d'intervento destinate ai servizi e spazi pubblici, nonché a viabilità. E' fatta salva l'applicabilità, limitatamente agli interventi pubblici previsti nelle aree esterne al perimetro d'intervento, delle procedure di cui al D.P.R. 327/01.



L'approvazione del presente Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 327/01, determina la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ed interventi previsti nelle aree interne al perimetro del programma urbanistico.

ARTICOLO 6

(Approvazione e Pubblicazione)

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

ARTICOLO 7

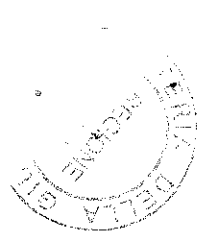
(Collegio di vigilanza)

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 dai rappresentanti dagli Enti firmatari.

Regione Lazio

Comune di Roma

Roma, li



ALLEGATO A

“Pareri resi con prescrizioni e condizioni”



AZIENDA U.S.L. ROMA "C"
SERVIZIO INTERZONALE P.A.A.P.
07 LUG 2008
PROT. N° . 951

ALL. 1



Regione Lazio

SERVIZIO XI INTERZONALE P.A.A.P.
Esame Progetti, Abitabilità, Acque Potabili
Viale Castrense, 5/D 00182 Roma
Tel.: 06/96668102 - Fax: 06/98012154

Prot. n. 33410 del 20/06/2008
Rif.to nota n. 13551 del 19/06/2008

AL COMUNE DI ROMA
DIP.TO VI POLITICHE DELLA
PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE
DEL TERRITORIO
U.O. N. 4
COMPENSAZIONI EDIFICATORIE E
PARTECIPAZIONI

OGGETTO: Conferenza dei Servizi del 08/07/2008. Compensazione edificatoria dei compresori "El Malafede" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Villa Troili - Ato 23".

Con riferimento alla nota prot. n. 13551 del 19/06/2008 di codesto Dipartimento relativamente all'oggetto si esprime parere favorevole dal punto di vista igienico-sanitario alle seguenti condizioni::

- 1) L'approvvigionamento idrico per il consumo umano dovrà avvenire mediante allaccio all'acquedotto cittadino. Le reti idriche dovranno essere realizzate con i materiali prescritti dal Decreto 6 aprile 2004 n. 174 del Ministero della Salute.
- 2) Le fognature per acque nere dovranno essere realizzate in materiali impermeabili, resistenti alle sollecitazioni meccaniche nonché all'azione chimica e biologica delle acque condottate ed essere collegate, senza soluzione di continuità, ad un impianto di trattamento terminale funzionale e recettivo.
- 3) Qualora dovesse verificarsi interferenza delle fognature nere e delle opere stradali con reti idriche potabili dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni del vigente Regolamento di Igiene del Comune di Roma (Titolo II artt. da 112 a 136).
- 4) I progetti edilizi completi di relazione tecnica-illustrativa e redatti in scala 1:100 (piante - sezioni - prospetti) dovranno essere presentati a questo Servizio per il parere igienico-sanitario prima del rilascio del permesso di costruire.

IL DIRETTORE DELLA U.O.C.
(Dott.ssa Mattiacci Maria delle Salente)

ALL. 3



AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME TEVERE
Ufficio Piani e Programmi

Prot. 2915/C

20 07 2008

00185 Roma,
Via V. Bachelet, 12
tel. 06/49249221 fax 06/49249300

Procedimento	Pianificazione
20 AGO 2008	
PROT. N. 2	18051

AI COMUNE DI ROMA
Dip. VI U.O. 4
Compensazioni edificatorie e partecipazione
P.le Kennedy, 15
00144 ROMA

(fax 06/67106401)

Oggetto: **Conferenza di Servizi del 08.07.2008 compensazione edificatoria comprensorio "El Malafede" rilocalizzazione "PIU Villa Troili ATO23" - PARERE -**

In riferimento alla vostra nota prot. n. QF 13551 del 19.06.2008 relativa alla Conferenza in oggetto, si comunica che dall'esame degli elaborati trasmessi il perimetro del "Programma d'Intervento Urbanistico " PIU Villa Troili ATO23", per quanto di competenza è, **in linea generale, compatibile con la pianificazione di bacino.**

Il Dirigente
Ing. Carlo Ferranti

REGIONE LAZIO**DIPARTIMENTO TERRITORIO 2****DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E COOPERAZIONE TRA I POPOLI 2S****AREA DIFESA DEL SUOLO 05**Prot. N. 177 282 Fascicolo **6938**

Risposta al Foglio N. 108616/2S/05 del 20/06/2008

Roma, li 09 011. 2008

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del territorio U.O. 4
15 OTT. 2008
PROT. N. QF <u>21415</u>

Al Comune di Roma
 Dipartimento VI
 Politiche della Programmazione e Pianificazione sul territorio
 U.O. 4 Compensazioni edificatorie e partecipazione
 Viale del Turismo, 30
 00144 Roma

Alla Regione Lazio
 Area Decentrata di Roma - Area D2/2D/06
 Via Capitan Bavastro 108
 00154 Roma
 SEDE

Alla Regione Lazio
 Dipartimento Territorio Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
 AREA 2B/13
 Via del Giorgione, 129
 SEDE

Oggetto: Comune di Roma (RM) – Località Via di Villa Troili
 Compensazione edificatoria dei comprensori E1 Malafede e E1 Tormarancia, attraverso la
 rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di Villa Troili – ATO 23
 Parere ai sensi del D.P.R. 380/01 Art.89, della L.R. 72/75, della D.G.R. 2649/99 e D.G.R. 655/02

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO TERRITORIO

VISTA la richiesta del Comune di Roma, Prot. n. 13551 del 19/06/2008, ai sensi del D.P.R. 380/01 Art.89, della L.R. 72/75, della D.G.R. 2649/99 e D.G.R. 655/02 per la <Compensazione edificatoria del comprensorio E1 Malafede e E1 Tormarancia, attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di Villa Troili – ATO23>, che prevede l'edificazione di un nuovo comprensorio di complessivi mq 21.024 ripartiti in mq 8.587 per diritti edificatori e mq 12.437 per diritto edificatorio della proprietà con destinazione "residenziale" e "non residenziale e commerciale";

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;

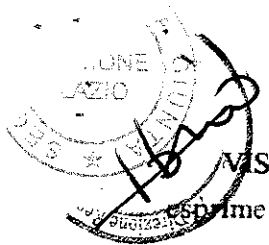
VISTA la D.G.R. n. 734 del 28 settembre 2007, che conferisce al Dr. Raniero De Filippis l'incarico di Direttore del Dipartimento Territorio;

VISTA la D.G.R. n. 801 del 26/10/2007 che conferisce all'Arch. Giovanna Bargagna l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli;

VISTO il D.P.R. 380/01 Art.89 e 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;

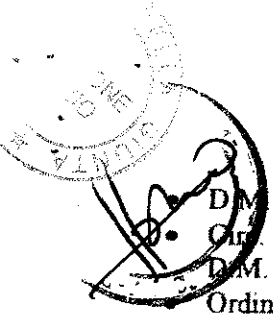


VISTA la Relazione tecnica del 23 settembre 2008 n. 6938 a firma del Geol. Alberto Orazi;

PARERE FAVOREVOLE

alla <Compensazione edificatoria del comprensorio El Malafede e El Tormarancia, attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di Villa Troili - ATO23> in località Via di Villa Troili nel comune di Roma (RM) con i dati attualmente a disposizione e per la sola parte geologica di competenza di questa struttura, a condizione che si seguano le seguenti prescrizioni 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 nell'elaborato "Relazione geologico-tecnica" e nella "Carta dell'idoneità territoriale" ad essa allegata a firma del Geol. Leonardo Nolasco;
- siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nell'elaborato "Relazione illustrativa - Indagine vegetazionale" a firma dell'Agr. Piero Pieri;
- qualsiasi intervento edificatorio o di ristrutturazione 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 di Impatto Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e 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. 4/2008 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, con particolare attenzione a zone dove sono possibili amplificazioni sismiche 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 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";



DM LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
Cir. Min. LL.PP. del 10/04/1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al
DM. 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

REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E COOPERAZIONE TRA I POPOLI

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione
8 / APR. 2009
PROT. N. QF 6371

AREA 2S/25 - VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE

Prot. N. **54985**Roma, li **25 MAR. 2009**

Spett.le
Consorzio Villa Troili
 Via Luca Gaurico n. 257
00143 ROMA

Oggetto: Pronuncia di verifica sull'applicabilità della procedura di V.I.A. resa ai sensi dell'art. 20, parte II del D.Lgs. 152/06 così come modificato dal D.Lgs. n. 04/08 sul progetto di "Programma di intervento urbanistico denominato Villa Troili, - Comune di Roma, Municipio XVI, località Villa Troili" a seguito della richiesta inoltrata dal Consorzio Villa Troili.

Registro elenco progetti: n. 201/2008.

VISTE le Direttive comunitarie 85/337/CEE e 97/11/CE, concernenti la "Valutazione di impatto ambientale di particolari progetti pubblici e privati";

VISTO il Decreto Legislativo n. 152/2006, parte II, come modificato dal Decreto Legislativo n. 04/2008;

VISTO l'art. 1 comma 19 della Legge Regionale 11/08/2008, n. 14 che, in attesa della legge regionale di disciplina della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e della Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) per i procedimenti di V.A.S. e V.I.A. di competenza regionale, applica quanto previsto dalla parte II, del D.Lgs 152/2006 e successive modifiche, nonché le disposizioni dei commi 20, 21, 22, 23;

VISTO l'art. 46 della L.R. n°6 del 7/6/99 che individua come l'autorità competente in materia di V.I.A. l'apposita struttura dell'Assessorato all'Ambiente;

PRESO ATTO che l'opera in esame ricade tra quelle elencate nell'Allegato IV, punto 7, lettera b, della parte II, del D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. n. 04/2008 e pertanto è sottoposta a procedura di Verifica sull'applicabilità della V.I.A.;

PRESO ATTO che in data 07/11/08 il Consorzio Villa Troili ha depositato presso questa Autorità competente copia degli elaborati di progetto e dello studio contenente le informazioni relative agli aspetti ambientali di cui all'Allegato V del suindicato Decreto Legislativo e contestualmente ha provveduto a pubblicare sul *B.U.R.L. n. 41* l'annuncio di avvenuto deposito;

PRESO ATTO che il progetto e lo studio sono stati iscritti nel registro dei progetti al n. 201/2008 dell'elenco;

Esaminati gli elaborati trasmessi elencati a seguire:

- Verifica di Assoggettabilità a V.I.A.;
- Verifica trasportistica;
- Valutazione previsionale di impatto acustico;
- Indagine vegetazionale - relazione illustrativa;
- Relazione geologica - geomorfologica;
- All. A1 Estratto PRG vigente;
- All. A1A Estratto PRG vigente;
- All. A1B Estratto PRG vigente;
- All. A2 Variante di PRG;
- All. A2A Variante di PRG;
- All. A2B Estratto variante di PRG;
- All. A3 Estratto di PRG adottato;
- All. A3A Estratto di PRG adottato;
- All. A3B Estratto di PRG adottato;
- All. A7 Relazione tecnica illustrativa;
- All. A8 Norme tecniche di attuazione;
- All. A9 Relazione di previsione di massima delle spese;
- All. A14 Disciplinare generale;
- All. B1 Planimetria catastale proprietà;
- All. B1A Planimetria catastale proprietà;
- All. B2 Planimetria catastale ed elenco proprietà;
- All. B3 Certificati catastali;
- All. C3 Rete viaria e parcheggi;
- All. C4 Stato di fatto;
- All. D1 Zonizzazione su base catastale;
- All. E Verde e servizi pubblici;
- All. F Superfici private;
- All. G Planivolumetrico esecutivo;
- All. Gbis Planivolumetrico con sistemazione del verde;
- All. H Planimetria delle pressistenze storiche e dei vincoli.

