



Allegato A

allo schema di Accordo
tra ROMA CAPITALE e ORCHIDEA S.r.l.

per

la definizione di obblighi e vincoli per l'attuazione urbanistica dell'Ambito dell'ex Fiera di Roma "ATO R ex Fiera", approvato con deliberazione n. 431 del 7 luglio 2020, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 88 del 13 luglio 2020.

Documento di indirizzo per la predisposizione del Masterplan

....18 settembre 2023

Il Direttore
Arch. Paolo Ferraro

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Ferraro', written over the printed name.

CREDITI

ORCHIDEA S.r.l. - Soggetto Proponente

NGC S.r.l. - consulente tecnico del Soggetto Proponente
Dott. Alessandro Sbordonì
Arch. Paolo Biagetti

ROMA CAPITALE

SINDACO – Roberto Gualtieri
ASSESSORE ALL'URBANISTICA - Maurizio Velocchia
MUNICIPIO VIII - PRESIDENTE Amedeo Ciaccheri

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO Gianni Gianfrancesco
DIRETTORE TRASFORMAZIONE URBANA Paolo Ferraro

GRUPPO DI LAVORO ROMA CAPITALE
Fabio Martellino (Staff assessorato)

Sommario

1	SCOPO DEL DOCUMENTO.....	4
2	SCOPO DELL'INTERVENTO.....	4
3	STORIA DELL'INTERVENTO	5
4	NORME URBANISTICHE	6
5	AREA DI INTERVENTO.....	6
6	FINALITÀ DEL MASTERPLAN.....	6
7	CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO	7
7.1	<i>Categoria e Dimensionamento dell'intervento.....</i>	<i>7</i>
7.2	<i>Mix funzionale</i>	<i>7</i>
7.3	<i>Standard urbanistici.....</i>	<i>8</i>
7.4	<i>Parametri e indici di P.R.G.....</i>	<i>10</i>
7.5	<i>Limiti di Altezza degli edifici.....</i>	<i>10</i>
7.6	<i>Aree pubbliche.....</i>	<i>10</i>
7.6.1	Indicazioni vincolanti.....	10
7.6.2	Indicazioni non vincolanti.....	12
7.7	<i>Aree private</i>	<i>13</i>
7.7.1	Indicazioni vincolanti.....	13
7.7.2	Indicazioni non vincolanti.....	13
7.8	<i>Rete viaria.....</i>	<i>14</i>
7.9	<i>Requisiti di qualità</i>	<i>15</i>
8	ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....	16

Allegato A

Documento di indirizzo per la predisposizione del Masterplan

L'obiettivo dell'intervento è quello di realizzare "un nuovo impianto urbano" identificato come cerniera funzionale dei diversi caratteri dei luoghi: culturale, ricreativo, lavorativo, commerciale e residenziale. Tutte le nuove funzioni previste devono essere inserite in spazi progettati in modo organico, con uno sviluppo che parta dalla valorizzazione dello spazio aperto, qualificato nella configurazione architettonica e del verde". Per raggiungere tale obiettivo Roma Capitale, di intesa con Orchidea srl, ha individuato nel concorso di progettazione lo strumento essenziale e, in attuazione di quanto prescritto nella delibera di Assemblea Capitolina, ha previsto la sottoscrizione di un Accordo tra l'Assessorato all'Urbanistica di Roma Capitale e Orchidea srl, nel quale sono state definite le strategie di valorizzazione di tale complesso immobiliare.

1 SCOPO DEL DOCUMENTO

Per Masterplan si intende l'insieme degli elaborati di pianificazione urbanistica utili a fornire un layout concettuale ed ordinatore, capace di definire lo sviluppo dell'area.

Il Masterplan riguarda il collegamento e le relazioni tra gli spazi pubblici e privati ed i relativi edifici, con i contesti sociali e gli ambienti circostanti; può includere analisi, raccomandazioni e proposte per la popolazione, l'economia, l'alloggio, i trasporti, le strutture della comunità e l'uso dell'area. Individuare delle invarianti.

La redazione del Masterplan prevede:

- l'azione in un quadro di rigenerazione urbana;
- la definizione degli spazi pubblici e dei servizi pubblici, e degli spazi privati;
- la distribuzione del mix di funzioni e la loro relazione fisica;
- la concettualizzazione e la modellazione dell'ambiente urbano tridimensionale.

Il presente documento contiene dunque, le indicazioni da porre a base della progettazione del Masterplan relative a: (i) gli obiettivi generali da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento, (ii) i fabbisogni della collettività, e/o della specifica utenza alla quale l'intervento è destinato, (iii) le esigenze qualitative e quantitative dell'Amministrazione Capitolina e della specifica utenza, che devono essere soddisfatte attraverso la realizzazione dell'intervento.

2 SCOPO DELL'INTERVENTO

L'area dell'Ex Fiera di Roma, di circa 12,5 Ha, ricadente in un quadrante della città di particolare pregio, nonché interessata da rilevanti interventi di trasformazione urbana. Obiettivo del concorso è porre la premessa per la costruzione di una parte di città capace di integrarsi con il contesto urbano esistente ed in corso di realizzazione. Al suo interno dovranno convivere sia la città pubblica, che sarà caratterizzata da un sistema continuo di verde attrezzato e servizi dedicati alla formazione e creatività dei più giovani; e la città privata fatta di abitazioni, anche sociali, attività commerciali e direzionali.

L'intervento ha come scopo la valorizzazione e riqualificazione dell'area Ex-Fiera ed il suo corretto inserimento nel contesto urbano da perseguirsi mediante:

- il rispetto delle prescrizioni previste nella Scheda tecnica della trasformazione urbanistica approvata con la variante che definisce dimensionamento, destinazioni d'uso ammesse ed

escluse, categorie d'intervento, prescrizioni generali e particolari, descrizione e requisiti di qualità;

- l'integrazione dell'art. 58 delle NTA del vigente PRG con uno specifico comma che ne consente l'attuazione attraverso l'intervento urbanistico preventivo solo a seguito di una procedura, ad evidenza pubblica, di selezione di una proposta di masterplan unitario, da redigere sulla base dei criteri dettati dalla Scheda tecnica e nel rispetto del presente DPI.

3 STORIA DELL'INTERVENTO

Nel 1997 il Comune di Roma ha disposto la partecipazione alla costituenda Società Fiera di Roma S.p.A. (oggi Investimenti S.p.A.), approvandone contestualmente lo schema di Statuto, e conferendo il compendio immobiliare già dalla stessa utilizzato in virtù della pregressa concessione, ubicato in Via Cristoforo Colombo, con l'esclusione della fascia antistante alla suddetta via, di proprietà demaniale comunale, delle aree di sedime dei manufatti e dei manufatti stessi ivi insistenti.

Già allora, si prevedeva il progetto di ristrutturazione del polo fieristico con annessa realizzazione del "Palazzo degli affari", da attuarsi nei limiti della cubatura edificata sull'intero quartiere fieristico.

Nel 2005, il Consiglio di Amministrazione, contestualmente all'aumento di capitale sociale, con il quale i soci di Investimenti S.p.A. (ex Fiera S.p.A.) avevano approvato il Piano finanziario a supporto della realizzazione della Nuova Fiera di Roma, decise di procedere, d'accordo con il Socio Comune di Roma, alla valorizzazione dell'area di proprietà della società confermando, da parte dell'Amministrazione Capitolina, la volontà di valorizzare le potenzialità dell'area e procedere, con un nuovo impianto urbanistico, ad una riqualificazione generale della viabilità, del verde e dei servizi, risanando, in tal modo, una frattura aperta nel quartiere fin dagli anni '60.

Dunque, il complesso della Nuova Fiera di Roma situato sull'asse Roma-Fiumicino, nato per rispondere alle esigenze di sviluppo dell'economia e delle imprese, soprattutto di quelle di Roma e del Lazio, e dotato delle più moderne tecnologie, ha sostituito definitivamente da gennaio 2007 le strutture espositive e fieristiche ubicate sulla Via Cristoforo Colombo, che sono state dismesse dalle funzioni originariamente assegnate determinando la necessità di riconversione del quartiere storico della Fiera.

In considerazione della rilevanza urbanistica, sociale ed economica dell'intervento fu stabilito di operare congiuntamente tra Amministrazione Capitolina e Investimenti S.p.A., affinché la progettazione urbanistica ed architettonica conseguisse livelli di qualità elevata e fosse assicurato il massimo controllo degli esiti progettuali.

Nel 2020, per consentire l'attuazione della trasformazione urbanistica del compendio immobiliare dell'ex Fiera di Roma, come sopra descritta, al termine dell'iter normativo previsto è stata approvata — ai sensi dell'art. 10 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 dalla Giunta Regionale del Lazio, con Deliberazione del 7 luglio 2020 n. 431 (B.U.R.L. n. 88 del 13 luglio 2020) — la variante urbanistica che prevede:

- stralcio del comparto "Risistemazione della Fiera di Roma" (deliberazione del Consiglio Comunale n. 233/2005) e del relativo articolo 7 delle NTA dal "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane", definito dal vigente PRG quale Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita (APPD);

- perimetrazione del suddetto comparto quale "Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale (ATO R ex Fiera)" munito di apposita scheda tecnica, coerente con quanto previsto all'art. 58 delle NTA del PRG vigente, recante il dimensionamento della S.U.L. massima ammissibile, la ripartizione funzionale e quanto altro necessario per una compiuta progettazione del nuovo impianto urbano;
- integrazione dell'art. 58 delle NTA del PRG vigente, con l'aggiunta del comma 3 riportante: "Per l'ambito ATO R ex Fiera vige la scheda tecnica allegata alla deliberazione A.C. n. 10 del 9 agosto 2016 di approvazione da valere quale ratifica alla variante, al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, per la predisposizione del piano attuativo è obbligatoria l'elaborazione di un masterplan unitario, tramite procedura concorsuale, sulla base delle indicazioni dimensionali, funzionali e organizzative contenute nella scheda tecnica. L'intervento è soggetto a contributo straordinario di cui all'art. 20 delle NTA del PRG";
- modifica dell'elaborato gestionale G1 "Carta per la Qualità" del PRG vigente, mediante stralcio del complesso dell'ex Fiera di Roma;

Al fine di assicurare una appropriata valorizzazione economica del compendio immobiliare è stabilito che la presentazione dello strumento urbanistico attuativo comunque denominato, dovrà avvenire ad opera del soggetto proprietario delle aree.

4 NORME URBANISTICHE

Il Masterplan richiesto dovrà essere redatto in conformità della **Variante urbanistica** al "Piano di utilizzazione delle aree in via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane, Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma" adottata con le Deliberazioni dell'Assemblea Capitolina n. 35 del 14.07.2015 e n. 10 del 09.08.2016, ed approvata con prescrizioni, condizioni e raccomandazioni con la **Deliberazione G.R. Lazio, 7 luglio 2020, n. 431**.

Formano parte integrante della Variante:

- La Deliberazione A.C. n. 35 del 14 luglio 2015 con
 - Allegato "A": "Relazione Tecnica urbanistica";
 - Allegato "B": "Variante urbanistica – individuazione e descrizione della Variante";
- La Deliberazione A.C. n. 10 del 9 agosto 2016 con
 - Allegato "D": Dimensionamento proposta e confronto;
 - Allegato "E": Scheda tecnica della trasformazione urbanistica - Prescrizioni;
- Deliberazione G.R. Lazio, 7 luglio 2020, n. 431 con
- Il Parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 269/1 del 23.06.2020;

Il Masterplan dovrà essere redatto in conformità alla Normativa Urbanistica Nazionale e Regionale vigente, nonché alle N.T.A. del P.R.G. di Roma ed in particolare dell'art. 58 comma 3 così come introdotto con la Scheda Tecnica della trasformazione urbanistica – Prescrizioni di cui all'Allegato E della Deliberazione A.C. n. 10 del 9 agosto 2016, nonché ai presenti indirizzi per la predisposizione del masterplan.

In considerazione delle norme di dettaglio definite dalle prescrizioni introdotte con la suddetta scheda tecnica, resta esclusa l'applicazione dell'art. 61 delle N.T.A. del P.R.G.

5 AREA DI INTERVENTO

L'ambito dell'intervento del Masterplan è definito dal perimetro dell'A.T.O. R4 "Ex Fiera" (indicata con perimetro di colore blu nell'Allegato 7) con la distinzione di due aree:

- l'Area di proprietà di Orchidea S.r.l. (indicata con perimetro di colore rosso nell'Allegato 7) che costituisce il perimetro di intervento del Piano attuativo;
- l'Area di proprietà comunale (indicata con perimetro di colore verde nell'Allegato 7) esclusa del perimetro di intervento del Piano attuativo.