Sulla scorta della documentazione trasmessa, si evidenziano i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni. Si specifica che quanto successivamente riportato in corsivo è estrapolato dalle dichiarazioni agli atti trasmessi dalla richiedente.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL PROGETTO INDICANTE LE DIMENSIONI DELLO STESSO.

Il progetto in esame riguarda la realizzazione di un Programma di intervento urbanistico.

L'area oggetto d'intervento si trova nel Comune di Roma, Municipio XVI, nel settore ovest della città all'interno del G.R.A., tra la Via Aurelia e Via della Pisana, più precisamente fra la località Villa Troili a nord e la località La Vignaccia a sud.

L'area soggetta a convenzione, di forma irregolare, sviluppa una superficie pari a mq. 156.218 di cui mq. 2.718 attualmente destinati a sede stradale.

Descrizione dell'intervento

Il programma nelle sue linee generali prevede il posizionamento nel nuovo comprensorio, di complessivi mq. 21.024 di SUL ripartiti in mq. 8.587 per diritti compensatori e mq. 12.437 per quanto riguarda il diritto edificatorio della proprietà.

Le volumetrie da compensare sono ripartite in mc. 18.060 provenienti dal Comprensorio Tormarancia (per un'area in cessione di complessivi mq. 15.695) e in mc. 9.418 provenienti dal

Comprendorio Malafede (per un'area in cessione di complessivi mq. 18.686), facenti rispettivamente capo alle Società AGRICOLA IL BOLLENTE S.r.l. ed EUR CITTA' VERDE S.r.l. L'area soggetta a convenzione, di forma irregolare, sviluppa una superficie pari a mq. 156.218.

Descrizione del progetto

La proposta d'intervento urbanistico prevede, su una superficie territoriale di mq. 156.218, la realizzazione di un complesso edilizio di mq. 21.024 di SUL, suddivisi in mq. 18.920 con destinazione residenziale e mq. 2.104 con destinazione non residenziale e commerciale.

Una quota delle superfici totali di progetto, pari a mq. 8.587 di SUL, è destinata, come detto, nella proposta, alla compensazione delle cubature individuate dalla Variante delle Certezze (Del. C.C. n.92 del 29.05.1997).

In conformità con quanto disposto nella Delibera di C.C. n. 277 del 27.10.2005, il 10% della SUL totale, pari a mq. 2.103, verrà destinata ad affitto a canone concordato.

L'impianto progettuale previsto si articola, lungo un tracciato viario pubblico che percorre l'intero sedime di proprietà e raccorda Via di Villa Troili, posta lungo il confine est dell'intervento, con Via della Vignaccia secondo la direttrice est-ovest.

Il progetto urbanistico prevede nel complesso una zonizzazione dell'area di intervento articolata come segue:

- Area per l'edificazione privata, suddivisa in tredici comparti fondiari di cui cinque (contraddistinti con le lettere R2 - R5 - R8 - R9 - R10 nella zonizzazione su base catastale) con destinazione residenziale, sei (contraddistinti con le lettere R3 - R4 - R6 - R7 - R11 - R12 nella zonizzazione su base catastale) con destinazione residenziale e non residenziale (servizi - turistico ricettive), uno (contraddistinto con la lettera R1 nella zonizzazione su base catastale) con destinazione commerciale e uno (contraddistinto con la lettera R13 nella zonizzazione su base catastale) con destinazione non residenziale (servizi - turistico ricettive). Le tipologie edilizie previste sono due: a "torre" e "case a schiera", con altezza massima pari a quattro piani fuori terra per le tipologie a "torre" e di altezza massima pari a due piani fuori terra per la tipologia "case a schiera", la superficie libera all'interno dei comparti fondiari sarà destinata a viabilità privata, verde condominiale, parcheggi privati pertinenziali e non pertinenziali.

- Aree a verde pubblico (contraddistinte con le lettere V1 e V2 nella zonizzazione su base catastale), destinate a parco pubblico attrezzato per un totale di mq. 48.785, posizionate, come detto, in corrispondenza delle aree individuate dal PTP come di interesse dal punto di vista ambientale.

- Area per servizi pubblici (contraddistinta con la lettera S1 nella zonizzazione su base catastale), per un totale di mq. 5.423 localizzata in posizione baricentrica rispetto all'intervento.

- Aree per parcheggi pubblici (contraddistinte con le lettere P1 - P2 nella zonizzazione su base catastale), per un totale di mq. 4.734.

- Aree per la viabilità destinate al transito carrabile pubblico e verde arredo, per un totale di mq. 10.531.

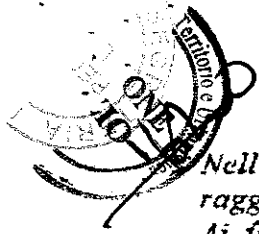
Rete viaria

L'assetto viario di progetto, si articola su un'arteria di tipo locale di collegamento fra via di Villa Troili e via della Vignaccia, avente piattaforma stradale di larghezza pari a ml. 8.00 e marciapiede di ml. 3.00.

Le intersezioni su via di Villa Troili e su via della Vignaccia sono realizzate mediante rotatorie di raggio pari a ml. 20.00, con due corsie da 3.50 ml. e due banchine da 0.50 ml.. Anche nelle rotatorie i marciapiedi avranno larghezza pari a ml. 3.00.

Nell'ambito dell'intervento urbanistico in oggetto, è previsto anche l'adeguamento di via di Villa Troili nel tratto compreso tra via degli Aldobrandeschi e via della Vignaccia.

Tale adeguamento prevede l'allargamento della piattaforma stradale a ml. 8.00 e la realizzazione, lungo tutto il tratto stradale, di marciapiedi, su entrambi i lati, pari a ml. 3.00.



Nell'intersezione tra via di Villa Troili e via degli Aldobrandeschi verrà realizzata una rotonda di raggio pari a ml. 20.00 con due corsie da 3.50 ml. e due banchine da 0.50 ml.

Ai fini della sicurezza stradale è stato verificato il triangolo di visibilità per quanto riguarda l'accesso alla viabilità privata in corrispondenza del comparto R12.

Non sono previsti varchi carrabili in corrispondenza dei parcheggi pubblici.

L'accesso alla struttura commerciale prevista nel comparto R1 avverrà in maniera indipendente e separata da ogni altro accesso.

Saranno concordati con gli enti preposti sia il posizionamento di nuove fermate ATAC che i punti di raccolta R.S.U.

Tipologie edilizie

Le tipologie previste per l'edificazione privata sono state prescelte, tra quelle a torre, con altezza massima quattro piani, e quelle del tipo a schiera (villini) con altezza massima due piani, sia per le volumetrie residenziali che per le volumetrie non residenziali (servizi - turistico ricettive).

Come già accennato in precedenza il particolare andamento del terreno ha indirizzato l'impianto planivolumetrico verso un'organizzazione caratterizzata da quote di imposta dei fabbricati degradanti verso le depressioni poste sul lato nord dell'area.

Il risultato ottenuto è quello di una rete viaria locale dall'andamento irregolare che guida l'assetto delle volumetrie abitative disponendole in maniera organica sul territorio.

Gli edifici di progetto verranno realizzati con un'architettura articolata ma comunque rispondente alle caratteristiche del tessuto edilizio esistente e dei materiali che lo contraddistinguono garantendo così una buona integrazione del nuovo insediamento.

I parcheggi privati da standard saranno preferibilmente posizionati nel sottosuolo al fine di salvaguardare le superfici a verde privato e gli spazi aperti intorno ai nuovi edifici.

Riferimenti programmatici e di pianificazione

P.T.P. Piano Territoriale Paesistico

L'area di intervento ricade nel P.T.P. ambito territoriale n.15/8 - Valle del Tevere, approvato con la l.r. n. 24/98, che indica come attuare azioni di tutela attraverso la verifica della presenza e la tutela dei beni ambientali nelle loro componenti naturali, agricole e storico - archeologiche, nonché la salvaguardia delle qualità paesaggistiche del territorio in cui ricade l'area di studio.

L'area di intervento ricade interamente nella classificazione di tutela di tipo Paesaggistico TPb/12 dei paesaggi agrari di grande estensione ed individua in alcune zone della proprietà aree di rispetto dei beni di interesse geomorfologico, naturalistico e vegetazionale e alcune zone come aree di rispetto preventivo di beni di interesse archeologico.

Il nuovo PTPR

[...] L'area di intervento è in parte investita da beni paesaggistici, come evidenziato nelle Tavole B del PTPR [...]:

- Aree boscate;
- Aree di interesse archeologico, con relativa fascia di rispetto (si identificano all'interno dell'area due beni puntuali denominati mp058_1729 e mp058_1728: Area di frammenti fittili). [...]

In linea generale, pertanto, dato che l'area di intervento ricade, secondo la Tavola A - Sistemi ed Ambiti del paesaggio, nel Paesaggio Agrario di Valore, sono cogenti le disposizioni dettate dall'art. 22 delle Norme del PTPR.

Il PTPR stabilisce infatti (art. 3 comma 2 lettera f) delle Norme) che "i criteri di valutazione per l'esame delle osservazioni comunali, preliminari alla pubblicazione del PTPR e le controdeduzioni alle medesime con i relativi stralci cartografici hanno natura prescrittiva e prevalente rispetto alle classificazioni di tutela indicate nella tavola A e nelle presenti norme".