6 FINALITÀ DEL MASTERPLAN

Il Masterplan, quale espressione applicata delle indicazioni e requisiti prescritti dalla scheda tecnica dell'ambito ex Fiera di Roma, e del presente documento di indirizzi alla progettazione, è finalizzato a fornire i principi ordinatori utili alla successiva stesura del Piano attuativo

L'obiettivo del Masterplan è quello di fornire indirizzi utili alla trasformazione dell'area, con particolare riferimento:

- al sistema degli spazi, dei servizi pubblici e di interesse generale, in particolare al disegno del verde, degli spazi attrezzati e delle funzioni qualificanti i nuovi spazi pubblici;
- al sistema delle connessioni e dell'accessibilità, ciclo-pedonale e di collegamento alla rete del trasporto pubblico, progettate in modo integrato con il complesso degli spazi pubblici ed edificabili, e sostenibile sotto il profilo ambientale e dei costi;
- alla ricucitura e riconnessione di via di Tor Marancia e via dell'Arcadia con via Cristoforo Colombo, con una nuova accessibilità e permeabilità degli spazi pubblici e del verde. Il Masterplan dovrà prevedere la connessione diretta del percorso ciclabile esistente;
- all'assetto morfologico e insediativo generale, con particolare riguardo al rapporto con il contesto circostante e alle connessioni con i luoghi e i sistemi qualificanti del settore urbano in cui si inseriscono;
- alla identificazione di funzioni qualificanti i nuovi spazi pubblici e servizi al quartiere.

7 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO

7.1 CATEGORIA E DIMENSIONAMENTO DELL'INTERVENTO

Il rispetto dei parametri indicati nel presente paragrafo è vincolante.

L'intervento verrà attuato attraverso uno strumento urbanistico esecutivo. La categoria di intervento prevista è "*Nuovo impianto urbanistico* (NIU), art. 9, c. 8 delle NTA del P.R.G.", successivo alla demolizione dell'intero compendio esistente riguardante anche gli edifici, lungo la via C. Colombo, realizzati sulla fascia di proprietà comunale.

La Superficie Utile Lorda realizzabile con l'intervento – nel rispetto delle Prescrizioni di cui alla Scheda Tecnica della trasformazione urbanistica (Allegato E della Deliberazione A.C. n. 10 del 9 agosto 2016) – è pari a mq. 44.360. Detta S.U.L. ripartita come riportato nella sottostante Tabella A è interamente privata.

		Sup. Catastale	Sup. Effettiva
Superficie Totale del compendio	Mq	77.131	76.717
Superficie Comunale	Mq	13.851	13.821
SUPERFICIE TERRITORIALE (interamente privata)	Mq	63.280	62.896
Capacità insediativa = 35.488 : 37,5 mq/ab	N	947	947
S.U.L. TOTALE	Mq	44.360	44.360
S.U.L. Abitativa - privata (CU/b)	Mq	28.390	28.390
S.U.L. Abitativa - Residenziale Sociale (CU/b)	Mq	7.098	7.098
S.U.L. ABITATIVA (CU/b)	Mq	35.488	35.488
S.U.L. Non abitativa - Servizi (CU/m)	mq	6.872	6.872
S.U.L. Non abitativa - Commerciale (CU/m)	mq	2.000	2.000
S.U.L. NON ABITATIVA	mq	8.872	8.872

Tabella A

7.2 MIX FUNZIONALE

Il rispetto del mix funzionale così come di seguito indicato è vincolante quale assetto ammissibile e già coerente con la scheda tecnica.

Relativamente alle destinazioni, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni generali, meglio specificate nella sottostante Tabella B:

- **S.U.L. Abitativa** pari all'80% della SUL totale, corrispondente a 35.488 mq di S.U.L., di cui il 20%, pari a mq. 7.098, da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale;
- **S.U.L. Non Abitativa** pari al 20% della SUL totale, corrispondente a 8.872 mq di S.U.L.
- Sono escluse le Destinazioni d'uso ad alto carico urbanistico (CU/a) così come definite all'art.6, comma 1, delle NTA del PRG.

In particolare, il Mix funzionale proposto dovrà rispettare la seguente ripartizione:

Abitativa - Residenziale Sociale	SUL	mq	7.098	16,00%
Abitativa - Residenziale Privata	SUL	mq	28.390	64,00%
Totale Abitativa	SUL	mq	35.488	80,00%
Non abitativa – Servizi	SUL	mq	6.872	15,49%
Non Abitativa – Commerciale	SUL	mq	2.000	4,51%
Totale Non Abitativa	SUL	mq	8.872	20,00%
TOTALE	SUL	mq	44.360	100,00%

Tabella B

Rispetto alle indicazioni della soprastante Tabella B è consentita una quota di flessibilità in difetto fino a 500 mq. di SUL “Non abitativa – Servizi” (che potrà raggiungere la quantità minima di 6.372 mq.) a favore di SUL “Non abitativa – Commerciale” (che potrà raggiungere la quantità massima di 2.500 mq.). Parte della S.U.L. “Non abitativa – Commerciale” potrà essere destinata nel Mix funzionale della proposta progettuale ad esercizi commerciali di vicinato (Cu/b).

Per quanto riguarda le Categorie generali delle destinazioni d'uso occorre fare riferimento alla “Tabella di corrispondenza categorie generali di destinazione d'uso” di cui alla Circolare esplicativa del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del 14.11.2017 prot. 191432.

7.3 STANDARD URBANISTICI

La quantificazione delle aree a standard segue i criteri dettati dalla strumentazione urbanistica vigente (N.T.A. del PRG).

In particolare, per la destinazione d'uso residenziale si fa riferimento alla dotazione minima di standard pari a 22 mq ad abitante ai sensi dell'art.8; per la capacità insediativa si fa riferimento all'art.3, comma 5.

Per le destinazioni d'uso non residenziale si fa riferimento all'art.8, comma 2.

Per il dimensionamento dei parcheggi pubblici si fa riferimento all'art.7 che quantifica le dotazioni minime in riferimento ai carichi urbanistici relativi alle destinazioni d'uso insediate (art.6, comma 1).

È vincolante il soddisfacimento degli standard minimi di seguito indicati.

Dunque, all'interno del perimetro di intervento del Piano Attuativo dovranno essere soddisfatti tutti gli standard minimi in funzione delle destinazioni d'uso previste dall'intervento stesso, così come riportati nella sottostante Tabella C:

Destinazioni Abitative (Cu/b)						
Verde pubblico	n	947	x	9,50	=	mq 8.997
Servizi Pubblici	n	947	x	6,50	=	mq 6.156
Parcheggi Pubblici	n	947	x	2,50	=	mq 2.368
<i>Dotazione aggiuntiva Servizi Pubblici</i>	<i>n</i>	<i>947</i>	<i>x</i>	<i>3,50</i>	<i>=</i>	<i>mq 3.315</i>
Destinazioni Non Abitative – Servizi (Cu/m)						
Verde pubblico	mq	6.872	x	0,40	=	mq 2.749
Servizi Pubblici	mq	6.872	x	---	=	mq ---
Parcheggi Pubblici	mq	6.872	x	0,60	=	mq 4.123
Destinazioni Non Abitative – Commerciale (Cu/m)						
Verde pubblico	mq	2.000	x	0,40	=	mq 800
Servizi Pubblici	mq	2.000	x	---	=	mq ---
Parcheggi Pubblici	mq	2.000	x	1,00	=	mq 2.000

Tabella C

Si precisa che la dotazione di parcheggi pubblici relativi alle destinazioni abitative indicata nella Tabella C, pari a 2,5 mq/ab, è stata assunta in ragione di quanto consentito dall'articolo 7 co. 15 delle N.T.A. di P.R.G. La riduzione di 3,5 mq/ab (rispetto allo standard di 6 mq/ab) dovrà essere destinata ad aumentare le dotazioni minime Servizi pubblici mantenendo dunque invariata la dotazione complessiva di 22 mq/ab. Si precisa che secondo quanto stabilito all'articolo 8 co.1 delle N.T.A. del P.R.G. la ripartizione della superficie fra Verde pubblico e Servizi pubblici è indicativa.

La suddetta riduzione della dotazione di PRG di parcheggi pubblici per funzioni residenziali è ritenuta ammissibile dall'Dip. PAU, in funzione delle previsioni PUMS ed in particolare, trovandosi l'ambito di progetto ad una possibile distanza inferiore a mt 500 dalla stazione di trasporto pubblico, prevista dal PUMS di Roma Capitale, su via delle Accademie e relativa alla nuova Linea tramviaria n. 10.

Nonché, in considerazione del censimento, effettuato dall'ufficio nell'ambito territoriale di prossimità, dell'insieme degli interventi urbanistici in corso d'opera, prossimi all'avvio e

programmati, che vedono una grande dotazione di parcheggi, nel caso di specie si è verificata l'opportunità garantire un ulteriore incremento delle previsioni di standard pubblici per verde e servizi.

Le dotazioni di standard indicate nella soprastante Tabella C potranno variare in difetto, nella misura consentita delle destinazioni "Non abitative" a CU/b introdotte nel Mix funzionale proposto, rispetto a quelle a CU/m già previste nella tabella stessa.

Le dotazioni di aree a standard complessive da prevedere sono riportate nella sottostante Tabella D:

Totale Verde e Servizi	mq	22.017
Parcheggi Pubblici da cedere	mq	2.368
Parcheggi da asservire all'uso pubblico	mq	6.123
Totale Parcheggi Pubblici o ad uso pubblico	mq	8.491

Tabella D

I parcheggi pubblici a servizio delle destinazioni non abitative non saranno ceduti al comune ma tutti asserviti all'uso pubblico.

7.4 PARAMETRI E INDICI DI P.R.G.

Il rispetto dei parametri indicati nel presente paragrafo è vincolante.

Con riferimento all'art. 58 co. 1 delle N.T.A. del P.R.G. vigente dovranno essere rispettati i seguenti parametri e indici:

Ripartizione della superficie dell'Ambito (al netto della pubblica viabilità):

– ACE + VE \leq 70% ST;

– V+S \geq 30% ST;

Grandezze urbanistico – ecologiche:

– IP (ACE + VE) > 30%;

– IP (V+S) > 90%;

– DA (ST) = 40 alberi/Ha; DAR (ST) = 60 arbusti/Ha.

7.5 LIMITI DI ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Relativamente all'altezza degli edifici, si terrà conto di quanto previsto dall'art. 8 del D.M. 1444/1968 ed in particolare delle prescrizioni di cui al punto 3) Zone C, e nel rispetto del PRG.

7.6 AREE PUBBLICHE

La cura e l'attenzione nella progettazione integrata degli spazi e dei servizi pubblici, dovrà risultare elemento portante e ordinatore del Masterplan. Il progetto, oltre a includere anche la fascia di rispetto di 30 mt da mantenere inedita lungo la via Cristoforo Colombo e che è prevista come alberata e dedicata al verde attrezzato, dovrà prevedere spazi soprattutto di verde pubblico, che permeino l'area attraverso i nuovi insediamenti.

A tal fine, la riqualificazione della ex Fiera di Roma, vuole essere l'occasione per recuperare una grande area centrale della città, dedicata prevalentemente alla fruibilità delle bambine e dei bambini fino all'adolescenza, nonché di disegno della città finalizzato ad un obiettivo generale

e trasversale di accessibilità e inclusività. La sfida è quella di “realizzare un luogo aperto e integrato alla città.

Sulla scorta dei più innovativi approcci pedagogici che si sono teorizzati e sperimentati negli ultimi anni (Malaguzzi, Tonucci) o delle esperienze nazionali e internazionali a riguardo (Emilia Romagna, Barcellona), il disegno dello spazio pubblico deve essere inteso come educatore e la sua qualità deve corrispondere ai bisogni di apprendimento, di facilità d'uso, di autonomia e di sicurezza per i più piccoli ed i giovani.

La riqualificazione dell'ex Fiera di Roma sottende una proposta architettonica che punti a valorizzare l'interesse per i bambini/ragazzi e le bambine/ragazze, offrendo loro spazi di espressione e di libertà, fruibili in sicurezza, e sperimentando nuove forme insediative che assumano la centralità dell'esperienza dell'infanzia e dell'adolescenza, quale modello innovativo per la rigenerazione urbana, sociale e generazionale della città esistente, che deve garantire il miglior habitat esperienziale per svolgere un percorso di conoscenza e formazione verso l'età adulta.

7.6.1 Indicazioni vincolanti

L'area comunale verrà mantenuta quale fascia di rispetto lungo via Cristoforo Colombo e quindi ineditata. Considerata la sua natura giuridica, a seguito della trasformazione rimarrà di proprietà comunale. Dunque, essa non partecipa al conteggio per il soddisfacimento degli standard urbanistici richiesti per il Piano attuativo. Tuttavia, l'area potrà essere utilizzata per concorrere al saldo dell'eventuale fabbisogno trasferito dalle limitrofe zone omogenee di tipo B di cui al DM 1444/1968.