L'art. 65 delle norme chiarisce più specificamente le conseguenze di questa procedura:

"art. 65(modifiche ai PTP art. 23 comma 1 della LR 24/98)

Il PTPR indica nelle Tavole A, con un particolare soprassegno, le porzioni di territorio oggetto di proposta di modifica dei PTP vigenti e del medesimo PTPR, presentate dai Comuni con deliberazione di Consiglio entro il 20 novembre 2006, ai sensi dell'articolo 23 comma 1 della LR 24/98.

L'esito delle proposte di modifica dei PTP vigenti, [...], è contenuto nell'Allegato 3 delle proposte comunali di modifica dei PTP vigenti, costituito dalle schede di ciascun Comune raggruppate per ambito provinciale, contenenti la sintesi descrittiva delle proposte, le relative controdeduzioni definitive e dagli allegati stralci cartografici nonché dai Quadri provinciali riepilogativi.

In particolare gli stralci cartografici evidenziano le parti della proposta respinte e quelle accolte o parzialmente accolte; i contenuti delle controdeduzioni prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso dei "Paesaggi" del PTPR di cui al capo II delle presenti norme e sulle modalità di tutela dei beni paesaggistici tipizzati da PTPR.

I criteri di valutazione dei contributi dei comuni (allegato 2 alle proposte comunali di modifica ai PTP vigenti) contengono le indicazioni inerenti le modalità di accoglimento delle singole proposte e costituiscono, limitatamente alle aree interessate dalle proposte accolte in tutto o in parte, integrazione alle presenti norme.

Con atto n. 41 del 31 luglio 2007 il Consiglio Regionale del Lazio ha deliberato, ai sensi dell'articolo 36 comma 1ter della lr 24/98, la variante ai PTP vigenti per le medesime porzioni di aree con controdeduzioni accolte e parzialmente accolte delle proposte comunali".

Modifiche ai P.T.P. di cui all'art. 23 comma 1 della Lr. 24/98

La proposta n. 058091_P494, contenuta nell'Allegato 3HB della D.C.R. n.41/07, riguarda tra le altre tutte le aree oggetto della presente.

Con la citata delibera il Consiglio regionale ha "accolto" la citata proposta "secondo quanto precisato nel punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici e del bosco".

I già citati criteri chiariscono le motivazioni sui quali si è fondato il completo accoglimento della proposta per l'area oggetto di studio: " ... Per le aree di interesse archeologico la trasformazione è subordinata al parere preventivo delle Soprintendenze competenti che possono imporre ulteriori limitazioni e modifiche agli interventi anche in base all'esito di saggi preventivi, non obbligatori. Tali richieste sono state accolte ai sensi dell'articolo 13 della LR 24/98. Per le aree vincolate anche ai sensi della Parte II del DLgvo 42/04 è comunque fatto salvo il parere della Soprintendenza Archeologica competente in relazione al recupero e alla valorizzazione dei beni. (punto 3C). ..."

Quindi l'intervento proposto risulta completamente compatibile con la pianificazione paesaggistica vigente e in salvaguardia, infatti è già stato ricevuto il parere favorevole della Soprintendenza [...].

Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

L'area non risulta ricadere in zone soggette a rischio frana, né ad altre problematiche di rischio evidenziate dal P.A.I.

Zone di Protezione Speciale (ZPS)

L'Area di Intervento non risulta compresa all'interno di SIC e/o ZPS., né si rilevano tali aree di interesse naturalistico a distanza cui possono rilevarsi interferenze.

Parchi

Segnalando la presenza a circa m 500 del Parco della Massimina, si evidenzia che il progetto non ricade in tali aree, né si situa ad una distanza che possa prefigurare interferenze.

L'area di intervento non ricade in aree Parco.

Il PRG del Comune di Roma

Il Piano Regolatore del Comune di Roma è stato adottato dal Consiglio comunale con deliberazione n.33 del 19-20 marzo 2003 e approvato in data 12 febbraio 2008.

L'area ricade in "ambiti di trasformazione ordinaria prevalentemente residenziale R23".

LA QUALITÀ AMBIENTALE: EFFETTI ATTESI DALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO

Atmosfera

Gli effetti sull'aria in fase di costruzione saranno determinati dal traffico indotto. In fase di esercizio gli effetti sull'aria saranno determinati dal traffico veicolare attratto/indotto. Si prevede un incremento del traffico veicolare di modesta entità, in riferimento ai flussi presenti, in prossimità dell'ambito di intervento, tale da non ritenersi significativo l'incremento di emissioni nell'atmosfera, rispetto all'attuale livello qualitativo dell'aria.

Suolo e sottosuolo

Per quanto riguarda le caratteristiche fisico meccaniche dei terreni in posto queste sono buone e non evidenziano particolari condizioni nel dimensionamento e nella tipologia delle opere fondali. In conclusione, dallo studio effettuato per la verifica della conformità geomorfologica, di cui alla D.G.R.L. n. 2649 del 18 maggio 1999 e all'art. 13 della L. n. 64/74, non sono emersi elementi e situazioni in contrasto con la normativa citata. In ogni caso prima della redazione del progetto esecutivo sarà necessario eseguire gli accertamenti geognostici per la determinazione del modello geologico-tecnico del terreno così come prescritto nel nuovo T.U. delle costruzioni.

Vegetazione

Attraverso lo studio dell'ambiente naturale di riferimento nonché dall'analisi della potenzialità dei terreni, l'indagine effettuata nel sito ha evidenziato la presenza di un'area di una certa importanza che sarà mantenuta ed ampliata al fine di promuovere un'area a verde che farà parte del progetto, per valorizzare il sito anche dal punto di vista naturalistico.

In merito alle semplici formazioni vegetali presenti, identificabili in specie appartenenti alla famiglia delle graminacee e in alcuni arbusti, nell'area di cantiere, dall'eventuale asporto non si creerà particolare impatto.

Tuttavia si ritiene opportuno evidenziare alcuni aspetti, in parte già enunciati, che lo strumento urbanistico debba considerare in fase di progettazione del Programma di Intervento:

- Vengano fissate in maniera semplice e chiara le norme delle procedure in applicazione della normativa vigente per quanto riguarda le zone a verde, con la previsione di una lista floristica da rispettare, identificativa delle essenze autoctone di riferimento, in obbligo di utilizzo per la progettazione del verde pubblico e privato.
- Vengano attuate tutte le misure necessarie affinché, la distribuzione delle zone a verde, la tipologia delle specie da impiegare e la tempistica di realizzazione, abbiano come fine il sicuro successo degli interventi anche in termini di valorizzazione delle cenosi stesse.
- Vengano salvaguardate le essenze quercine presenti in sito, mediate l'introduzione all'interno degli spazi a verde e, qualora sia necessario l'espianto, ne sia previsto adeguato progetto di compensazione all'interno del verde pubblico e privato.

Lo spazio verde che verrà realizzato nella progettazione urbanistica potrà essere visto anche nell'ottica di ricreare eventuali corridoi ecologici ad oggi inesistenti, che possano essere utilizzati anche dalla microfauna e dall'avifauna che negli spostamenti potrebbe sostare nelle nuove formazioni verdi.

Rumore

L'inquinamento acustico in fase di costruzione è dovuto essenzialmente al funzionamento delle macchine operatrici (movimenti di terra, autocarri, gru, ecc). Altre fonti di rumore sono il traffico dei mezzi lungo l'arteria di collegamento ed il trasporto di materiali, lo scarico ed il carico dei materiali. Negli ultimi anni sono stati elaborati, in vari paesi diversi indici che in base a fattori diversi tentano di prevedere il livello di "annoyance" (risentimento mostrato per il disturbo della privacy) manifestato dalla popolazione all'esposizione di incrementi di rumore. Nel nostro caso tuttavia, la temporaneità di questo tipo di impatto rende il disagio provocato dalle operazioni di cantiere di entità trascurabile tale da poter sostenere che non vi sono da rilevare condizioni di criticità ambientale dal punto di vista dell'inquinamento acustico.

E' comunque consigliabile di pianificare le operazioni più rumorose nelle ore di minore disturbo per le zone residenziali ed eventualmente, in caso di necessità, installare delle barriere anti rumore durante le fasi di cantierizzazione di maggiore impatto acustico.

Dalla relazione sull'impatto acustico, a cura del Dott. Romeo Fusco si rileva che, in fase revisionale, l'inserimento attuale del nuovo intervento, avrà impatto praticamente nullo.

Il sistema della mobilità

L'intervento ipotizzato prevede la costruzione di strutture commerciali, servizi e di un complesso residenziale. In particolare il nuovo complesso residenziale prevede una superficie di circa 19.000 mq per circa 770 nuovi abitanti da insediare.

La superficie destinata al commerciale è pari a circa 850 mq e quella destinata ai servizi è pari a circa 1.300 mq. In sede di analisi, dunque, si può trascurare il contributo, in termini di generazioni e attrazioni, dovuto alla realizzazione delle strutture commerciali e dei servizi, in quanto, essendo il complesso tale da non generare ed attrarre spostamenti da aree distanti dall'intervento, è lecito supporre che l'utenza interessata sia soltanto un'utenza locale.

Nel definire il numero totale di generati dal nuovo complesso residenziale si è considerata l'ipotesi che gli spostamenti dei residenti (spostamenti sistematici) vadano ad incidere nelle ore di punta del traffico veicolare; in particolare, l'intervallo di maggior carico risulta essere quello della mattina dalle 7:30 alle 9:30 in un giorno feriali tipo.

Ulteriore ipotesi prevede che il 100% degli abitanti insediabili si muova tutto nell'intervallo di punta della mattina. Individuato il numero totale dei generati, al fine di determinare il numero di veicoli equivalenti dal nuovo insediamento, sono state adottate ulteriori tre ipotesi cautelative:

1. Un coefficiente di riempimento delle autoveiture pari a 1,3
2. Gli spostamenti si distribuiscono per il 70% nell'intervallo orario 7:30-8:30, il rimanente 30% si sposta nell'ora successiva

L'area in prossimità dell'intervento non presenta particolari criticità. Inoltre, le infrastrutture a ridosso dell'intervento, presentano un livello di servizio ben al di sotto della saturazione.