7.6.1.1 Servizi Pubblici

Nelle aree da cedere come Servizi Pubblici dovrà essere realizzata almeno una piazza pubblica liberamente accessibile e capace di assolvere il ruolo di luogo d'incontro e condivisione di attività ben riconoscibile. Per quanto riguarda le funzioni pubbliche da realizzarsi all'interno delle aree da cedere come Servizi Pubblici il Masterplan dovrà prevedere:

- servizi pubblici legati alla dimensione internazionale di Roma Capitale, nonché di servizi di quartiere, organizzati in una porzione dell'area caratterizzata come luogo di incontro;
- una funzione di rango urbano, a servizio della produzione;
- Si dovrà realizzare servizi dedicati alla formazione e creatività dedicati ai più giovani che integri la presenza di un asilo nido di cui all'articolo 8 comma 4 delle N.T.A. di P.R.G. di 60 posti, spazi per eventi culturali, laboratori, spazi per la formazione anche degli insegnanti;
- *Il Polo da dedicare all'infanzia e all'adolescenza avrà le caratteristiche di un servizio integrato che possa accogliere in un disegno unico e coerente:*
 - *uno spazio integrato 0 – 6;*
 - *uno spazio aggregativo per gli adolescenti;*
 - *uno spazio espositivo;*
 - *ateliers per laboratori didattici;*
 - *laboratori artigianali le arti applicate;*
 - *polo di formazione;*

I Servizi pubblici di cui sopra, concentrati in un unico “comparto”, dovranno risultare integrati con il sistema degli spazi pubblici e dei luoghi d'incontro in modo organico e continuo, in modo da realizzare un'estensione esterna ed attrezzature del servizio pubblico così da elevarne alla massima potenza la capacità di svolgere la propria mission.

Il dimensionamento della SUL pubblica dedicata ai servizi avverrà entro i limiti individuati dagli artt. 84 ed 85, che per le attrezzature qui d'interesse individua l'indice ET 0,5 mq/mq.

7.6.1.2 Verde pubblico

- Disposizione che si integri con la fascia di proprietà comunale, lungo la via Cristoforo Colombo, da destinare anch'essa a verde;
- Realizzazione dello spazio a Verde pubblico senza soluzione di continuità.
- Il sistema del verde pubblico deve garantire la permeabilità e percezione dei margini dell'area attraverso collegamenti trasversali fra via dell'Arcadia e la via Cristoforo Colombo, e longitudinali dalla via dei Georgofili fino a viale di Tor Marancia, anche attraverso piazze e spazi attrezzati.
- L'intero sistema del verde pubblico, attraverso la caratterizzazione degli spazi, la selezione ed organizzazione delle attrezzature, dovranno essere improntati prevalentemente alla fruizione di bambine e bambini fino all'adolescenza, fomentando la possibilità di condividere luoghi ed attività.

7.6.1.3 Parcheggi Pubblici

- I parcheggi pubblici da cedere alla P.A. dovranno avere accesso da via dell'Arcadia e/o via dei Georgofili, rimanendo il più possibile adiacenti ai margini senza generare penetrazioni di viabilità carrabile.
- Dovranno essere prevalentemente permeabili e piantumati con alberature.

7.6.2 Indicazioni non vincolanti

Sarà valutato positivamente in sede di formazione della graduatoria il conseguimento in tutto o in parte dei seguenti obiettivi:

- il sistema del verde, degli spazi pubblici e dei servizi pubblici generale, con particolare riferimento alle funzioni qualificanti gli spazi pubblici, all'innovazione urbana e alla sostenibilità.
- Il sistema delle connessioni e dell'accessibilità pedonale agli spazi pubblici e al trasporto pubblico con specifico riferimento alle soluzioni di mitigazione acustico/visiva dei veicoli.
- Soluzioni diffuse che favoriscano l'incontro e la condivisione di attività, così da favorire lo sviluppo del senso di appartenenza della comunità.

Più in particolare:

7.6.2.1 Servizi Pubblici

- Posizionamento delle aree da cedere come Servizi Pubblici per la realizzazione di una piazza pubblica – in cui collocare preferibilmente tutti i servizi pubblici – nella zona “alta” dell'area di intervento, verso viale di Tor Marancia, con accesso pedonale da via dell'Arcadia nonché, attraverso il Verde pubblico, anche da via Cristoforo Colombo;

7.6.2.2 Verde pubblico

- progettazione degli spazi con particolare attenzione al rapporto tra architettura e natura con riferimento sia al singolo edificio sia all'intero ambito;

- è ammessa anche una secondo spazio libero attrezzato, collocabile su via dell'Arcadia e/o via dei Georgofili, che si configuri quale porta di accesso al sistema del verde pubblico.

7.6.2.3 *Parcheggi Pubblici*

- Posizionamento dei parcheggi a servizio delle destinazioni. Non abitative nella zona alta di Via Cristoforo Colombo e lato Viale di Tor Marancia (ridosso palazzo ACI);
- La dotazione di parcheggi pubblici per attività non residenziali potrà essere garantita prevalentemente attraverso la realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico interrati.

7.7 *AREE PRIVATE*

7.7.1 *Indicazioni vincolanti*

L'edificazione dei comparti privati dovrà essere così distribuita:

- a) un Comparto autonomo, accessibile soltanto ai residenti, in cui collocare la realizzazione dell'intera quota di Superficie Utile Lorda complessiva dell'intervento a destinazione **Abitativa/Edilizia privata pari a 28.390 mq**;
- b) un Comparto autonomo, accessibile soltanto ai residenti, in cui collocare la realizzazione dell'intera quota di Superficie Utile Lorda complessiva dell'intervento a destinazione **Abitativa/Edilizia residenziale sociale pari a mq. 7.098**; il comparto potrà anche essere collegato a quello destinato all'Edilizia privata di cui sopra;
- c) un Comparto autonomo, aperto ed il più possibile in continuità con gli spazi pubblici, in cui collocare la realizzazione della quota di Superficie Utile Lorda complessiva dell'intervento a destinazione. **Non abitativa/Servizi (Uffici) a carico urbanistico medio o basso**;
- d) un Comparto autonomo, aperto ed il più possibile in continuità con gli spazi pubblici, in cui collocare la realizzazione della quota di Superficie Utile Lorda complessiva dell'intervento a destinazione. **Non abitativa/Commerciale a carico urbanistico medio**;
- e) collocazione della quota di Superficie Utile Lorda fino a 500 mq a destinazione **Non Abitativa/Commerciale a carico urbanistico basso** di cui al punto 7.2 nei comparti di cui alle precedenti lettere c) e d), (esclusi quindi i Comparti a destinazione abitativa), ovvero in posizione tale da favorirne la fruizione direttamente dagli spazi pubblici destinati a Verde pubblico o Servizi pubblici, ove specificatamente destinata ad attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- f) realizzare parcheggi privati prevalentemente interrati;

7.7.2 *Indicazioni non vincolanti*

Sarà valutato positivamente in sede di formazione della graduatoria il conseguimento in tutto o in parte dei seguenti obiettivi.

7.7.2.1 *Comparto a destinazione Abitativa privata*

- Disposizione e ingresso lato Via dell'Arcadia;
- Maggiore accorpamento possibile delle aree da destinare a Verde ecologico da utilizzare come attrezzature sportive;
- comparto edificatorio posizionato in modo da non impedire l'accessibilità agli spazi pubblici ed evitare la chiusura del fronte lungo via dell'Arcadia, che dovrà rimanere permeabile al pubblico transito mediante le aree pubbliche ed in particolare di verde e/o piazze;
- Tipologia mista a Torre o a Palazzina.

7.7.2.2 Comparto a destinazione Abitativa Social Housing

- Disposizione e ingresso su via dell'Arcadia e/o via dei Georgofili;
- Tipologia a torre e/o palazzina.

7.7.2.3 Comparto a destinazione Non Abitativa/Servizi (Uffici) Cu/m o Cu/b

- Disposizione e affaccio principale sul lato via C. Colombo;

7.7.2.4 Comparto a destinazione Non Abitativa/Commerciale Cu/m

- Disposizione nella parte alta dell'ambito nell'angolo fra viale Tor Marancia e via dell'Arcadia, con almeno due fronti uno da viale Tor Marancia e uno da via dell'Arcadia;
- Possibilità di realizzare in tutto o in parte i parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico, interrati.

7.7.2.5 Verde ecologico privato

- progettazione degli spazi con particolare attenzione al rapporto tra architettura e natura con riferimento sia al singolo edificio sia all'intero comparto;

7.8 RETE VIARIA

- Assenza di una rete viaria interna fatta esclusione degli accessi ai parcheggi pubblici, che dovranno tuttavia rimanere il più possibile adiacenti ai margini senza generare penetrazioni carrabili.
- Il progetto potrà essere orientato alla mobilità lenta e sicurezza stradale prevedendo che i margini esterni al perimetro dell'area d'intervento organizzino lo spazio pubblico dedicato al transito ciclopedonale, garantendo un'adeguata presenza di verde e alberature, interventi di messa in sicurezza di pedoni e ciclisti rispetto al flusso carrabile, anche prevedendo zone 30 ed all'occorrenza interessando la viabilità pubblica di Roma Capitale, per favorire tale riorganizzazione.
- Il progetto potrà altresì prevedere la continuità con i percorsi circostanti esistenti, nonché con le limitrofe "Zone 30" previste dal PUMS per i quartieri adiacenti dell'EUR e della Garbatella, attraverso l'individuazione di una rete minima relativa alla mobilità dolce di accesso e transito all'interno del nuovo insediamento e ad un attento studio dei flussi e della fruibilità pedonale e ciclabile, si desidera che il nuovo quartiere si strutturi come un'"isola ambientale".
- Il disegno della rete dei percorsi e la sua caratterizzazione funzionale dovranno ispirarsi a un modello di città che abbia tra i principi ordinatori la fruibilità degli spazi per i più giovani, trasformando l'attuale recinto invalicabile in una centralità accessibile in sicurezza e integrata nel contesto.

7.9 REQUISITI DI QUALITÀ

Sono considerati requisiti di qualità:

- La previsione di una fascia alberata e/o di verde attrezzato a ridosso dell'infrastruttura stradale, ed il conseguente arretramento del fronte dei nuovi edifici;
- La risposta a concreti principi di sostenibilità ambientale in merito:
 - alla disposizione e conformazione degli edifici e alla mitigazione dei principali impatti inquinanti che interessano l'area, degli spazi aperti rispetto ad alcune risorse ambientali (sole e aria) in termini di ricerca di soluzioni efficaci di soleggiamento/ombreggiamento e ventilazione naturale;
 - alle prestazioni energetiche e microclimatiche degli edifici;
 - alla rigenerazione delle risorse ambientali fondamentali (acque profonde, suolo, aria).

I nuovi edifici dovranno adottare soluzioni tecnologiche innovative capaci di garantire un comportamento energetico prevalentemente passivo, integrato dall'uso di fonti energetiche rinnovabili.

8 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

N. Doc.	Documento / Elaborato	Formato digitale
1	Deliberazione G.R. Lazio, 7 luglio 2020, n. 431 con Parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 269/1 del 23.06.2020	pdf
2	Deliberazione A.C. n. 35 del 14 luglio 2015 con – Allegato “A”: “Relazione Tecnica urbanistica”; – Allegato “B”: “Variante urbanistica – individuazione e descrizione della Variante”	pdf
3	La Deliberazione A.C. n. 10 del 9 agosto 2016 con: – Allegato “D”: Dimensionamento proposta e confronto; – Allegato “E”: Scheda tecnica della trasformazione urbanistica - Prescrizioni;	pdf
4	Planimetria con schema dei perimetri	pdf

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 7 luglio 2020, n. 431

Roma Capitale. Variante urbanistica al "Piano di utilizzazione delle aree in via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane, Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma". Deliberazioni dell'Assemblea Capitolina n. 35 del 14.07.2015 e n. 10 del 09.08.2016. Approvazione con prescrizioni, condizioni e raccomandazioni.

OGGETTO: Roma Capitale.

Variante urbanistica al “Piano di utilizzazione delle aree in via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane, Ambito n. 2 – Risistemazione della Fiera di Roma”.

Deliberazioni dell’Assemblea Capitolina n. 35 del 14.07.2015 e n. 10 del 09.08.2016.
Approvazione con prescrizioni, condizioni e raccomandazioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell’Assessore alle Politiche Abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e Impianti di Trattamento, Smaltimento e Recupero;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTA il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante “Norme per l’esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio” e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

VISTO l’art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante “Norme sul governo del territorio” e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale” e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Roma è dotato di P.R.G. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008;

VISTA la Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 35 del 14.07.2015 (contenente in allegato gli elaborati tecnici denominati: “Allegato A” e “Allegato B” con la quale è stata adottata, inizialmente ai sensi dell’art. 4 della L.R. 36/87 la Variante in oggetto;

VISTA la Deliberazione n. 10 del 09.08.2016 con la quale l’Amministrazione Capitolina ha formulato le proprie controdeduzioni alle osservazioni presentate a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, provvedendo, inoltre, ad adottare gli elaborati “Allegato D” e “Allegato E” (contenuti in allegato alla medesima deliberazione) quali modifica e integrazione degli elaborati di cui alla DAC n. 35/2015 e, pertanto, alla relativa pubblicazione ai sensi di legge;

PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 3 osservazioni in ordine alle quali l’Amministrazione Capitolina ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 47 del 04.09.2017;

VISTA la deliberazione n. 63 del 06.08.2019 con la quale l’Amministrazione Capitolina ha rettificato il riferimento normativo per l’approvazione della Variante in oggetto sostituendo il riferimento all’art. 4 della L.R. 36/87, di cui alla DAC 35/2015, con l’art. 10 della L. 1150/42;

VISTA la Determinazione Dirigenziale n. 1300 del 21.09.2017, con la quale il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Pianificazione Generale, U.O. Piano Regolatore – P.R.G., Segreteria di Direzione e di U.O. Piano Regolatore di Roma Capitale ha attestato che *“ai sensi dell’art. 6 della Legge Regionale n. 59/1995, le aree interessate dall’intervento in oggetto distinte al NCEU di Roma Foglio 842 All. 175 p.lle 44-52-521-522-523-524-525-526-527-528-282-436-437-439-441-443-445-446-448-450-452-453-454, allo stato degli*

atti e a seguito della visura effettuata sulle planimetrie allegata alla Attestazione di esistenza di usi civici nel territorio interessato dal nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, non sono gravate da usi civici;

VISTA la determinazione n. G12084 del 13.09.2019 con la quale il Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica sulla scorta delle risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, allegata alla predetta determinazione quale parte integrante, ha espresso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, provvedimento di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS dell'intervento in oggetto con le prescrizioni, di cui alla sopra citata relazione istruttoria, di seguito riportate:

"1). dal punto di vista procedurale, in considerazione che il riferimento normativo di adozione della variante è stato ricondotto con la D.A.C. n. 63 del 06/08/2019 all'art. 10 della L. 1150/1942, demandando la fase attuativa ad un futuro Piano Attuativo, la presente valutazione si limita a quanto presentato dall'Autorità Procedente in merito alla variante urbanistica al PRG ai sensi della L. 1150/1942. Sul masterplan unitario ovvero sui piani attuativi, preliminarmente all'avvio della procedura approvativa, dovranno essere condotti gli opportuni approfondimenti in merito agli adempimenti da attivare in materia di VAS e/o VIA ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Inoltre, nel prosieguo del procedimento ex art. 10 della L. 1150/1942 dovrà essere opportunamente verificato l'iter procedurale intrapreso in riferimento alla fase pubblicistica prevista ai sensi della L. 1150/1942;

2). dal punto di vista urbanistico venga garantita e adeguatamente progettato il dimensionamento e la realizzazione della superficie da riservare a edilizia sociale, nonché verificato ai sensi della L.R. n.33/1999, l'esatto dimensionamento dei parcheggi pertinenziali per le destinazioni commerciali, demolendo gli edifici realizzati sulla fascia verde di proprietà demaniale comunale e mantenendo la prevista fascia di rispetto di 30 metri lungo la Via Cristoforo Colombo, prevedendo una fascia alberata e/o di verde attrezzato;

3). nel prosieguo delle procedure per l'approvazione urbanistica del Piano, in merito alla dotazione dei servizi pubblici, e alla conseguente verifica degli stessi ai sensi del D.M. 1444/68, artt. 3 e 5, siano garantite oltre le quantità anche l'adeguata localizzazione e fruibilità, al fine di garantire l'effettiva utilizzazione pubblica, tenendo conto della relativa cessione delle aree quali "aree pubbliche". Relativamente all'accessibilità e fruibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, si richiama il rispetto delle indicazioni del D.P.R. 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi accessibili e fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. Come indicato nel RP e previsto dal D.M. 1444/1968, gli standard da garantire dovranno essere destinati anche a saldare il fabbisogno trasferito dalle limitrofe zone omogenee di tipo B di cui al DM 1444/1968;

4). in merito alla matrice "risorsa idrica", la realizzazione degli interventi dovrà rispettare quanto espresso nel parere del Gestore del S.I.I. sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa e relative prescrizioni nelle zone interessate dal Piano in esame;

5). in merito alla matrice "suolo", seppur l'impatto può essere considerato non significativo prevedendo opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione, le valutazioni specifiche sugli aspetti geologici e vegetazionali saranno espresse all'interno del parere obbligatorio che il Piano dovrà ottenere preliminarmente all'approvazione, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Capo IV "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" – Sezione I "Norme per le costruzioni in zone sismiche" – Art. 89 "Parere sugli strumenti urbanistici") e della D.G.R.L. n. 2649/1999 di competenza dell'Area Tutela del Territorio della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione unica appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo;

6). gli interventi dovranno avvenire nel rispetto di tutti gli strumenti di pianificazione sovraordinata (PTPR, PTAR, PRQA, PAI, Piano di gestione dei Rifiuti, etc). Siano garantite tutte le misure di

mitigazione riportate nel Rapporto Preliminare, quali ad es. "Uso combustibili da Fonti Rinnovabili", "Riduzione perdite termiche Abitazioni", "ridistribuzione della mobilità individuale e collettiva – con uso prevalente – del trasporto pubblico locale...spina dorsale dell'approccio strategico della mobilità" (realizzazione del nuovo tram tangenziale, linea 10, previsto nel Piano Urbano di Mobilità Sostenibile PUMS) ovvero quelli riportati nei "Requisiti di qualità". recupero ambientale di aree impermeabilizzate, costituzione della fascia verde su via C. Colombo, estensione alle aree oggetto del Piano il servizio inerente alla raccolta differenziata già in atto in alcune zone del comune, etc..;

7). in relazione al punto precedente, al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 ss.mm.ii., nonché alle Linee Guida di cui ai D.M. 26/06/2015 (cfr. L.R. 27 Maggio 2008, n. 6). Inoltre dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;

8). in relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da rumore, all'interno degli ambienti si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie. Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione. Ogni singolo intervento dovrà essere realizzato tenendo conto della classificazione acustica del territorio comunale;

9). nelle aree destinate a verde, nonché nella progettazione e realizzazione degli spazi verdi, anche di natura pertinenziale e privata, le quali svolgono un'importante funzione ambientale e ricreativa, dovranno essere previste opere e soluzioni che tendano a garantire le condizioni morfologiche e vegetazionali delle aree medesime, salvaguardando per quanto possibile le alberature preesistenti e ponendo a dimora elementi arborei ed arbustivi appartenenti a specie coerenti con il contesto dell'area;

10). sia assicurata la messa in opere di tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, perdita di stabilità, contaminazione, impermeabilizzazione, compattazione, perdita di fertilità e diminuzione della biodiversità;

11). siano ad ogni modo rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale pervenuti.";

VISTA la determinazione n. G13247 del 04.10.2019 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo ha espresso "parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/1999 per la realizzazione della Variante al piano di utilizzazione delle aree della via Cristoforo Colombo da porta Ardeatina a via delle Tre Fontane – Ambito 2 – Risistemazione delle fiera di Roma nel comune di ROMA con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico:

- 1) Siano rispettate le prescrizioni riportate nella relazione geologica del dott. geol. C. Succhiarelli, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;
- 2) Nell'area di **colore verde** della carta di idoneità territoriale (prescrizioni 1) dovranno essere svolte specifiche indagini geofisiche per la verifica della presenza di **cavità sotterranee** di origine antropica, e il loro accertamento diretto tramite sondaggi di perforazione da ubicare nelle zone che mostrano anomalie fisiche; Per l'individuazione delle cavità, sia eseguito il rilievo e la scelta progettuale idonea alla bonifica-messa in sicurezza, in relazione agli interventi previsti;

- 3) *Nell'area di colore rosso della carta di idoneità territoriale (prescrizioni 2) siano eseguite specifiche indagini, atte all'individuazione di terreni fortemente compressibili che potrebbero causare cedimenti differenziali nei fabbricati che saranno realizzati;*
- 4) *Nell'area idonea con prescrizioni 3, rappresentata in carta da retinatura di colore azzurro verticale, siano osservate le prescrizioni 1. e 2.*
- 5) *Gli interventi di edificazione, per evitare problematiche di dissesto geotecnico agli insediamenti limitrofi esistenti, siano attentamente valutati in sede di realizzazione di progetto definitivo ed esecutivo, tenuto conto di possibile interferenza con la circolazione idrica sotterranea installando piezometri durante le fasi costruttive e di gestione post operam;*
- 6) *I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, e prelevati campioni indisturbati sui quali eseguire prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione.*
- 7) *Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello della falda;*
- 8) *Per il piano di posa delle fondazioni degli edifici non dovranno essere scelti terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche;*
- 9) *Siano adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari affinché gli scavi degli edifici non interferiscano in alcun modo con la stabilità dell'edificato esistente;*
- 10) *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;*
- 11) *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa sismica vigente in tema di costruzioni.*

12) *Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84";*

VISTA la nota n. 37853 del 05.03.2020 con la quale la Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI Pianificazione territoriale generale – Servizio 1 “Pianificazione territoriale e della mobilità, generale e di settore. Urbanistica e attuazione PTMG” ha ritenuto che “ai fini dell'espressione del parere di compatibilità al PTPG, di cui all'art. 20, comma 5 del Dlgs 267/2000 e art. 4, comma 1, lett. c della LR 14/99, l'intervento in oggetto si possa considerare compatibile con le direttive e le prescrizioni del PTPG, a condizione che siano recepite integralmente le prescrizioni indicate nella Determinazione Regionale del Lazio n. G12084 di esclusione dalla VAS di cui agli artt. 13 e 18 del Dlgs 152/2006 e, nella fase attuativa della trasformazione urbanistica sul Master Plan unitario ovvero sui piani attuativi successivi una volta definiti, sia coinvolta la Città metropolitana di Roma Capitale per il rilascio delle autorizzazioni e nulla osta di sua competenza ovvero ai fini del suo pronunciamento in seno a eventuali procedure di VAS e/o VIA ai sensi del Dlgs 152/2006.

Resta fermo che, nelle more dell'adozione da parte di Roma Capitale del nuovo strumento urbanistico generale ai sensi della LR 38/99 e in considerazione del complesso articolato quadro delle varianti urbanistiche in corso nella Capitale, si rende necessario e improcrastinabile procedere a delle prime valutazioni secondo le direttive di cui all'art. 55 delle N.A. del PTPG in merito al rapporto tra l'incremento dei carichi insediativi complessivamente previsti rispetto al PRG vigente e l'attuale domanda abitativa, sia in termini di incremento della popolazione sia di incremento dello stock abitativo”;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 269/1 reso nella seduta del 23.06.2020, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale “Allegato A”, ha ritenuto, per i motivi, con le prescrizioni e le raccomandazioni nello stesso riportati, che la suddetta variante sia meritevole di approvazione;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere del Comitato Regionale per il Territorio che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale “Allegato A”;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione di approvare la Variante al Piano Regolatore Generale relativa alla “Variante urbanistica al Piano di utilizzazione delle aree in via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane, Ambito n. 2 – Risistemazione della Fiera di Roma” adottata da Roma Capitale con Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 35 del 14.07.2015 e modificata e integrata con Deliberazione n. 10 del 09.08.2016, per i motivi, con le prescrizioni e le raccomandazioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 269/1 del 23.06.2020, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale “Allegato A” e con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati nonché a quelli delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento..

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell’Allegato A del presente provvedimento.