Via Aurelia, considerata per una lunghezza che si estende tra il GRA e circonvallazione Cornelia, risulta tra le infrastrutture più cariche. In particolare, ad ovest del GRA è caratterizzata da circa 3.000 veicoli/ora in direzione GRA e da circa 1.000 veicoli in direzione opposta. Ad est del GRA è caratterizzata, invece, per il tratto compreso tra il GRA e via della Maglianella da circa 3.050 veicoli in direzione via della Maglianella e da circa 2.400 veicoli in direzione opposta mentre per il tratto compreso tra via della Maglianella e il Cavalcavia da circa 1.600 veicoli in direzione GRA e da circa 2.500 veicoli in direzione opposta che diventano, subito dopo la diramazione di via Stazione Aurelia, circa 1.350 in direzione GRA e circa 2.150 in direzione opposta.

In prossimità dell'area di intervento il tratto compreso tra via degli Aldobrandeschi e via Aurelia Antica è interessato da circa 5.200 veicoli di cui circa 3.200 in direzione centro e circa 2.000 in direzione opposta. Il tratto successivo, subito dopo l'intersezione con via Aurelia Antica, è interessato da circa 4.300 veicoli/ora di cui 2.650 in direzione Roma e circa 1.650 in direzione opposta.

Lo scenario di progetto, sempre relativo all'ora di punta della mattina, individuata tra le 7:30 e le 8:30, prevede la realizzazione di un insediamento residenziale che, nell'intervallo di punta considerato, genera circa 400 veicoli.

Tra le infrastrutture maggiormente interessate dai flussi veicolari, così come allo stato attuale, quella che presenta un elevato carico veicolare è via Aurelia.

In particolare, per il tratto ad ovest del GRA, via Aurelia, è caratterizzata da circa 3.000 veicoli/ora in direzione GRA e da circa 1.000 veicoli in direzione opposta. Ad est del GRA è caratterizzata invece, per il tratto compreso tra il GRA e via della Maglianella, da circa 3.000 veicoli in direzione via della Maglianella e da circa 2.400 veicoli in direzione opposta mentre per il tratto compreso tra via della Maglianella e il Cavalcavia da circa 1.700 veicoli in direzione GRA e da circa 2.500 veicoli in direzione opposta che diventano, subito dopo la diramazione di via stazione Aurelia, 1.300 in direzione GRA e circa 2.250 in direzione opposta.

In prossimità dell'area di intervento il tratto compreso tra via degli Aldobrandeschi e via Aurelia Antica è interessato da circa 5.200 veicoli di cui circa 2.000 in direzione centro e circa 3.200 in direzione opposta. Il tratto successivo, subito dopo l'intersezione con via Aurelia Antica, è interessato da circa 4.500 veicoli/ora di cui circa 2.700 in direzione centro e circa 1.800 in direzione opposta.

Infine, proseguendo verso est, in prossimità di circonvallazione Cornelia l'infrastruttura è interessata da circa 1.800 veicoli/ora in direzione GRA e da circa 2.800 in direzione opposta.

Altra infrastruttura che presenta valori di flussi veicolari di un certo rilievo è via Aurelia Antica che, per il tratto in prossimità dell'intersezione con via Aurelia è interessata da circa 400 veicoli/ora in direzione via Aurelia e circa 700 in direzione opposta. Per il tratto successivo, a partire dall'intersezione con via della Pisana l'infrastruttura è interessata da circa 650 veicoli/ora in direzione via della Pisana e circa 1.800 in direzione opposta.

Rispetto allo stato attuale, complessivamente le condizioni di circolazione nell'area di studio subiscono degli incrementi dei flussi veicolari soprattutto per quel che riguarda le infrastrutture a ridosso dell'area di intervento.

Le infrastrutture che presentano un maggior incremento dei flussi veicolari sono via degli Aldobrandeschi e via di Villa Troili.

In particolare su via degli Aldobrandeschi, nel tratto compreso tra via Aurelia e via di Villa Troili (via Aldobrandeschi 1), si registra un incremento del 18% passando da 1.350 veicoli/ora dello stato attuale a circa 1.600 veicoli nello stato di progetto. Nel tratto subito dopo l'intersezione con via di Villa Troili (via Aldobrandeschi 2) si registra un incremento dell'80% passando da circa 500 veicoli/ora a circa 900 dello stato di progetto.

Nell'ultimo tratto (via Aldobrandeschi 3) si registra un incremento del 15% passando da circa 650 veicoli/ora dello stato attuale a circa 750 dello stato di progetto. Il livello di servizio rimane mediamente invariato e comunque inferiore a 0,50 ad eccezione del tratto compreso tra via Aurelia e via di Villa Troili, in direzione via Aurelia in cui si passa da circa 0,85 a circa 0,95 (livello di presaturazione).

Via di Villa Troili nel tratto in prossimità dell'intersezione con via degli Aldobrandeschi (via di Villa Troili 1) il flusso veicolare nello stato di progetto non subisce variazioni rispetto allo stato attuale il tratto successivo in prossimità di via della Vignaccia (via di Villa Troili 2) subisce un incremento del 25% passando da circa 800 veicoli/ora dello stato attuale a circa 1.000 veicoli/ora dello stato di progetto. Il livello di servizio rimane mediamente invariato e comunque inferiore allo 0,65.

Su via Aurelia si registra un incremento dei flussi veicolare che oscilla dal 2% al 5%. Il livello di servizio rimane invariato rispetto allo stato attuale. In particolare il tratto compreso tra via della Maglianella e il cavalcavia (via Aurelia 1) subisce un incremento del 2% passando da circa 4.100 veicoli/ora dello stato attuale a circa 4.200 veicoli/ora nello stato di progetto il tratto successivo, compreso tra via degli Aldobrandeschi e via Aurelia Antica (via Aurelia 2) non subisce variazioni

di flusso veicolare, mentre il tratto subito dopo l'intersezione con via Aurelia Antica (via Aurelia 2) subisce un incremento del 5% passando da 4.300 veicoli a circa 4.500 veicoli nello stato di progetto. Il livello di servizio rimane invariato rispetto allo stato attuale. Via Aurelia Antica nel tratto compreso tra via Aurelia e l'intersezione con via della Pisana (via Aurelia Antica 1) subisce un incremento del 5% passando dai 1.050 veicoli/ora dello stato attuale a circa 1.100 veicoli nello stato di progetto; nel tratto successivo (via Aurelia 2) il flusso veicolare nello stato di progetto subisce un incremento del 2% rispetto allo stato attuale passando da circa 2.400 veicoli/ora a circa 2.450 veicoli/ora nello stato di progetto. Il livello di servizio rimane invariato rispetto allo stato attuale.

Infine su via della Vignaccia il flusso veicolare nello stato di progetto non subisce variazioni rispetto allo stato attuale. l'incremento dei veicoli equivalenti, in seguito all'inserimento del nuovo complesso, non comporta un decadimento della rete in quanto l'incremento dei flussi veicolari non corrisponde ad un incremento dei livelli di servizio.

La presente verifica trasportistica è relativa agli effetti, sulla rete viaria, dovuti alla realizzazione di un nuovo complesso in via di Villa Troili, località Aurelia nel Comune di Roma.

Il nuovo complesso prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

- Residenziale di circa 19.000 mq per circa 770 nuovi abitanti;
- commerciale di circa 850 mq;
- servizi per circa 1.300 mq.

Lo studio è consistito nell'analisi della domanda e dell'offerta di trasporto allo stato attuale ed all'orizzonte temporale di attuazione del progetto e nella loro interrelazione al fine di valutare la fattibilità o meno dell'intervento.

In fase di verifica trasportistica sono state considerate tutte ipotesi cautelative dal punto di vista della mobilità. In particolare, occorre sottolineare, che non è stato considerato alcun contributo del trasporto pubblico negli interventi ipotizzati. Infatti, malgrado nell'area siano presenti interventi di un certo rilievo è stato ipotizzato che eventuali potenziamenti del sistema di trasporto pubblico, non possono che apportare benefici all'area di intervento.

I risultati dello studio hanno messo in evidenza che la rete stradale allo stato attuale intorno all'area di studio non presenta significative situazioni di saturazione. In particolare, la maggior parte delle infrastrutture a ridosso dell'intervento presentano, allo stato attuale, un indice di criticità inferiore allo 0,75.

Le infrastrutture che presentano il maggiore indice di criticità risultano via Aurelia e via Aurelia Antica con un valore dell'indice prossimo alla saturazione.

In fase di progetto i flussi veicolari generati dall'intervento, distribuiti per le diverse fasce orarie, fanno sì che l'intervallo di punta più critico sia quello dalle 7:30 alle 8:30. In particolare, in questo intervallo temporale vanno ad incidere circa 400 veicoli equivalenti in generazione.

Relativamente allo stato di progetto la realizzazione degli interventi produce, rispetto allo stato attuale, un incremento dei flussi veicolari soprattutto per quel che riguarda le infrastrutture a ridosso dell'area di intervento.

Le infrastrutture che subiscono il maggiore incremento sono via degli Aldobrandeschi e via di Villa Troili.

Relativamente al livello di servizio, l'indice di criticità rimane mediamente invariato.

Paesaggio

Sotto il profilo vegetazionale ed ambientale, in generale, tralasciando la situazione della superficie boscata, che verrà comunque mantenuta, non si intravedono situazioni di particolare fragilità per una vegetazione, che di per se non presenta nessun tipo di cenosi particolarmente evolutiva e risulta alquanto improbabile una evoluzione verso situazioni più naturali, in quanto non ne sussistono le condizioni idonee.

Le opere in oggetto, come precedentemente specificato, risultano pienamente compatibili con la pianificazione paesistica vigente e in corso di approvazione.

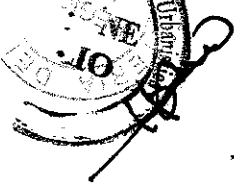
PRESO ATTO dei pareri rimessi sull'opera in argomento dalle seguenti Autorità:

- Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza Archeologica di Roma, nota prot. n. 36396 del 29/11/2007, con la quale viene espresso "... *parere favorevole all'intervento urbanistico.*";
- Regione Lazio, Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo 05, nota prot. n. 177282 del 09/10/2008, con la quale viene rimesso parere favorevole ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 89. della L.R. 72/75, della D.G.R. 2649/99 e D.G.R. 655/02;
- Comune di Roma, Dipartimento X, VII U.O. Prevenzione Inquinamento Acustico ed Atmosferico, Servizio III - Pianificazione e gestione acustica del territorio, nota prot. n. QL13802 del 29/05/2008, con la quale viene espresso parere favorevole al Programma di intervento urbanistico in argomento;

CONCLUSIONI

effettuata la procedura di Verifica ai sensi dell'art. 20, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., in relazione all'entità degli interventi ed alle situazioni ambientali e territoriali descritte, determina l'esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A. individuando ai sensi del comma 5 del medesimo articolo, le seguenti prescrizioni:

- La realizzazione delle infrastrutture viarie previste dal progetto, dovrà precedere la realizzazione delle altre opere al fine di ridurre l'impatto che il nuovo insediamento crea con gli attuali flussi di traffico.
- Per quanto attiene la realizzazione dei parcheggi pubblici, nell'ambito del presente Programma di intervento urbanistico, dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:
 - al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico dovranno essere realizzate opere di arredo urbano con piantumazioni di specie autoctone per una superficie totale almeno pari al 30% della superficie complessiva degli stalli, per singola area destinata a parcheggio;
 - al fine di contenere il rischio di contaminazione delle acque da metalli pesanti, gomme, particolato, le acque meteoriche provenienti dalle superfici adibite a parcheggi, dovranno essere trattate con idonei presidi idraulici (vasche di decantazione, disoleatori, ecc...) prima di essere definitivamente smaltite; l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere dimensionato in ottemperanza alla normativa vigente e dovranno essere effettuati periodici interventi di manutenzione, considerando anche i casi di sversamenti accidentali ed effettuati lavaggi con frequenza funzionale agli eventi meteorici di rilievo;
 - dovranno essere adottate pavimentazioni impermeabili oppure in alternativa la parte sottostante la pavimentazione superficiale di progetto, se prevista di tipo permeabile, dovrà essere impermeabilizzata;
 - le aree a parcheggio dovranno essere asservite da idonei impianti di illuminazione notturna;
 - la transitabilità all'interno delle aree di sosta dovrà essere a senso unico per limitare il più possibile incroci e attraversamenti;
 - dovrà essere assicurata una differenziazione dei percorsi carrabili e pedonali attraverso soprattutto una segnaletica verticale e/o orizzontale interna ed esterna alle aree di sosta affinché i percorsi pedonali siano protetti e ben identificabili per differenti profili di utenti.



- le specie arboree ed arbustive messe a dimora dovranno essere appartenenti all'orizzonte fitoclimatico del luogo. Inoltre dovrà essere assicurata la corretta manutenzione dell'impianto, per il buono stato vegetativo delle specie immesse.
- Il progetto esecutivo dovrà recepire integralmente le indicazioni contenute nell'elaborato "Verifica di Assoggettabilità a V.I.A." relativamente alla realizzazione degli interventi di mitigazione ambientale.
- Per quanto attiene le sistemazioni a verde, considerato che:
 - La realizzazione di lottizzazioni determina una perdita ambientale a carico dell'intera collettività che deve essere compensata con analoghi interventi ambientali integrativi ed aggiuntivi a quelli previsti dalla normativa;
 - La realizzazione di lottizzazioni genera degli impatti ambientali e paesistici che debbono essere opportunamente mitigati;
 - La salvaguardia del livello di benessere della collettività passa anche attraverso misure di mitigazione preventiva degli impatti;
 ciò premesso dovranno essere adottate le seguenti indicazioni:

Interventi per la mitigazione dell'impatto paesistico ai margini della lottizzazione

La fascia marginale alla lottizzazione, con specifico riferimento alle aree contermini alla strada ed alle fasce perpendicolari alla stessa fino alla zona boschiva vincolata, per un'ampiezza di 3 metri, deve essere arredata a verde ai fini di realizzare una barriera vegetale avente una funzione di mitigazione ambientale e paesistica degli immobili retrostanti e di contrasto ai rumori e polveri.

Tale fascia di rispetto deve essere realizzata con specie arbustive ed arboree presenti o impiantate ex novo. Allorché nell'area in questione sussistano degli esemplari arborei, questi vanno salvaguardati e costituiscono parte della barriera. Allorché si debba ricorrere all'impianto, gli individui debbono essere impiantati con densità adeguata ed in modo che all'età della loro maturità, si abbia una struttura verticale "continua" con copresenza di individui nella fascia di altezza bassa, media ed alta.

Realizzazione delle aree verdi interne alla lottizzazione

Gli spazi destinati a verde pubblico interni alla lottizzazione, dovranno essere arredati con una formazione arborea alta, disposte preferibilmente a sesto irregolare, e con una copertura così definita:

- Indice di copertura delle chiome in sede di impianto non inferiore al 30% della superficie destinata ad ospitare la formazione;
- Indice di copertura delle chiome a maturità degli individui non inferiore al 50% della superficie destinata ad ospitare la formazione.

Devono mettersi a dimora individui il cui punto basso di inserzione della chioma sia almeno a 3 metri dal colletto.

Gli spazi a verde pubblico dovranno essere adeguatamente attrezzati con sentieri, aree attrezzate, arredi e spazi giochi per i bambini, nonché una o più aree/piazzole destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti. Tali arredi debbono essere realizzati preferibilmente con materiali legnosi o comunque con un ciclo di vita a basso impatto ambientale, pietre naturali e locali, ecc. Se realizzati con l'impiego di materiale legnoso è da preferirsi quello proveniente da foreste certificate ovvero legname certificato Forest Stewardship Council (FSC) oppure Programme for Endorsement of Forest Certification schemes (PEFC).

Le superfici destinate ad ospitare barriere e aree verdi debbono essere sistemati con interventi che prevedano minimi movimenti di terra tali comunque da non alterare la morfologia, la natura

dei suoli ed il regime idrico e di stabilità dei suoli. Essi devono realizzarsi in modo da favorire il deflusso controllato delle acque.

La sistemazione a verde degli spazi a margine della lottizzazione e degli spazi destinati a verde pubblico interni dovrà essere realizzata prima dell'avvio dei lavori dei manufatti edilizi (ad esclusione delle aree necessarie per il transito dei mezzi e per quelle delle lavorazioni di cantiere), e il soggetto proponente dovrà provvedere ad una manutenzione costante delle opere a verde fino al completamento dei lavori dell'intera lottizzazione (la manutenzione deve essere programmata senza ricorrere all'uso di prodotti chimici e privilegiando i fertilizzanti naturali e gli ammendanti organici).

Gli individui arborei preesistenti e salvaguardati per la realizzazione della fascia e delle aree verdi debbono:

- avere uno sviluppo equilibrato con un portamento il più possibile verticale;
- essere stati sottoposti preventivamente alla verifica di stabilità, sia per il fusto che per i rami/branche principali.

Gli individui arborei ed arbustivi impiegabili nelle aree marginali (viabilità) o confinate in spazi ben definiti (aiuole - parcheggi) devono essere:

- di specie autoctone, o comunque familiari con il tessuto vegetazionale circostante, munite di certificazione sanitaria e di provenienza;
- di specie che a maturità non abbiano un apparato radicale superficiale;
- di specie considerate a basso carico allergenico per la collettività;
- per quelle finalizzate a costituire la parte alta della barriera o delle formazioni arboree, devono mettersi a dimora individui il cui punto basso di inserzione della chioma sia almeno a 3 metri dal colletto;
- di specie che, se a maturità producono frutti, per il loro peso e consistenza non costituiscono minaccia all'incolumità delle persone;
- di specie idonee alla natura del suolo, al contesto territoriale, alla matrice ambientale dell'area ed alle caratteristiche meteorologiche. Particolare attenzione deve essere dedicata alla selezione di specie che richiedono consumi idrici sostenibili con le caratteristiche dell'area.

Le piante delle barriere e delle aree interne debbono essere messe a dimora ad una distanza dagli edifici tale per cui lo sviluppo della chioma a maturità non costituisca pericolo per l'edificio e minaccia alla pubblica incolumità delle persone.

Tutte le superfici impiantate devono essere munite di un piano pluriennale di manutenzione, che specifichi le cure colturali annuali e periodiche a cui debbono essere obbligatoriamente sottoposte, sia ai fini della loro crescita regolare (innaffiature, ecc.) sia ai fini dell'acquisizione di un portamento equilibrato (potature, ecc.). Periodicamente le piante debbono essere sottoposte a verifiche di stabilità.

- Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e delle infrastrutture connesse, e di contenere i consumi energetici dell'intervento in oggetto, nonché per promuovere l'utilizzo delle fonti rinnovabili, il progetto dovrà essere redatto e realizzato nel rispetto degli obiettivi di qualità individuati dalla Direttiva 2002/91/CE, dal D.lgs n.192/2005, come modificato dal D.lgs n.311/2006, e dalla legge regionale n.6/2008 relativa all'architettura sostenibile e alla biodiversità. Con riferimento agli obiettivi di promozione della sostenibilità energetico-ambientale nella progettazione e realizzazione di opere edilizie pubbliche e private, è obbligatoria l'installazione di impianti che fanno ricorso a fonti energetiche rinnovabili (almeno il 50% di fonti rinnovabili

per soddisfare il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari e almeno 1kW di fonti rinnovabili per soddisfare il fabbisogno di energia elettrica per ciascuna unità immobiliare).

Al fine di ottemperare agli obiettivi comunitari, nazionali e regionali che prescrivono il miglioramento dell'efficienza energetica e la promozione delle fonti rinnovabili, il proponente dovrà attuare le seguenti misure compensative:

- soddisfacimento nei singoli edifici del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale non superiore a 70 kwh/mq anno; (si consiglia comunque un soddisfacimento non superiore a 50 kwh/mq anno);
- copertura del fabbisogno totale di energia degli spazi interni ed esterni comuni deve obbligatoriamente provenire per il 80% da fonti rinnovabili;
- tutti i motori elettrici utilizzati negli impianti debbono avere classe di efficienza 1.

Sono altresì consigliati al soggetto proponente le seguenti tecnologie e metodiche di intervento ai fini del risparmio energetico: utilizzo di generatori di calore e/o della co-trigenerazione ad alta efficienza, centralizzazione dei generatori di calore con contabilizzazione individuale, installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura interna, installazione di tecnologie per il risparmio di acqua calda, controllo automatizzato comandata da sensori di luminosità dell'impianto di illuminazione negli spazi esterni ed interni di uso comune e più in generale l'uso delle migliori tecnologie disponibili per la limitazione del fabbisogno energetico dell'involucro edilizio.

Particolare attenzione in fase progettuale dovrà essere posta per l'utilizzo ottimale dei fattori di condizionamento ambientale esterni (orientamento, protezione dall'irraggiamento solare, ecc.) e per gli obiettivi di risparmio delle risorse idriche.