La Variante è vistata dal Dirigente dell’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, nei seguenti elaborati:

Elaborati contenuti in allegato alla DAC n. 35/2015:

- 1) Allegato A “Relazione tecnica urbanistica” composta da:
 - 1.a Individuazione dell’area
 - 1.b individuazione dell’area: rapporto fotografico
 - 1.c regime proprietario
 - 1.d consistenza edilizia
 - 2.a Stato della pianificazione
 - 2.b riferimenti urbanistici previgenti: PRG (DPR 1645/1965)
 - 2.c Riferimenti urbanistici vigenti: Piano di utilizzazione delle Aree della via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane (Del C.C. 142/2004)
 - 2.d. Riferimenti urbanistici vigenti: Piano di utilizzazione delle Aree della via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane – Stato di attuazione
 - 2.e Riferimenti urbanistici vigenti: Sistemi e Regole 1:10.000 _ individuazione delle modifiche e delle integrazioni 3*.17 (Del C.C. 18/2008)
 - 2.f Riferimenti urbanistici vigenti: Rete Ecologica 1:10.000 _ individuazione delle modifiche e delle integrazioni 4*.17 (Del C.C. 18/2008)
 - 2.g Riferimenti urbanistici vigenti: carta per la qualità 1:10.000 G1_b (Del C.C. 18/2008)
 - 3.a PTPR Tav. “A – Sistemi ed ambiti del paesaggio” foglio 24 (adottato con del GR n. 556/2007 e 1025/07)
 - 3.b PTPR Tav. “B – Beni paesaggistici” foglio 24 (adottato con del GR n. 556/2007 e 1025/07)
 - 3.c Rischio idraulico: fasce fluviali di esondazione del Tevere e dell’Aniene
 - 3.d Carta della vulnerabilità e pericolosità geologica del territorio comunale (elaborato gestionale Tavola G9.5.5)
 - 3.e Elaborati gestionali G9.1.5 – G9.2.5 – G9.3.5
 - 3.f Elaborati gestionali G9.4.5 – G9.6.5 – G9.7.5
 - 3.g Usi civici

- 4.a Impatti e contesto: stato di attuazione PRG
 - 4.b Impatti e contesto: stato di attuazione standard urbanistici
 - 4.c Tabella - Impatti e contesto: standard urbanistici – Forme di acquisizione delle aree per standard
 - 4.d Ambito di programmazione strategica Flaminio Fori eur – Risorse (tav. 17.1)
 - 4.e Impatti e contesto: mobilità, assetto della Via Cristoforo Colombo, alternativa per il servizio di trasporto pubblico
 - 4.f Obiettivi generali e specifici
 - 4.g Dimensionamento proposta e confronto
- 2) Allegato B “Variante urbanistica – individuazione e descrizione della Variante” composta da:
- Tav. 1 Stralcio “Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane” tav. 4 – 1:10.000
 - Tav. 2 Stralcio NTA – art. 7 “Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane”
 - Tav. 3 Stralcio PRG “Sistemi e Regole 1:10.000 – individuazione delle modifiche ed integrazioni 3*.17”
 - Tav. 4 Variante PRG “Sistemi e Regole 1:10.000 – individuazione delle modifiche ed integrazioni 3*.17”
 - 5. Scheda tecnica della trasformazione urbanistica – Prescrizioni
 - Tav. 6 Rappresentazione e stralcio Carta per la Qualità G1 b foglio b

Elaborati contenuti in allegato alla DAC n. 10/2016 a modifica ed integrazione della DAC n. 35/2015:

- 1) Allegato D – 4g Dimensionamento proposta e confronto
- 2) Allegato E – 5. Scheda tecnica della trasformazione urbanistica - Prescrizioni

I pareri acquisiti dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento dovranno essere allegati integralmente alle N.T.A. del P.R.G. per formarne parte integrante e sostanziale.

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio.

La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

Comitato Regionale per il Territorio

Voto n. 269/1 del 23 giugno 2020

ALLEGATO A

Relatore

Arch. Gianni Gianfrancesco

OGGETTO: ROMA CAPITALE

Variante urbanistica al Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane. Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma

Deliberazione dell'Amministrazione Capitolina n. 35 del 14.07.2015 modificata e integrata con DAC n. 10 del 9.08.2016

l. 1150/42

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

VISTO CHE:

Roma Capitale ha trasmesso con nota prot. n. QI 157295 del 22.09.2017, acquisita al protocollo regionale al n. 478242 del 25.09.2017, il "*Piano di utilizzazione delle aree della via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle tre Fontane. Ambito n. 2 – Risistemazione della Fiera di Roma – Adozione di variante urbanistica ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987 e s.m.i.*", domandandone l'approvazione.

Roma Capitale con successiva nota prot. n. QI 20190185658 del 3.12.2019, acquisita al protocollo regionale al n. 989200 del 5.12.2019, con riferimento alla Variante Urbanistica di cui all'oggetto, facendo seguito alla propria nota prot. QI 185646 del 03.12.2019, considerato che, in ragione della Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 63 del 06.08.2019, il procedimento non riguarda un Piano Attuativo, bensì una Variante puntuale al vigente PRG, ha trasmesso tutta la documentazione inerente gli Atti Amministrativi ed allegati tecnici, costituita da tre copie cartacee e una copia su supporto informatico dei seguenti documenti, ai fini dell'istruttoria tecnica ai sensi della L. 1150/1942:

- *Delibera Consiliare n. 35/2015 di Adozione della Variante al "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane, Ambito n. 2 – Risistemazione della Fiera di Roma " costituita dagli elaborati tecnici facenti parte integrante del provvedimento:*

Allegato A-Relazione tecnica urbanistica;

Allegato B - Variante Urbanistica composta di:

- *Stralcio "Piano di Utilizzazione delle Aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane";*
- *Stralcio NTA - art. 7 " Piano di Utilizzazione delle Aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane";*
- *Stralcio PRG " Sistemi e Regole 1:10.000 – individuazione delle modifiche ed integrazioni 3*.17";*
- *Variante PRG " Sistemi e Regole 1:10.000 - Individuazione delle modifiche ed integrazioni 3*.17";*



- Scheda Tecnica della trasformazione Urbanistica - Prescrizioni;
- Rappresentazione e stralcio Carta per la Qualità – G1 b foglio_b.
- *Delibera Consiliare n. 10/2016 di Controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la variante Urbanistica al "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane, Ambito n. 2 – Risistemazione della Fiera di Roma " costituita dai seguenti allegati parte integrante del provvedimento:*
 - Osservazioni e controdeduzioni (allegato A);*
 - Osservazione d'Ufficio (allegato B);*
 - Relazione Tecnica (allegato C);*
 - Aggiornamento dell'elaborato all. A alla Delibera A.C. n. 35/2015 "Relazione Tecnica Urbanistica"- Individuazione degli Obiettivi – pag. 4g – Dimensionamento Proposta e Confronto" (Allegato D);*
 - Aggiornamento dell'elaborato all. B alla Delibera A.C. n. 35/2015: "Variante Urbanistica" - pag. 5 "Scheda Tecnica della Trasformazione Urbanistica -prescrizioni " (Allegato E);*
- *Delibera Consiliare n. 47/2017 di Controdeduzioni alle Osservazioni presentate avverso la Deliberazione di A. C. n. 10 del 09.08.2016 avente per oggetto: "Controdeduzioni alle osservazioni presentate alla Deliberazione di A. C. n. 35/2015 di Variante al "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane, Ambito n. 2 – Risistemazione della Fiera di Roma";*
- *Delibera Consiliare n. 63/2019 recante: "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane, Ambito n. 2 – Risistemazione della Fiera di Roma" - Variante Urbanistica di cui alla deliberazione di adozione dell'A.C. n. 35/2015 da intendersi adottata ai sensi dell'art. 10 della L. n. 1150/1942";*
- *Copia dell'Attestazione di inesistenza Gravami Usi Civici e relativa D.D. Rep. QI/1300/2017 n. prot. QI 156525 del 21.09.2017;*
- *Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999, reso dalla Direzione Regionale lavori Pubblici, stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del suolo – Area Tutela del Territorio – servizio Geologico e Sismico Regionale. Prot. U.0811736 del 11.10.2019 pervenuto al prot. QI 159955 del 16.10.2019 del Dipartimento PAU;*

La variante trasmessa è corredata dalla seguente documentazione:

- atti di pubblicazione (avvisi deposito all'Albo pretorio, attestazioni avvenuta pubblicazione, manifesti, pubblicazione su BURL e sui giornali locali);
- protocollo osservazioni;
- attestazione delle osservazioni pervenute;
- nota di Roma Capitale prot. n. QI 185646 del 03.12.2019, avente ad oggetto: "Piano di Utilizzazione delle Aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane. Ambito n. 2- Risistemazione della Fiera di Roma" - Variante Urbanistica di cui alla deliberazione di adozione dell'A.C. n. 35/2015, da intendersi adottata ai sensi dell'art. 10 della L. n. 1150/1942. Riconcontro nota RU 736356 del 18.09.2019.

E' stata altresì acquisita la seguente documentazione:

- Determinazione di esclusione dalla procedura di VAS con prescrizioni - Direzione Territorio, Urbanistica e Mobilità n. G12084 del 13.09.2019;



- Parere della Città metropolitana di Roma Capitale, prot. n. CMRC-2020-0037853 del 5.03.2020, acquisito al protocollo regionale al n. 201174 del 5.03.2020.

Con nota n. 67754 del 24/01/2020, l'Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione Negoziata di Roma Capitale e Città Metropolitana ha trasmesso a questo Comitato Regionale per il Territorio la Relazione istruttoria e la proposta di parere in merito alla Variante Urbanistica indicata in oggetto, ed il fascicolo per la prosecuzione del relativo iter.

PREMESSO CHE

L'area dell'ex-Fiera di Roma, oggetto della Variante in esame, non interessata dalla presenza di beni paesaggistici, di superficie territoriale complessiva pari a 76.139mq, di cui 63.373mq di proprietà della Fiera di Roma S.p.A. (oggi Investimenti S.p.A.), e 12.766mq. di proprietà demaniale comunale, nel vigente PRG di Roma Capitale, approvato con DCC n. 18 del 12.02.2008 ai sensi dell'art. 66bis della l.r. 38/99:

- è classificata a "Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita (APPD)" del Sistema Insediativo – Città della Trasformazione, disciplinata dagli artt. 56 e 62 delle NTA;
- è oggetto di segnalazione per la presenza di "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto nodale (CP_ Capannone) e relativa pertinenza" nella Carta per la Qualità;
- è esclusa dalle componenti della Rete Ecologica.

Con la classificazione a "Ambito a APPD" sono state recepite nel PRG le previsioni del "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane" approvato con Deliberazione Consiliare n. 142 del 26.07.2004.

In tale Piano l'Ambito n. 2 "Risistemazione della Fiera di Roma", le cui funzioni erano state ormai rilocalizzate nel complesso della nuova Fiera, era:

- classificato per la parte di proprietà della Soc. Investimenti S.p.A. (63373mq) a area "E - Risistemazione della Fiera di Roma" e per la parte di proprietà demaniale (9775mq) e marciapiede (2991mq, non accatastato), a Area "G - Verde di arredo stradale";
- disciplinato dall'art. 7 delle NTA del P.U. 2004 che prevedeva la "demolizione degli edifici, lungo la Via Cristoforo Colombo, realizzati sulla fascia di proprietà demaniale" e "il riconoscimento dell'attuale cubatura esistente e conseguentemente la possibilità di demolire e ricostruire."

Era previsto in particolare un intervento di trasformazione edilizia attraverso la demolizione degli edifici insistenti sulla fascia di proprietà demaniale, il riconoscimento della volumetria esistente (216.450mc) e la sua concentrazione all'interno dell'area conferita in proprietà a Fiera di Roma S.p.a.

Al fine di valorizzare le potenzialità dell'area e procedere alla sua riqualificazione "attraverso la localizzazione di un nuovo insediamento coerente, compatibile e integrato con il contesto di riferimento e con le trasformazioni in corso, improntati all'innovazione e alla qualità, sotto il profilo insediativo, morfologico e ambientale, con destinazioni d'uso integrative e complementari di quelle esistenti", l'A.C. con Deliberazione n. 35 del 14.07.2015, modificata e integrata con DAC n. 10 del 9.08.2016, ha adottato la Variante al "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma. Adozione di variante urbanistica ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 36/1987 e s.m.i."



A seguito della pubblicazione della Variante adottata con DAC n. 35/2015 sono pervenute a Roma Capitale n. 1 osservazione nei termini di legge (articolata in più punti) prot. Dip.to PAU QI n. 148576/2016 a firma dell'Ing. Paolo Cagnoni e altri, cui l'Amministrazione Capitolina ha controdedotto con la Deliberazione n. 10/2016, introducendo un'osservazione d'ufficio finalizzata ad integrare il contenuto della variante in merito alla scelta del soggetto attuatore tramite procedura ad evidenza pubblica;

Tale provvedimento deliberativo, poiché ha modificato ed integrato la deliberazione A.C. n. 35/2015, sia pure nelle sole parti interessate dal parziale accoglimento dell'osservazione pervenuta e dalla osservazione d'ufficio, ha comportato la necessità di una ulteriore pubblicazione, ai sensi dell'art.15 della Legge 1150/1942; la deliberazione 10/2016 è stata pertanto pubblicata, mediante avviso pubblico, all'Albo pretorio on-line di Roma Capitale e su due quotidiani a diffusione nazionale e locale nonché sul sito internet di Roma Capitale dal giorno 30 dicembre 2016 al 28 febbraio 2017;

nel periodo indicato sono pervenute n. 3 osservazioni:

- Prot. QI n. 24608/2017 da parte della Soc. Investimenti S.p.A.;
- Prot. QI n. 37793/2017 da parte dell'arch. Carlo Baroglio;
- Prot. QI n. 49919/2017 da parte dell'Associazione Culturale "L'isola che non c'era";

controdedotte dall'A.C. con la Deliberazione n. 47 del 4.09.2017, che ne ha deliberato il non accoglimento.

Nell'ambito della procedura di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica, di cui all'art. 12 del D.Lgs 152/2006, con nota prot. n. 377289 del 17.05.2019, l'Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione Negoziata di Roma Capitale e Città Metropolitana ha rappresentato a Roma Capitale – Dipartimento PAU – che ove la variante urbanistica proposta, *"non presenti tutti i contenuti di un piano attuativo, in variante ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87 e ss.mm.i., la scrivente struttura darà seguito al suo esame ai sensi della L. 1150/1942"*.