Il progetto dovrà utilizzare tecnologie edilizie sostenibili e preferibilmente materiali di qualità certificata eco-compatibile e materiali naturali, ai sensi dell'art.8 della legge regionale n.6/2008, con un'attenzione particolare all'utilizzo di materiali riciclati e riciclabili, e dovrà essere redatto con riferimento alla metodologia del Life Cycle Assessment (LCA) con l'obiettivo di valutare gli impatti ambientali associati alle varie fasi del ciclo di vita di un prodotto.

- Dovrà essere redatto un programma di cantierizzazione che assicuri una normalizzazione delle attività particolarmente impattanti quale il rumore, il sollevamento delle polveri, in maniera tale da non interferire con le attività residenziali e socio-economiche in essere, prevedendo tutti gli accorgimenti necessari per il mantenimento dei livelli ammissibili della vigente normativa nonché attraverso l'attuazione di azioni idonee che attuano la mitigazione degli effetti e al ripristino delle condizioni ante-operam (innaffiamento delle terre, contenimento delle polveri con teloni sui mezzi di trasporto, lavaggio della viabilità e dei mezzi, interdizione di accesso a soggetti estranei all'attività edilizia).
- L'eventuale approvvigionamento delle risorse naturali dovrà avvenire nell'ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava.

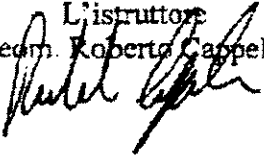
Il presente parere è emanato in conformità della parte II del D.Lgs. n. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. n. 04/2008 e non esime il Committente dall'acquisire eventuali ulteriori pareri, nulla osta e autorizzazioni prescritti dalle norme vigenti in materia per la realizzazione dell'opera.

Gli elaborati progettuali, debitamente timbrati e firmati, formano parte integrante del presente parere.

Gli elaborati progettuali sopraddetti dovranno essere ritirati dal Committente o da altro incaricato

munito di specifica delega, presso l'Area V.I.A. della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, sita in Roma, Via del Tintoretto n. 432, 1° piano, stanza 125, dalle ore 9:30 alle ore 12:30, previo appuntamento da fissare con l'Istruttore.

L'istruttore
Geom. Roberto Cappella



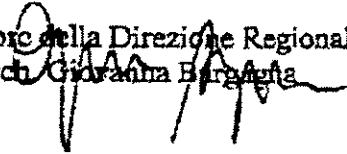
Il Responsabile del Procedimento
Arch. Paola Polonc



Il Dirigente dell'Area
Arch. Luca Colosimo

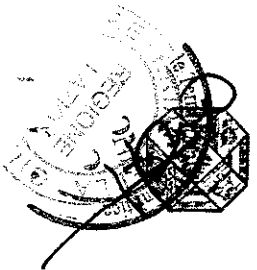


Il Direttore della Direzione Regionale
Arch. Giordana Baraglia



Il Direttore del Dipartimento
Dott. Raniero De Filippis





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE E COOPERAZIONE TRA I POPOLI

ALL. 6

AREA 2S/25 - VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE

Prot. N. 81816

Roma, li **04 MAG. 2009**

COMUNE DI ROMA Dipartimento VI - Politiche di Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. 4
17 MAG. 2009
PROT. N. OF <u>8629</u>

Spett.le
Consorzio Villa Troili
 Via Luca Gaurico n. 257
 00143 ROMA

Al Comune di Roma
 Dipartimento VI - Politiche della Programmazione
 e Pianificazione del Territorio
 U.O. 4 Compensazioni Edificatorie e
 Partecipazione
 Piazzale Kennedy n. 15
 00144 ROMA

Oggetto: Procedura di verifica sull'applicabilità della V.I.A. (ai sensi dell'art. 20, parte II del D.Lgs. 152/06 così come modificato dal D.Lgs. n. 04/08) sul progetto di "Programma di intervento urbanistico denominato Villa Troili, - Comune di Roma, Municipio XVI, località Villa Troili".
 Proponente Consorzio Villa Troili. - Comunicazione.
Registro elenco progetti: n. 201/2008.

Con riferimento alla nota prot. n. 54925 del 25/03/2009 di questa Autorità con la quale è stata determinata l'esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A. dell'intervento in oggetto richiamato, si evidenzia quanto segue.

Relativamente alla prescrizione delle sistemazioni a verde si enunciava che "La sistemazione a verde degli spazi a margine della lottizzazione e degli spazi destinati a verde pubblico interni dovrà essere realizzata prima dell'avvio dei lavori dei manufatti edilizi (ad esclusione delle aree necessarie per il transito dei mezzi e per quelle delle lavorazioni di cantiere)....".

Si precisa che tali sistemazioni dovranno essere realizzate a seguito delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e comunque secondo quanto già previsto dallo schema di convenzione del Comune di Roma - Dipartimento VI.

L'istruttore
 Geom. **Roberto Cappella**

Il Responsabile del Procedimento
 Arch. **Paolo Pelone**

Il Dirigente dell'Area
 Arch. **Luca Colosimo**

Il Direttore della Direzione Regionale
 Arch. **Giovanna Bagaglia**

Il Direttore del Dipartimento
 Dott. **Raniero De Filippis**

11 MAG. 2009



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. 4
- 6 AGO. 2009
PROT. N. CF 14792

Area 2B.6
 Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali

ALL. 7

ANTICIPATA VIA FAX 0667106401

Prot. 153414

Roma, li **5 AGO, 2009**

Comune di Roma
 Dipartimento VI - U.O. 4
 Compensazioni Edificatorie e partecipazione
 P.le Kennedy, 1
 00144 Roma

IF. PROT. n° 108920/2008

Oggetto: Comune di Roma - Conferenza di Servizi concernente l'Accordo di Programma ex art. 34 D. Lgs. n° 267/00, concernente la compensazione edificatoria dei comprensori "E1 Tor Marancia" ed "E1 Malafede" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Via di Villa Troili - ATO 23"

Con nota n° 13551 del 19 Giugno 2008 il Dipartimento VI, U.O. 4, del Comune di Roma ha trasmesso gli atti relativi al Programma in oggetto.

La nota suddetta è pervenuta alla scrivente Direzione Regionale Territorio con protocollo n° 108920 del 20 Giugno 2008, con la stessa nota viene convocata la prima Conferenza dei Servizi per il giorno 8 luglio 2008.

Nella seduta della Conferenza dei Servizi del 8 Luglio 2008, questa Direzione Regionale ha richiesto che venga riportata l'indicazione dell'area boscata sulla Tavola G-Planivolumetrico ed ha ritirato il Parere del Soprintendenza Archeologica di Roma prot. n. 36396 del 29.11.2007.

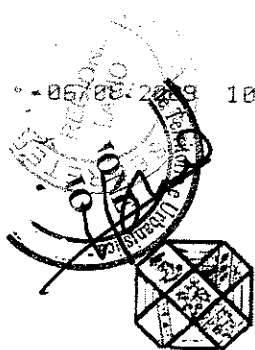
Il Comune di Roma, con nota prot. 7744 del 28.04.2009, pervenuta a questa Direzione il 29.04.2009 e assunta al prot. n. 82428 del 05.05.2009, ha trasmesso la Tavola G-Planivolumetrico con indicata l'area boscata, la pronuncia di Verifica sull'applicabilità della procedura V.I.A. prot. 54925 del 25.03.2009 e la Determinazione Dirigenziale n. 264 del 17.04.2009 prot. Dip. VI n. 57238/09 con attestazione di non esistenza di gravame di Usi Civici. Lo stesso Comune di Roma ha inoltre ha trasmesso con nota prot. 12610 del 06.07.2009, pervenuta a questa Direzione il 07.07.2009 e assunta con prot. 129705, ulteriore documentazione tra cui lo Studio di Inserimento Paesistico.

Gli atti amministrativi e progettuali sono:

- Delibera del Consiglio Comunale n° 277 del 27 Ottobre 2005 e allegati:

Elaborati di Variante:

- A1 - Estratto di PRG vigente - Area in cessione Tor Marancia
- A1A - Estratto di PRG vigente - Area in cessione Malafede
- A1B - Estratto di PRG vigente - Area di intervento Villa Troili
- A2 - Variante di PRG - Area in cessione Tor Marancia
- A2A - Variante di PRG - Area in cessione Malafede



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.6

Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali

- A2B - Variante di PRG - Area di intervento Villa Troili
- A3 - Estratto di PRG adottato - Area in cessione Tormarancia
- A3A - Estratto di PRG adottato - Area in cessione Malafede
- A3B - Estratto di PRG adottato - Area di intervento Villa Troili

Elaborati del progetto urbanistico:

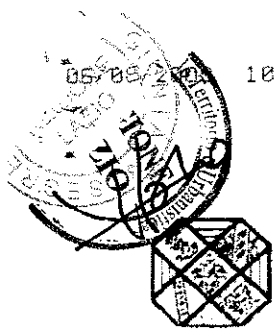
- A7 - Relazione Tecnica Illustrativa
 - A8 - Norme Tecniche di Attuazione
 - A9 - Relazione di previsione di massima delle spese
 - A14 - Disciplina Generale
 - B1 - Planimetria Catastale e Proprietà - Area in cessione Tormarancia
 - B1A - Planimetria Catastale e Proprietà - Area in cessione Malafede
 - B2 - Planimetria Catastale e Proprietà - Area di intervento Villa Troili
 - B3 - Certificati Catastali
 - 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
- Avviso di pubblicazione all'albo pretorio per 15 gg a partire dal 22 novembre 2006
 - Progetto Urbanistico (prot. QF 11775 del 29.05.08 del Dip. VI - U.O. IV):

Elaborati di Variante:

- A1 - Estratto di PRG vigente - Area in cessione Tormarancia
- A1A - Estratto di PRG vigente - Area in cessione Malafede
- A1B - Estratto di PRG vigente - Area di intervento Villa Troili
- A2 - Variante di PRG - Area in cessione Tormarancia
- A2A - Variante di PRG - Area in cessione Malafede
- A2B - Variante di PRG - Area di intervento Villa Troili
- A3 - Estratto di PRG adottato - Area in cessione Tormarancia
- A3A - Estratto di PRG adottato - Area in cessione Malafede
- A3B - Estratto di PRG adottato - Area di intervento Villa Troili

Elaborati del progetto urbanistico:

- A7 - Relazione Tecnica Illustrativa
- A8 - Norme Tecniche di Attuazione
- A9 - Relazione di previsione di massima delle spese
- A10 - Relazione Geologico-Geomorfologica
- A11 - Relazione dell'Indagine Vegetazionale
- A14 - Disciplina Generale
- B1 - Planimetria Catastale e Proprietà - Area in cessione Tormarancia
- B1A - Planimetria Catastale e Proprietà - Area in cessione Malafede
- B2 - Planimetria Catastale e Proprietà - Area di intervento Villa Troili
- B3 - Certificati Catastali
- C1 - Inquadramento Infrastrutturale
- C3 - Rete Viaria e Parcheggi Pubblici



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.6

Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali

- C4 - Stato di Fatto
- D1 - Zonizzazione su base Catastale
- E - Verde e Servizi Pubblici
- F - Superfici Private
- G - Planivolumetrico Esecutivo
- Gbis - Planivolumetrico con sistemazione del verde
- Gter - Planivolumetrico con indicazione area boscata (prot. QF/7251/09 del Dip.VI)
- H - Planimetria delle preesistenze storiche e dei vincoli (prot. QF/12440/09 del Dip.VI)
- S.I.P. Studio di Inserimento Paesistico (prot. QF/12440/09 del Dip.VI)

Vista la del. C.C. n. 277 del 27 Ottobre 2005 con la quale sono stati dati gli 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 la compensazione edificatoria dei comprensori "E1 Tormarancia" e "E1 Malafede" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Via di Villa Troili-ATO23";

Vista la Legge n. 1150/42;

Visto il P.R.G. del Comune di Roma del 1965 approvato con D.G.R. n. 689 del 06 marzo 1979 vigente al momento della Delibera C.C. n. 277/05;

Vista la D.G.R. n. 856 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 sopraccitata 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;

Vista la Delibera di C.C. n. 33 del 19/20 marzo 2003 di adozione del Nuovo P.R.G con la quale è stata introdotta la compensazione del Comprensorio "Tor Marancia";

Vista la Del. G.C. n. 333 del 19 maggio 2004 "Definizione dei criteri e delle procedure per l'attuazione delle compensazioni edificatorie previste dagli strumenti urbanistici generali adottati o approvati";

Visto il P.R.G. vigente approvato con Delibera di C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 284 del 17 aprile 2009 del Dipartimento VI del Comune di Roma sulla attestazione di esistenza gravami di usi civici ex art. 6 L.R. n. 59/95;

Visto il Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 della Regione Lazio - Area 2S/05 - Difesa del Suolo prot. n.177282 fascicolo 6938 del 09.10.2008;

Vista la Pronuncia di Verifica sull'applicabilità della procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale prot. n. 54925 del 25.03.2009 resa dall'Area V.I.A della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli.

PREMESSE

Le aree oggetto di compensazione che verranno cedute al Comune di Roma fanno parte di due comprensori, uno più ampio denominato "E1 Tormarancia", che si trova nelle immediate vicinanze di via Cristoforo Colombo, all'altezza della Fiera di Roma, con accesso diretto da via di



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.6
 Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali

Grotta Perfetta e l'altro denominato "E1 Malafede", che si trova anch'esso nelle vicinanze di via Cristoforo Colombo tra via di Malafede e via di Acilia, con accesso da via di Malafede.

Il comprensorio "Tormarancia" ha un'estensione di 180.080 mq e secondo il P.R.G. vigente al momento della delibera di C.C. di indirizzi al Sindaco risultava 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 e a seguito della Variante di Salvaguardia 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 previsto l'acquisizione del comprensorio di Tormarancia a patrimonio comunale, facendolo rientrare nel perimetro di ampliamento del "Parco dell'Appia Antica"; da qui la scelta di rilocalizzare la cubatura in altre zone di minor pregio ambientale.

Con Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29.03.2006 è stata istituita la "Riserva Naturale Statale del Litorale Romano" includendo all'interno del perimetro l'area del comprensorio "E1 Malafede".

Con la Variante del "Piano delle Certezze" è stata approvata, per il comprensorio "Tormarancia" la destinazione a zona N "verde pubblico ed impianti sportivi", mentre per il comprensorio "E1 Malafede" la destinazione a zona H2 Area Agricola con la previsione in compensazione della relativa cubatura per circa mc. 370.300 così come inserita nella tabella "1.1C Piano delle Certezze - Comprensori interni ai perimetri dei parchi delib., con destinaz. Compatibile, del tutto o in parte, con le classificaz. del PTP (TL), ricadenti in ambiti vincolati (parchi, categoria d)".

Le parti delle aree oggetto della presente compensazione ricadono all'interno di tali comprensori e pertanto ne è prevista, in questa fase, la cessione all'Amministrazione Comunale per una superficie complessiva di mq. 34.381 di cui mq. 15.695 per il comprensorio "E1 Tormarancia" e mq. 18.686 per il comprensorio "E1 Malafede".

Con la Deliberazione di C.C. n. 33 del 19-20 marzo 2003 è stato adottato il Nuovo P.R.G. che prevede, per l'area di Via di Villa Troili la destinazione di "Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale - ATO R23 Via di Villa Troili" e per le aree di Tormarancia e Malafede la destinazione di "Parchi istituiti".

Con la Deliberazione di C.C. di Indirizzi al Sindaco n. 53 del 28 marzo 2003, per parte del comprensorio "Tormarancia", è stata prevista la compensazione di mc. 1.128.853, a fronte di mc. 1.946.408 totali da compensare, e rilocalizzati in diverse aree del Comune di Roma.

Con Deliberazione di G.C. n. 333 del 19.05.2004 sono stati approvati i criteri e le procedure per l'istruttoria delle proposte di compensazione edificatorie previste dagli strumenti urbanistici generali adottati o approvati da attuarsi con accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000.

Con la Deliberazione di C.C. n. 277 del 27 Ottobre 2005 di Indirizzi al Sindaco ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ex art. 34 T.U.E.L., concernente la compensazione edificatoria del comprensorio "E1 Tormarancia" ed "E1 Malafede" attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nelle aree di "Via di Villa Troili - ATO 23" è stata prevista la compensazione sia di



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.6

Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali

una parte della volumetria del comprensorio "E1 Tormarancia" rimanente rispetto a quella prevista nella DCC 53/03 e sia di una parte della volumetria del comprensorio "E1 Malafede" prevista nella tab. 1.1C del Piano delle Certezze, nell'area in oggetto.

L'area di Via di Villa Troili, che secondo il P.R.G. vigente al momento della delibera ha destinazione urbanistica "G3 case con giardino", è posta nella zona Sud di Roma, all'interno del GRA, compresa tra Via di Villa Troili e Via della Vignaccia, nel territorio del XV Municipio. Dei circa 1,9 milioni di mc e dei 370.300 mc afferenti agli interi comprensori di Tormarancia e Malafede, mc 27.264, di cui mc. 15.067 per Tormarancia e mc. 12.557 per Malafede, verranno rilocalizzati nell'area suddetta, che, per compensazione, diventano mc 24.145 di pari valore immobiliare dell'area di "Via di Villa Troili", oltre a mc. 3.340 a disposizione della A.C.. Pertanto la stessa Delibera di C.C. n. 277 del 27 Ottobre 2005 prevede sostanzialmente:

- la rilocalizzazione di una volumetria di mc. 27.479, di cui mc. 24.145 derivante dalle aree di Tormarancia e Malafede e mc. 3.340 a disposizione della A.C., da destinare alle compensazioni di cui alla presente Delibera, in aree destinate secondo il P.R.G. vigente a zona G3 "case con giardino" e ricomprese secondo il N.P.R.G. adottato in un Ambito di Trasformazione Ordinaria ATO R23 Via di Villa Troili;
- la realizzazione di una volumetria di mc. 41.219 afferente alla proprietà dell'area, derivante dall'attivazione dell'ATO R23 ai sensi degli artt. 14-53-54 e 56 delle N.T.A. del Nuovo P.R.G. adottato;
- la cessione gratuita al Comune di Roma delle aree ricomprese nel comprensorio E1 Tormarancia per mq. 15.695 ed H2 Malafede per mq. 18.686 da destinare e attrezzare a verde pubblico per complessivi mq. 34.381;

277/05

Inoltre la DCC n. 7/07 di Indirizzi al Sindaco prevede altresì:

- che una quota pari al 10% delle superfici utili lorde (S.U.L.) complessive del programma dovrà essere destinata ad affitto a "canone concordato" per un periodo di anni 8 ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. n. 431/98 ed in coerenza con quanto disposto dalla DCC n. 110 del 23.05.2005 di approvazione del provvedimento programmatico sulle politiche abitative e sull'emergenza abitativa;
- nella presente proposta l'indice di trasferimento delle volumetrie da compensare non dovrà superare la soglia di 2,3 e non dovrà essere inferiore allo 0,75;
- le conseguenti varianti al P.R.G. allora vigente:
 - da zona "E1 Tormarancia" (zona N di Variante delle Certezze) a "zona in corso di convenzione" con destinazione Verde pubblico;
 - da zona "H2" di P.R.G. (già E1) Malafede a "zona in corso di convenzione" con destinazione Verde pubblico;
 - da zona "G3" area "Via di Villa Troili" a "zona in corso di convenzione"

Con la Deliberazione di C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008 è stato approvato il Nuovo P.R.G. che prevede, per l'area di Via di Villa Troili la destinazione di "Ambito a pianificazione particolareggiata definita" e per le aree di Tormarancia e Malafede la destinazione di "Parchi istituiti".



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistico

Area 2B.6

Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali

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 sottoposta ai seguenti vincoli Ricognitivi di Legge di cui all'art. 134, comma 1, lett. b) del D.Lgs n.42/2004:

- aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari e puntuali con fascia di rispetto ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera m) del D. Lgs n°42/04;
- area boscata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs n°42/04;

L'area è assoggettata alla disciplina del PTP 15/8 denominato "Valle del Tevere", che per tale area prevede prevalentemente una Tutela Paesaggistica TPb/12.

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.

Tale proposta di modifica è stata accolta parzialmente dalla Giunta Regionale con la Delibera di adozione del PTPR n° 556 del 25 Luglio 2007, individuata con n° 058091_P494 ed approvata, in variante al P.T.P. vigente, dal Consiglio Regionale con Delibera n° 41 del 31 Luglio 2007.

Il Parere della osservazione n° 058091_P494, riportato nell'Allegato n. 3HA del P.T.P.R., recita: "Accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni nel rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici e del bosco".

Nella tavola A del PTPR l'area in oggetto è definita come "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore" e "Paesaggio naturale" e riportata nelle "Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti", per la quale, come previsto dall'art. 65 delle NTA del PTPR, i contenuti delle controdeduzioni (Parere della osservazione n° 058091_P494) prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso dei "Paesaggi".