Con Deliberazione n. 63 del 6.08.2019 l'Amministrazione Capitolina, nel prendere atto che la Variante urbanistica come adottata non presentava i caratteri e i contenuti tipici di un atto di pianificazione attuativa ma consisteva di fatto in una Variante al vigente PRG, in considerazione della correttezza delle forme di pubblicità cui la Variante è stata sottoposta, ha rettificato il riferimento normativo per l'approvazione della Variante, sostituendo il riferimento all'art. 4 della l.r 36/87 (approvazione dei Piani attuativi in variante), contenuto nella DAC n. 35/2015, con l'art. 10 della l. 1150/42 (approvazione varianti al PRG).

ISTRUTTORIA TECNICA

CONSIDERATO CHE

L'obiettivo di valorizzazione e riqualificazione dell'area Ex-Fiera e del suo corretto inserimento nel contesto urbano viene perseguito dalla Variante attraverso:

- lo stralcio dell'Ambito n. 2 "Risistemazione della Fiera di Roma" dal Piano di Utilizzazione del 2004 (APPD) unitamente al correlato art. 7 delle NTA;



- la sua classificazione ad "Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale (ATO R ex Fiera)" – Città della Trasformazione, normato dagli artt. 57 e 58 delle vigenti NTA di PRG;
- la predisposizione di una specifica Scheda tecnica che ne definisce dimensionamento, destinazioni d'uso ammesse e escluse, categorie d'intervento, prescrizioni generali e particolari, descrizione e requisiti di qualità;
- l'integrazione dell'art. 58 delle NTA del vigente PRG con uno specifico comma che ne consente l'attuazione attraverso intervento urbanistico preventivo solo a seguito di una procedura, ad evidenza pubblica, di selezione di una proposta di masterplan unitario, da redigere sulla base dei criteri dettati dalla Scheda tecnica;
- la demolizione di tutti i padiglioni esistenti e la ricostruzione di una SUL massima pari a 44.360mq, dei quali 35.488mq a funzioni abitative (abitazioni singole) e 8.872mq a funzioni non residenziali;
- la destinazione ad edilizia residenziale sociale convenzionata di una quota minima del 20% della SUL residenziale;
- l'esclusione della localizzazione di destinazioni ad alto carico urbanistico (CU/a);
- la conferma dei criteri e della quantificazione delle aree a standard previsti dal vigente PRG per le diverse funzioni insediate;
- il reperimento all'interno dell'Ambito di tutte le necessarie aree a standard;
- la demolizione dei fabbricati insistenti sulla fascia di rispetto (di profondità di 30ml) della Via Cristoforo Colombo, di proprietà demaniale;
- la sottoscrizione di uno specifico protocollo d'intesa tra Roma Capitale e Investimenti S.p.A. preordinato a garantire livelli di elevata qualità nella fase di progettazione e assicurare il massimo controllo degli esiti progettuali;
- lo stralcio dell'Ambito n. 2 dall'elaborato gestionale G1 "Carta per la Qualità" del vigente PRG, in considerazione del fatto che l'individuazione in essa dei fabbricati esistenti era dovuta non alla presenza di caratteri stilistici o storici di pregio ma alla particolare funzione espletata (capannoni fieristici) ormai dismessa.

RITENUTO

I criteri informativi posti a base della Variante, le indicazioni dimensionali, funzionali e organizzative che escludono la localizzazione di destinazioni a carico urbanistico alto, il ricorso ad una successiva procedura concorsuale preliminare alla redazione del Piano Attuativo, l'indicazione di specifici requisiti di qualità nella Scheda tecnica, offrono sufficienti garanzie sia per una ordinata riconfigurazione interna dell'area sia per il suo corretto inserimento nel particolare variegato contesto esterno.

Si ritiene pertanto ammissibile la proposta di Variante e conseguentemente condivisibile lo stralcio dell'area di Variante dall'elaborato "G1 Carta della Qualità" del vigente PRG.

Quanto alle prescrizioni contenute nella Determinazione dirigenziale regionale n. G12084 del 13.09.2019 di esclusione della Variante dalla VAS, il Comitato ritiene assolta la prescrizione di cui al punto 1), in considerazione dell'intervenuta sopra citata Deliberazione n. 63/2019 dell'Amministrazione Capitolina e di rimandare, con effetto vincolante, alle successive fasi attuative previste dalla Variante le prescrizioni di cui ai punti 2) - 11), tutte relative a fattispecie, condizioni e verifiche di cui poter tener conto solo in sede attuativa.

Relativamente alle n. 3 osservazioni pervenute, a firma di: Voglino Luca per Investimenti S.p.A. (già Fiera di Roma S.p.A.) 1), Baroglio Carlo 1ft), La Ruffa Maurizio per l'Associazione Culturale "L'isola Che Non



C'Era"), controdedotte dall'A.C. con la Deliberazione n. 47 del 4.09.2017, si ritiene che esse possano essere respinte in conformità alle controdeduzioni comunali.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente

PARERE

che la Variante urbanistica al Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane. Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma, adottata dall'Amministrazione Capitolina con Deliberazione n. 35 del 14.07.2015, modificata e integrata con Deliberazione n. 10 del 9.08.2016,

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

con la prescrizione di rimandare con effetto vincolante, alle successive fasi attuative previste dalla Variante, le prescrizioni di cui ai punti 2) - 11) della Determinazione dirigenziale regionale n. G12084 del 13.09.2019 di esclusione della Variante dalla VAS, tutte relative a fattispecie, condizioni e verifiche di cui poter tener conto solo in sede attuativa;

che in fase attuativa dovranno essere osservate le seguenti raccomandazioni:

- in merito al parere di tutela igienico-sanitaria di competenza della ASL, anche se formalmente non obbligatorio, si ritiene che sia opportuno acquisirlo in sede di redazione del Piano Attuativo, tenendo conto delle problematiche poste in evidenza a seguito dell'emergenza sanitaria Covid 19;
- in considerazione della accertata natura giuridica delle aree demaniali ricomprese nella variante, venga verificata la possibilità che esse concorrano al soddisfacimento delle aree da destinare a standard;
- venga specificata la tipologia di edilizia sociale convenzionata che l'amministrazione capitolina intende percorrere per la riserva del 20% di SUL residenziale;

che le n. 3 osservazioni pervenute possano essere decise, come sopra indicato, in conformità con le controdeduzioni comunali di cui alla Deliberazione dell'Amministrazione Capitolina n. 47 del 4.09.2017.

Il Segretario del C.R.p.T.
f.to (Maria Paola Farina)

Il Presidente del C.R.p.T.
f.to (Manuela Manetti)



Deliberazione n. 35

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2015

VERBALE N. 74

Seduta Pubblica del 14 luglio 2015

Presidenza: BAGLIO

L'anno duemilaquindici, il giorno di martedì quattordici del mese di luglio, alle ore 10,25, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, in seconda convocazione, ai sensi dell'art. 35, comma 3 del Regolamento, per i soli oggetti già iscritti all'ordine dei lavori della seduta del 13 luglio, tolta per mancanza del numero legale, per i quali non si è fatto luogo a deliberazioni.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott. Luigi MAGGIO.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina la Presidente Valeria BAGLIO la quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

Eseguito l'appello, la Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 16 Consiglieri:

Azuni Maria Gemma, Baglio Valeria, Battaglia Erica, Cochi Alessandro, Di Liegro Luigina, Fannunza Cecilia, Giansanti Luca, Mannocchi Liliana, Nanni Dario, Palumbo Marco, Piccolo Ilaria, Policastro Maurizio, Pomarici Marco, Quarzo Giovanni, Tempesta Giulia e Tiburzi Daniela.

Assenti l'on. Sindaco Ignazio Roberto Maria Marino e i seguenti Consiglieri:

Alemanno Giovanni, Battaglia Immacolata, Belviso Sveva, Bordoni Davide, Cantiani Roberto, Celli Svetlana, Corsetti Orlando, Cozzoli Poli Ignazio, De Luca Athos, De Palo Gianluigi, De Vito Marcello, Di Biase Michela, Dinoi Cosimo, Ferrari Alfredo, Frongia Daniele, Ghera Fabrizio, Grippo Valentina, Magi Riccardo, Marchini Alfio, Marino Franco, Mennuni Lavinia, Onorato Alessandro, Panecaldo Fabrizio, Paris Giovanni, Paris Rita, Parrucci Daniele, Peciola Gianluca, Proietti Cesaretti Annamaria, Raggi Virginia, Rossin Dario, Stampete Antonio e Stefano Enrico.

La PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, comunica che i Consiglieri Di Biase e Marino hanno giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, il Vice Sindaco Nieri Luigi e gli Assessori Caudo Giovanni e Scozzese Silvia.

(O M I S S I S)

A questo punto risulta presente anche l'on. Sindaco.

(O M I S S I S)

La PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 119ª proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento di emendamenti:

119ª Proposta (Dec. G.C. del 3 luglio 2014 n. 66)

Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane. Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma - Adozione di variante urbanistica ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 36/1987 e s.m.i.

Premesso che il complesso della Nuova Fiera di Roma situato sull'asse Roma-Fiumicino, nato per rispondere alle esigenze di sviluppo dell'economia e delle imprese, soprattutto di quelle di Roma e del Lazio, e dotato delle più moderne tecnologie, ha sostituito definitivamente da gennaio 2007 le strutture espositive e fieristiche ubicate sulla Via Cristoforo Colombo, che sono state dismesse dalle funzioni originariamente assegnate;

Che, in conseguenza dell'avvenuta operatività della Nuova Fiera, si è determinata la necessità di procedere alla riconversione del quartiere storico della Fiera;

Che detta area dal 1959 fino al 2007 ha costituito la sede del Quartiere fieristico di Roma, beneficiando di un costante processo di ampliamento delle dotazioni spaziali, tecnologiche, logistiche poste al servizio delle attività fieristiche;

Che detta area, ubicata in Roma, Via Cristoforo Colombo n. 212, nel territorio del Municipio Roma VIII (ex XI), è ricompresa dal PRG nell'Ambito Strategico Flaminio – Fori – Eur, dove la Via Cristoforo Colombo costituisce uno degli assi portanti di questa grande direttrice urbana;

Che è intenzione dell'Amministrazione Capitolina confermare l'interesse per il ruolo strategico che l'area dell'ex Fiera di Roma assume ai fini della riconfigurazione, completamento e valorizzazione dell'assetto urbano circostante, particolarmente delicato e complesso, e più in generale della Città;

Che l'Ambito dell'ex Fiera di Roma, comprendente gli edifici e le strutture dell'insediamento fieristico dismesso, consta di una superficie territoriale complessiva pari a mq. 76.139, di cui 63.373 di proprietà della Fiera di Roma S.p.A. (oggi Investimenti S.p.A.), e i restanti 12.766 mq. di proprietà demaniale comunale;

Che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 132 del 17 luglio 1997, ha disposto la partecipazione del Comune di Roma alla costituenda Società Fiera di Roma S.p.A. (oggi Investimenti S.p.A.), ne ha approvato contestualmente lo schema di Statuto, ha conferito il compendio immobiliare già dalla stessa utilizzato in virtù della pregressa concessione, ubicato in Via Cristoforo Colombo, con l'esclusione della fascia antistante alla suddetta via, di proprietà demaniale comunale, delle aree di sedime dei manufatti e dei manufatti stessi ivi insistenti;

Che nella stessa deliberazione si prevedeva il progetto di ristrutturazione del polo fieristico con annessa realizzazione del "palazzo degli affari", da attuarsi nei limiti della cubatura edificata sull'intero quartiere fieristico pari a mc. 216.450;

Che la Società Fiera di Roma S.p.A., istituita il 23 aprile 1998, a seguito della L.R.L. n. 56 del 4 dicembre 1995 che ha decretato la soppressione dell'Ente Autonomo

Fiera di Roma e la trasformazione dello stesso in Società per Azioni, con lo scopo di gestire l'attività fieristica della capitale, attualmente risulta costituita da Camera di Commercio (47,4%), Roma Capitale (27,6%), Sviluppo Lazio S.p.A. (12,4%), Regione Lazio (12,4%), Provincia di Roma (0,083%), Unione Industriali di Roma (0,008%), Azienda Promozione Turistica (0,033%), Confagricoltura di Roma (0,004%);

Che, sotto il profilo urbanistico nel Piano Regolatore Generale previgente, approvato con D.P.R. n. 1645 del 16 dicembre 1965 e s.m.i., l'area d'intervento aveva la seguente destinazione urbanistica: "12. Edilizia con caratteristiche speciali – Insediamenti misti, attività direzionali e terziarie, servizi e residenze –" (foglio 24 Nord);

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 235 del 28 novembre 1996 è stata adottata la variante con cui venivano destinate a verde pubblico la gran parte delle aree libere di proprietà pubblica ubicate lungo la Via Cristoforo Colombo tra Via Laurentina e Piazza dei Navigatori e gli indirizzi per gli Accordi di Programma;