Relativamente ai vincoli archeologici sopra citati la Soprintendenza Archeologica di Roma - Ministero per i Beni e le Attività Culturali, a seguito dei sondaggi preventivi effettuati, con nota prot. 36396 del 29.11.2007, ha espresso parere favorevole all'intervento urbanistico.

La Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area 2S/05 Difesa del Suolo ha rilasciato il Parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 con prescrizioni con nota prot. n. 177282 fascicolo 6938 del 09.10.2008.

La Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area 2S/25 Valutazione Impatto Ambientale ha rilasciato, a seguito della procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A., il Parere di esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A. con prescrizioni, con prot. n. 54925 del 25.03.2009.

Come previsto dall'art. 29 della L.R. 24/98 il presente Programma Urbanistico è corredato dallo Studio di Inserimento Paesistico.

CONSIDERAZIONI

Per quanto riguarda il NPRG al momento della DCC n. 277/05 di Indirizzi al Sindaco adottato, si rileva che l'area oggetto dell'intervento ricadeva in zona urbanistica ATO (Ambito a Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale), nella tabella 1.2 delle NTA all'art. 54



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.6
Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali

viene indicata la quantità di SUL corrispondente a Via di Villa Troili mq. 10.734, che per effetto del seguente art. 56 c. 3 tale quantità è stata raddoppiata.

Nella Conferenza di Servizi del 8.07.2008 il progetto (prot. 11775/08) posto all'esame è stato adeguato alle condizioni e prescrizioni della Conferenza di Servizi interna del Comune di Roma ed in particolare: sono state adeguate le altezze degli edifici riducendo il numero dei piani da 5 a 4; è stata spostata l'area destinata a servizio e sono state apportate modifiche alla viabilità interna all'Ambito da Via della Vignaccia a Via di Villa Troili.

Con la Deliberazione di C.C. n. 18 del 12 Febbraio 2008 è stato approvato il Nuovo P.R.G. che ha recepito la Delibera C.C n. 277 del 27 Ottobre 2005 di Indirizzi al Sindaco e pertanto ha trasformato l'area di Via di Villa Troili da "ATO - Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale" a "APPD - Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita" della "Città da ristrutturare" sottoponendone l'attuazione all'art. 62 delle NTA del NPRG.

La Superficie Territoriale del Programma Urbanistico risulta di mq 156.218, l'Indice di Edificabilità è pari a 0,13 mq/mq ed una previsione di edificazione di mc. 67.277 (pari a mq. 21.024 di SUL) di cui mc. 27.479 per la compensazione di parte dei comprensori Tormarancia e Malafede, mc. 39.798 (pari a mq. 12.437 di SUL) afferenti alla proprietà dell'area di Via di Villa Troili. La capacità insediativa risulta di 757 abitanti.

Gli standard pubblici previsti nel Programma rispettano gli indici fissati dal D.M. 1444/68, gli indici previsti dal P.R.G. vigente al momento della Delibera di indirizzi al Sindaco, gli indici previsti nell'Allegato A della Del. G.C. n. 333/2004 e sono coerenti agli indici previsti dal N.P.R.G. adottato con Delibera di C.C. n.33/03 e sono così rappresentati:

Destinazione	Residenziale (abitativa)	Non residenziale (non abitativa)	Totale
- Verde pubblico	mq. 47.885	mq. 900	mq. 48.785
- Parcheggi pubblici	mq. 3.334	mq. 1.400	mq. 4.734
- Servizi pubblici	mq. 5.423		mq. 5.423
- Totale	mq. 56.642	mq. 2.300	mq. 58.942

Per quanto riguarda il numero degli abitanti previsti nel Programma pari a 757 sono calcolati con la Capacità insediativa di 25 mq./ab così come previsto dall'Allegato A della Del. G.C. n. 333/2004 e coincidente con gli 80 mc/ab del P.R.G. allora vigente.

La tipologia edilizia delle volumetrie residenziali è quella di edifici a torre con altezza massima di quattro piani e case a schiera con altezza massima di due piani. Il commerciale è concentrato nel comparto R1 in un edificio con altezza massima di due piani e posto a ridosso della nuova viabilità pubblica, mentre i servizi e il turistico ricettivo è per la maggiore superficie localizzato nel comparto R13 e le rimanenti superfici sono suddivise nei comparti fondiari misti R3, R4, R6, R7, R11 e R12.

L'intervento si inserisce con un andamento altimetrico in coerenza con l'andamento attuale delle curve di livello.



REGIONE LAZIO



DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.6

Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali

Il complesso è accessibile da via di Villa Troili e da via della Viagnaccia, attraverso una viabilità pubblica locale che collega le due strade e 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.

La soluzione progettuale, sia come distribuzione urbanistica delle funzioni residenziali e commerciali, che per quanto riguarda la dotazione di standard e servizi, appare condivisibile ad eccezione di quanto riportato ai punti successivi.

Le sezioni delle strade dovranno essere conformi a quanto previsto dal regolamento viario del P.G.T.U. del Comune di Roma e gli eventuali adeguamenti (fasce di pertinenza, ecc.), se richiesti dagli uffici competenti in materia, non dovranno incidere sul calcolo delle aree di standard pubblico.

Relativamente ai beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 lettera b) e del comma 1 lettere g) (area boscata) e m) (aree archeologiche) dell'art. 142 del D.Lgs n. 42/04 riportati nelle premesse, come previsto dalla L.R. n. 24/98, si applicano le modalità di tutela contenute nel Capo II artt. 10 e 13 della stessa L.R. 24/98 e, come previsto anche dall'art. 9 delle NTA del PTPR adottato, le modalità di tutela di cui al Capo III artt. 38 e 41 delle stesse Norme.

In particolare per quanto riguarda l'area boscata l'art.10 comma 8 della L.R. n. 24/98 stabilisce che *"La superficie delle aree boscate non concorre al fine del al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici."*, inoltre il comma 8 dello stesso art. 10 prescrive la tutela integrale dell'area boscata con eccezione per alcune attività connesse alla promozione dei valori naturalistico-ambientali. Inoltre, come previsto dall'art. 38, comma 11, delle NTA del PTPR adottato, in applicazione del D.Lgvo 18 maggio 2001, n. 227 i territori boscati sono altresì sottoposti alle disposizioni di cui alla L.R. n.39 del 28.10.2002 "norme in materia di gestione delle risorse forestali" in particolare al Titolo IV ed al relativo "regolamento forestale" attuativo.

Di conseguenza dal punto di vista paesaggistico si ritiene ammissibile l'intervento proposto a condizione che venga adeguato a quanto disposto dalla L.R. n. 24/98 escludendo la superficie dell'area boscata sia dalle aree di standard e dai comparti fondiari, prevedendone una destinazione di verde pubblico extra-standard finalizzata agli scopi descritti dal comma 8, e sia dal calcolo della cubatura prevista dal PRG nel caso la stessa sia stata determinata dal rapporto tra la superficie territoriale e l'indice di edificabilità.

ASPETTI GENERALI

La procedura connessa ai Programmi urbanistici è l' "Accordo di Programma" ai sensi dell'art. 34 del D.lgs n. 267/2000, il Consiglio comunale ha approvato gli indirizzi al Sindaco con delibere antecedenti il 21 marzo 2006, data che le NTA del N.P.R.G. fissano come termine per i programmi che vengono recepiti nel nuovo piano e che assumono la destinazione urbanistica di APPD (Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita) e sono sottoposti alla disciplina dell'art. 62.

Il suddetto articolo al comma 1 recepisce i programmi adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006 di controdeduzione al Nuovo P.R.G., il comma 4 definisce che tali



REGIONE LAZIO



DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 28.6

Urbanistica e Beni Paesaggistici del Comune di Roma e Progetti Speciali

programmi devono concludere l'iter approvativo iniziato (Accordo di programma) ferma restando la disciplina urbanistica ed economica definita nella deliberazione di indirizzi al Sindaco.

Il successivo comma 6 fissa, nel mandato conferito al Sindaco nella delibera di indirizzi, il complesso di dati e norme che, insieme alle modifiche indicate nell'art. 1 della L.R. 36/87, costituiscono il riferimento urbanistico ed economico dell'Accordo di Programma. Pertanto se nel corso dell'iter amministrativo di approvazione, viene modificato in maniera sostanziale tale riferimento sia nella parte urbanistica che economica, le modifiche stesse devono essere sottoposte al pronunciamento del Consiglio Comunale prima della conclusione dell'A.d.P. a cui segue la procedura ordinaria dell'art. 34.

Mentre il comma 7 indica che, se il riferimento fissato dalla delibera di indirizzi non viene modificato in maniera sostanziale, non è necessaria la ratifica dell'A.d.P. con delibera di CC..

Il Comune ha trasmesso agli uffici regionali, nel corso della Conferenza di Servizi gli elaborati grafici allegati alla DCC 277/05 e altre serie di elaborati prodotti di volta in volta in adeguamento alle prescrizioni degli Enti partecipanti. Alla conclusione della Conferenza dei servizi dovranno essere elaborati i progetti urbanistici contenenti gli adeguamenti alle prescrizioni di tutti gli enti partecipanti. I suddetti progetti vengono trasmessi dal Comune a tutti gli enti per la verifica di conformità alle proprie prescrizioni accompagnati dalla relazione di chiusura che determina l'entità delle modifiche apportate ai progetti iniziali (essenziali o non) per la determinazione della procedura da seguire (conformità al piano oppure variante al piano).

Alla luce di quanto esposto sopra, in sintesi, la disciplina urbanistica ed economica definita nella delibera di indirizzi al Sindaco costituisce parte integrante del NPRG e pertanto, se non subisce modifiche sostanziali, la procedura dell'Accordo è di conformità al Piano e viene approvato con Ordinanza del Sindaco senza bisogno di ratifica del Consiglio Comunale.

Dall'esame degli atti non sono emerse modifiche sostanziali rispetto a quanto adottato dal Consiglio Comunale con la delibera di Indirizzi al Sindaco n. 277 del 27.10.2005 e pertanto il Programma in oggetto risulta conforme al NPRG.

Tutto ciò premesso e considerato

Dal punto di vista paesaggistico ed urbanistico si esprime parere favorevole, con le prescrizioni sopra riportate, al Programma urbanistico di cui alla DCC 277/05 (recepito dal NPRG approvato con DCC 18/2008) come adeguato al contenuto della DGC 333/04, nonché alle prescrizioni impartite dagli Enti partecipanti alla Conferenza di Servizi.

L'ISTRUTTORE
(Geom. Massimo Ferro)



IL DIRETTORE
(Arch. Daniela Iacovone)



IL DIRIGENTE
(Arch. Maria Teresa Longo)