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 258 del 12 dicembre 1996 è stata adottata la variante concernente le aree libere di proprietà privata ubicate lungo la Via Cristoforo Colombo tra Via Laurentina e Piazza dei Navigatori, da sottozona 12 ed M3 a zona N ed a sottozona M2 e B2 per alcune di esse e gli indirizzi per gli Accordi di Programma;

Che la Regione Lazio con deliberazioni di Giunta nn. 861 e 862 del 22 marzo 2000 ha approvato le succitate varianti;

Che, con successiva deliberazione del Commissario Straordinario n. 85 del 12 maggio 2001, è stato adottato, ai sensi dell'art. 15 delle NTA del Piano Regolatore Generale, il "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane", successivamente controdedotto e approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 142 del 26 luglio 2004;

Che il suddetto "Piano di utilizzazione" definisce il quadro delle diverse categorie e gerarchie d'uso delle aree interessate, all'interno di uno scenario unitario in cui gli elementi di riconnessione, di accessibilità e di rappresentatività dello spazio urbano giocano un ruolo determinante;

Che, in generale, da un lato pone le basi per l'eliminazione e/o organizzazione degli elementi di degrado ambientale (cartellonistica, impianti di carburante, ecc), dall'altro individua una zonizzazione di funzioni coerenti con le vocazioni e con gli usi già consolidati, nonché una serie di interventi di rilievo urbano (riqualificazione dell'area di Piazza dei Navigatori, risistemazione della Fiera di Roma, ecc.), da realizzarsi ciascuno con specifico ed autonomo procedimento attuativo, e che nel Piano trovano il quadro di riferimento;

Che, nello specifico, il Piano di utilizzazione prevede, per la risistemazione dell'ex Fiera di Roma, all'art. 7 delle relative NTA, un intervento di trasformazione edilizia da attuarsi attraverso la demolizione degli edifici, siti lungo la Via Cristoforo Colombo, realizzati sulla fascia di proprietà demaniale, il riconoscimento dell'attuale volumetria esistente e la concentrazione all'interno dell'area conferita in proprietà a Fiera di Roma S.p.A. di tutta la cubatura afferente l'intero compendio immobiliare pari a mc. 216.450;

Che nel Piano Regolatore Generale vigente – elaborato prescrittivo "3* Sistemi e Regole 1:10.000 – Individuazione delle modifiche e integrazioni" – foglio 17, l'area d'intervento è interessata dalla componente "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" del Sistema Insediativo – Città della Trasformazione, disciplinata dagli artt. 56 e 62 delle NTA;

Che, ai sensi dell'art. 62, gli "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG...". Nello specifico si è

recepito lo strumento del sopraindicato “Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane”;

Che l’area in oggetto, localizzata in un contesto urbanizzato, non è inclusa nelle componenti della Rete ecologica del PRG vigente in quanto non presenta valori e livelli di naturalità da preservare, valorizzare e/o ripristinare;

Che l’elaborato gestionale G1. Carta per la Qualità 1:10.000 – G1b_foglio b – classifica l’area come “Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto nodale (CP_ Capannone) e relativa pertinenza;

Che, ai sensi del Piano Territoriale Paesistico (PTP) vigente, l’area risulta priva di vincoli paesaggistico-ambientali sovraordinati e non interessata da nessun tipo di tutela;

Che ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato con D.G.R. n. 556 del 25 luglio 2007 modificata e integrata con D.G.R. n. 1025 del 21 dicembre 2007, detta area è ricompresa nel “Paesaggio degli insediamenti urbani” (tavola A “Sistemi ed ambiti del paesaggio”) e nelle “Aree urbanizzate” (tavola B “Beni paesaggistici”);

Che, infine, ai sensi dell’art. 27 delle NTA del PTPR, l’area in oggetto è perimetrata come ambito urbanizzato e nella Tabella A, al punto 3, sono previsti sia l’uso residenziale che la Nuova Edificazione previa redazione di uno studio di impatto paesistico (S.I.P.) che fornisca elementi di valutazione sull’inserimento nel tessuto circostante;

Che, nella seduta del 1° settembre 2005, il Consiglio di Amministrazione, contestualmente all’aumento di capitale sociale, con il quale i soci di Investimenti S.p.A. (ex Fiera S.p.A.) avevano approvato il piano finanziario a supporto della realizzazione della Nuova Fiera di Roma, decideva di procedere, d’accordo con il Socio Comune di Roma, alla valorizzazione dell’area di proprietà della società, come indicato anche nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 233 del 19 settembre 2005;

Che da parte dell’Amministrazione Capitolina veniva confermata la volontà di valorizzare le potenzialità dell’area e procedere, con un nuovo impianto urbanistico, ad una riqualificazione generale della viabilità, del verde e dei servizi, risanando, in tal modo, una frattura aperta nel quartiere fin dagli anni ‘60;

Che tale obiettivo può essere conseguito attraverso la localizzazione di un nuovo insediamento coerente, compatibile e integrato con il contesto di riferimento e con le trasformazioni in corso, improntati all’innovazione e alla qualità, sotto il profilo insediativo, morfologico e ambientale, con destinazioni d’uso integrative e complementari di quelle esistenti;

Che si rende indispensabile procedere ad un aggiornamento dell’impianto urbanistico dell’intero ambito territoriale della ex Fiera comprendente anche l’area di proprietà di Roma Capitale;

Che il compendio immobiliare “ex Fiera di Roma” interagisce con un sistema articolato e complesso di tessuti edilizi rispetto ai quali assume un ruolo decisivo nella configurazione di nuove relazioni spaziali, ambientali e fruibili del contesto urbano di riferimento;

Che dalla descrizione e valutazione dello stato dei luoghi discendono i criteri generali, cui si deve ispirare il progetto di trasformazione dell’area, ai fini del raggiungimento dei seguenti obiettivi di interesse pubblico:

- realizzazione di servizi pubblici legati alla dimensione internazionale di Roma Capitale, nonché di servizi di quartiere, organizzati in una porzione dell’area caratterizzata come luogo di incontro;
- previsione di una funzione di rango urbano, a servizio della produzione;
- destinazione di una quota di spazi a uso terziario, con l’esclusione delle destinazioni a carico urbanistico alto;
- realizzazione di una quota di alloggi sociali;

Considerato altresì che il dimensionamento dell'intervento assume quale dato complessivo 67.500 mq. di Superficie Utile Lorda (S.U.L.);

Che tale dimensionamento è il risultato della regola progettuale di contenere la S.U.L. privata nei limiti in cui, nel medesimo lotto, sia possibile reperire per intero anche le aree necessarie per le dotazioni pubbliche da standard, secondo la vigente normativa;

Che tale dimensionamento consente di non gravare di impropri carichi urbanistici le aree circostanti, nel rispetto degli standard complessivi di PRG relativi all'VIII Municipio;

Che tale dimensionamento, oltre che necessario e sufficiente a garantire il soddisfacimento di tutti gli standard previsti dalla vigente normativa per i servizi ed il verde, consente di realizzare nell'area di concentrazione edilizia (A.C.E.) edifici confrontabili e sicuramente non più alti della media degli isolati circostanti;

Che all'interno di detta S.U.L., in relazione al dimensionamento massimo ammissibile, le destinazioni funzionali devono essere così articolate:

- S.U.L. residenziale non superiore all'80% della S.U.L. totale, quindi per un massimo di 54.000 mq. di S.U.L., della quale non meno del 20% va destinata a edilizia residenziale sociale convenzionata con Roma Capitale, secondo modalità e criteri che saranno definiti con successivo provvedimento, sulla base della normativa vigente in materia;
- S.U.L. non residenziale non inferiore al 20% della S.U.L. totale, quindi per un minimo di 13.500 mq. di S.U.L.;

Che le superfici destinate ad attività non residenziali dovranno contenere funzioni compatibili e sostenibili dal tessuto circostante, con particolare attenzione alle necessità del quartiere e con l'esclusione delle destinazioni d'uso ad alto carico urbanistico (CU/a) così come definite all'art. 6, comma 1, delle NTA del PRG vigente;

Che l'intervento è assoggettato agli oneri, di cui all'art. 13 delle NTA vigenti ed al contributo straordinario di urbanizzazione, ai sensi della normativa vigente;

Che per la rilevanza urbanistica, sociale ed economica dell'intervento è necessario operare congiuntamente tra Amministrazione Capitolina e Investimenti S.p.A., affinché la progettazione urbanistica ed architettonica consegua livelli di qualità elevata e sia assicurato il massimo controllo degli esiti progettuali;

Che tale finalità si esplica attraverso una procedura concorsuale che la proprietà Investimenti S.p.A. dovrà svolgere previo accordo con l'Amministrazione Capitolina, concernente:

- l'assunzione delle indicazioni dimensionali, funzionali e organizzative contenute nella presente variante e nella scheda tecnica (cfr. punto 5 Allegato B);
- lo svolgimento di una fase di partecipazione in cui raccogliere e rielaborare progettualmente le istanze locali;
- le modalità di nomina della commissione di valutazione;
- l'elaborazione di un masterplan unitario dell'area finalizzato alla predisposizione del piano attuativo;
- l'impegno a farsi carico degli oneri ordinari e straordinari, secondo le prescrizioni della normativa vigente;

Che il complesso dell'ex Fiera è stato inserito nella Carta per la Qualità in relazione alla sua valenza funzionale come Edificio con tipologia edilizia speciale: ad impianto nodale (CP_ Capannone) e non per elementi qualificanti di natura architettonica e/o storica, e pertanto la sua dismissione nel 2007 comporta il conseguente venir meno dei requisiti che giustificano il suo mantenimento nel sopraccitato elaborato;

Che, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione sopra menzionati, si ritiene di modificare, come consentito dall'art. 2, comma 5, delle NTA del PRG

vigente, l'elaborato G1. Carta per la Qualità 1:10.000 – G1b_foglio b, stralciando il complesso dell'ex Fiera e assoggettando tale modifica, con il presente provvedimento, alla procedura di pubblicizzazione prevista;

Che l'ambito d'intervento è contrassegnato, nel succitato Piano, con il n. 2 nella tavola n. 4 denominata "Zonizzazione" e normato all'art. 7 delle relative NTA, come rappresentato negli elaborati 1 e 2 – Allegato B, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Che, pertanto, occorre disciplinare dettagliatamente l'intervento di trasformazione secondo le seguenti specifiche:

- la modalità di attuazione;
- la demolizione dei fabbricati esistenti, compresi quelli realizzati sulla fascia verde di proprietà demaniale, e una completa redistribuzione secondo un nuovo impianto urbanistico, categoria di intervento (NIU) come definita all'art. 9 comma 8 delle NTA del PRG;
- il dimensionamento dell'intervento pari a 67.500 mq. di Superficie Utile Lorda (S.U.L.);
- S.U.L. residenziale non superiore all'80% della S.U.L. totale, quindi per un massimo di 54.000 mq. di S.U.L., della quale non meno del 20% va destinata a edilizia residenziale sociale convenzionata con Roma Capitale, secondo modalità e criteri che saranno definiti con successivo provvedimento, sulla base della normativa vigente in materia;
- S.U.L. non residenziale non inferiore al 20% della S.U.L. totale;

specifiche tutte dettagliate e rappresentate negli elaborati dell'allegato B parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Che l'insieme degli interventi sopra descritti, per le caratteristiche distributive, dimensionali e funzionali, trova sul PRG adeguata ricaduta con la rappresentazione di un ATO prevalentemente residenziale, ai sensi degli artt. 57 e 58 delle NTA del PRG;

Che le specifiche caratteristiche e le quantità realizzabili, relative all'ATO R ex Fiera, sono esattamente riportate nell'elaborato 5 allegato B "Scheda tecnica della trasformazione urbanistica – Prescrizioni" parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Che di conseguenza, per consentire l'attuazione della trasformazione urbanistica del compendio immobiliare dell'ex Fiera di Roma, come sopra descritta, occorre procedere alla variante urbanistica, ai sensi dell'art. 4 L.R. 36 del 2 luglio 1987 consistente in:

- stralcio del comparto "Risistemazione della Fiera di Roma" e del relativo articolo 7 delle NTA dal "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane", definito dal vigente PRG quale Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita (APPD);
- perimetrazione del suddetto comparto quale "Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale (ATO R Ex Fiera)" con apposita scheda tecnica, coerente con quanto previsto all'art. 58 delle NTA del PRG, recante il dimensionamento della S.U.L. massima ammissibile, la ripartizione funzionale e quanto altro necessario per una compiuta progettazione del nuovo impianto urbano;
- integrazione dell'art. 58 delle NTA del PRG, con l'aggiunta del comma 3 riportante: "Per l'ambito ATO R ex Fiera vige la scheda tecnica allegata alla deliberazione n.....";

Che in data 24 giugno 2014 il Dirigente della U.O. Piano Regolatore – PRG del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Pianificazione Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli

effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: V. Crisostomi”;

Preso atto che, in data 24 giugno 2014, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. i) e j), del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impegno delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Che in data 24 giugno 2014 il Vice Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Vice Ragioniere Generale

F.to: M. Corselli”;

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

Che la proposta, in data 9 luglio 2014, è stata trasmessa al Municipio VIII, per l'espressione del parere da parte del relativo Consiglio;

Che il Consiglio del Municipio VIII ha espresso parere favorevole con le seguenti osservazioni:

1. che si tenga conto di quanto stabilito con la deliberazione dell'allora Consiglio del Municipio Roma XI (ora Municipio Roma VIII) n. CM/42688/2010 del 17 giugno 2010, assumendo inoltre l'impegno di non superare comunque, nel processo di demolizione e ricostruzione, le volumetrie ad oggi presenti nell'area, indicate nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 132/1997;
2. che, non essendo contenuto nella proposta un progetto urbanistico, venga prevista per il Municipio e gli attori territoriali la possibilità di modularlo in considerazione sia della particolare forma dell'area, stretta e lunga, sia riconsiderando il rapporto tra i volumi, le altezze dei nuovi edifici e le superfici da destinare a servizi pubblici, nonché in termini di definizione della viabilità interna – comprese le connessioni con quella esterna –, localizzazione delle funzioni, tipologia dei servizi pubblici e sistemazione degli stessi, indicando le altezze massime, i massimi ingombri, i distacchi, i servizi pubblici, le aree a parco;
3. che la realizzazione della porzione residenziale, prevista fino a un massimo dell'80% di quella complessiva, venga equamente distribuita (con un indice pari al 50%) tra abitazioni per il mercato libero e da destinare ad edilizia residenziale pubblica convenzionata e sovvenzionata;
4. che vengano definiti e realizzati i servizi pubblici necessari ai quartieri circostanti, quali:

asilo nido e scuola dell'infanzia; altri servizi scolastici; ludoteca; biblioteca; casa delle associazioni; ufficio postale; aree verdi attrezzate per bambini, adolescenti ed

anziani; aree sportive polivalenti; spazi dedicati agli anziani; percorsi ciclabili interni e collegati con la dorsale presente su Viale Cristoforo Colombo;

5. che si realizzi preventivamente la linea tramviaria cosiddetta “ex Fiera”, annunciata dalla Giunta Capitolina, richiesta dal Municipio fin dal 2006 ed indispensabile per rafforzare il sistema della mobilità pubblica e ridurre l’impatto dell’intervento;
6. che siano eliminati gli accessi carrai all’area attualmente collocati lungo Viale Cristoforo Colombo;
7. che venga definito il tipo di contratto o protocollo d’intesa o atto d’obbligo o accordo con il quale si impegna la proprietà nei confronti di Roma Capitale;
8. che la realizzazione delle opere pubbliche proceda simultaneamente a quelle private;
9. che i valori riferiti alle consistenze edilizie, di cui all’allegato “A” della Relazione Tecnica Urbanistica 1.d) Consistenza Edilizia, vengano certificati ovvero attestati dal tecnico redattore della variante urbanistica, in particolare quelle riferite alle concessioni edilizie in sanatoria;
10. che lo stralcio dall’elaborato G1 Carta per la Qualità dell’area dell’ex Fiera sia preventivamente autorizzato dalla Commissione appositamente istituita da Roma Capitale, seguito della deliberazione di Assemblea Capitolina n. 9/2012;
11. che tra i membri della Commissione di valutazione vi sia la presenza di un tecnico indicato dal Municipio;
12. che venga istituita una Commissione di vigilanza, prima ancora dell’inizio dei lavori, con la presenza di un tecnico indicato dal Municipio.

Che la Giunta Capitolina, nella seduta del 6 marzo 2015, in merito alle osservazioni formulate dal Municipio, ha rappresentato quanto segue:

1. il dimensionamento dell’intervento assume quale dato di riferimento la Superficie utile lorda – S.U.L. – ossia 75.000 mq. Tale valore è il risultato della regola progettuale di contenere la S.U.L. privata nei limiti in cui, nel medesimo lotto, sia possibile reperire per intero anche le aree necessarie per le dotazioni pubbliche da standard secondo la vigente normativa; inoltre, tale valore consente di non gravare di impropri carichi urbanistici le aree circostanti, nel rispetto degli standard complessivi di PRG relativi al Municipio;
2. è già previsto nella deliberazione lo svolgimento di una fase di partecipazione in cui raccogliere e rielaborare progettualmente le istanze locali. Tale attività sarà svolta preliminarmente alla definizione delle linee guida alla progettazione del masterplan;
3. i rapporti tra funzioni urbane sono prefissati in deliberazione secondo un organico mix dell’ATO di progetto. Le tipologie di edilizia sociale e la modalità di convenzionamento, data la rapida e variegata produzione normativa, saranno stabilite con regole che saranno vigenti al momento della stipula;
4. i servizi pubblici necessari saranno stabiliti nella fase di partecipazione in cui raccogliere e rielaborare progettualmente le istanze locali. Tale attività sarà svolta preliminarmente alla definizione delle linee guida alla progettazione del masterplan;
5. è volontà espressa nella deliberazione, rappresentata nella relazione tecnica urbanistica (all. A) tra gli obiettivi al punto 4f e nella scheda tecnica (elaborato 5) alla voce “descrizione” la realizzazione di una integrazione alle reti di trasporto pubblico. All’atto del convenzionamento potranno essere studiate opportune forme di coordinamento tra gli interventi;
6. l’area sarà oggetto di totale riprogettazione secondo le linee guida contenute nell’elaborato 5 – schede progetto;
7. la definizione dell’atto amministrativo è legata alla precisazione dei contenuti, già elencati nella deliberazione, e sarà una tra quelle formule tradizionalmente usate nelle procedure negoziali tra Istituzioni;

8. oltre che un obbligo di legge è un punto inamovibile del convenzionamento;
9. come detto al punto 1) il dimensionamento dell'intervento prescinde dalle attuali preesistenze e dalla loro assunzione come base di calcolo, avendo sostituito a base di calcolo della SUL il vincolo del soddisfacimento delle dotazioni di aree pubbliche per servizi;
10. la deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 9/2012 è selettivamente rivolta alle procedure per l'attuazione del "Piano casa" Regione Lazio, Legge Regionale n. 21/2009 e s.m.i.. L'immobile è classificato nell'elaborato gestionale di PRG vigente, G1. Carta per la Qualità 1:10.000 – G1b-foglio b – come "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto nodale (CP-Capannone) e relativa pertinenza" e non per elementi qualificanti di natura architettonica e/o storica, e pertanto la sua dismissione nel 2007 comporta il conseguente venir meno dei requisiti che giustificano il suo mantenimento nel sopracitato elaborato. Pertanto, lo stralcio dalla Carta della Qualità segue le procedure della variante;
11. non si esclude la presenza di un tecnico del Municipio, anche se l'argomento va necessariamente rinviato a successivo procedimento;
12. non si esclude la presenza di un tecnico del Municipio nella Commissione di Vigilanza sull'attuazione della convenzione.

Atteso che la Commissione VIII, nella seduta del 10 ottobre 2014, ha espresso parere favorevole a maggioranza;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Vista la deliberazione del Commissario Straordinario n. 85 del 12 maggio 2001;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;

Vista la L.R. n. 36/1987 e s.m.i.;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio, espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., in ordine agli emendamenti approvati;

Tutto quanto sopra premesso e considerato

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

per le motivazioni esposte in narrativa

1) di adottare la variante, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987, consistente in:

- stralcio del comparto "Risistemazione della Fiera di Roma" e del relativo articolo 7 delle NTA dal "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane", definito dal vigente PRG quale Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita (APPD);
- perimetrazione del suddetto comparto quale "Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale (ATO R ex Fiera)" con apposita scheda tecnica, coerente con quanto previsto all'art. 58 delle NTA del PRG, recante il dimensionamento della S.U.L. massima ammissibile, la ripartizione funzionale e quanto altro necessario per una compiuta progettazione del nuovo impianto urbano;
- integrazione dell'art. 58 delle NTA del PRG, con l'aggiunta del comma 3 riportante: "Per l'ambito ATO R ex Fiera vige la scheda tecnica allegata alla deliberazione n. Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, per la predisposizione del piano attuativo è obbligatoria l'elaborazione di un masterplan unitario, tramite procedura concorsuale, sulla base delle indicazioni dimensionali, funzionali e organizzative

contenute nella scheda tecnica. L'intervento soggetto a contributo straordinario di cui all'art. 20 delle NTA del PRG";

costituita dai seguenti elaborati tecnici facenti parte integrante del presente provvedimento.

ALLEGATO A Relazione tecnica urbanistica

ALLEGATO B Variante Urbanistica

1. Stralcio "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane", Tav. 4 – 1:10.000;
 2. Stralcio NTA – art. 7 "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane";
 3. Stralcio PRG "Sistemi e regole 1:10.000 – individuazione delle modifiche ed integrazioni 3*.17";
 4. Variante PRG "Sistemi e regole 1:10.000 – individuazione delle modifiche ed integrazioni 3*.17";
 5. Scheda tecnica della trasformazione urbanistica – Prescrizioni;
 6. Rappresentazione e stralcio Carta per la Qualità G1 b foglio_b;
- 2) di approvare la modifica dell'elaborato gestionale G1 "Carta per la Qualità" del PRG vigente, mediante stralcio del complesso dell'ex Fiera di Roma;
- 3) di prevedere protocolli d'intesa tra proprietà e Roma Capitale, volti a definire obblighi e vincoli nella realizzazione urbanistica. L'adozione del seguente piano è subordinata alla definizione di un tipo di contratto o protocollo d'intesa o atto d'obbligo o accordo, con il quale si impegna la proprietà nei confronti di Roma Capitale.

Con successivo provvedimento della Giunta Capitolina verranno precisate le modalità procedurali relative al suddetto concorso progettuale.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 20 voti favorevoli e 7 contrari.

Hanno votato a favore il Sindaco e i Consiglieri Azuni, Baglio, Battaglia E., Battaglia I., Celli, De Luca, Di Liegro, Fannunza, Giansanti, Mannocchi, Nanni, Palumbo, Panecaldo, Paris G., Peciola, Piccolo, Policastro, Tempesta e Tiburzi.

Hanno votato contro i Consiglieri Cantiani, Cochi, De Palo, Frongia, Ghera, Raggi e Stefano.

La presente deliberazione assume il n. 35.

(O M I S S I S)

LA PRESIDENTE
V. BAGLIO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
L. MAGGIO

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal
al e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dall'Assemblea Capitolina nella seduta
del **14 luglio 2015**.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....



ROMA CAPITALE
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE
U.O. PIANO REGOLATORE - P.R.G.
IL DIRIGENTE
arch. Vittoria Cristoforoni
Vittoria Cristoforoni

ALLEGATO A

EX FIERA DI ROMA

ELABORATI AGGIORNATI AGLI EMENDAMENTI APPROVATI IN SEDE DI
DELIBERAZIONE DELL' A.C. n.35 del 14 LUGLIO 2015

A. RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

1. AREA OGGETTO DI DISMISSIONE

- 1.a Individuazione dell'area
- 1.b Individuazione dell'area: rapporto fotografico
- 1.c Regime proprietario
- 1.d Consistenza edilizia

2. ANALISI DELLO STATO DELLA PIANIFICAZIONE

- 2.a Stato della pianificazione
- 2.b Riferimenti urbanistici vigenti: PRG (DPR 1645/65)
- 2.c Riferimenti urbanistici vigenti: Piano di Utilizzazione delle Aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane (Del CC 142/2004)
- 2.d Riferimenti urbanistici vigenti: Piano di Utilizzazione delle Aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane (Del CC 142/2004) - Stato di attuazione
- 2.e Riferimenti urbanistici vigenti: Sistemi e Regole 1:10.000 individuazione delle modifiche ed integrazioni 3*.17 (Del CC 18/2008)
- 2.f Riferimenti urbanistici vigenti: Rete ecologica: 10.000 individuazione delle modifiche e delle integrazioni 4*.17 (Del CC 18/2008)
- 2.g Riferimenti urbanistici vigenti: Carta per la qualità 1:10.000 GI_b (Del CC 18/2008)

3. VINCOLI E INDICAZIONI DEGLI STRUMENTI DI TUTELA

- 3.a PTPR Tav. "A - Sistemi ed ambiti del paesaggio" foglio 24 (adottato con del. GR n.556/2007 e 1025/07)
- 3.b PTPR Tav. "B - Beni paesaggistici" foglio 24 (adottato con del. GR n.556/2007 e 1025/07)
- 3.c Rischio idraulico: fasce fluviali di esondazione del Tevere e dell'Aniene
- 3.d Carte della vulnerabilità e pericolosità geologica del territorio comunale (elaborati gestionali Tavola G9.5.5)
- 3.e Elaborati gestionali G9.1.5 - G9.2.5 - G9.3.5
- 3.f Elaborati gestionali G9.4.5 - G9.6.5 - G9.7.5
- 3.g Usi civici

4. INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI

- 4.a Impatti e contesto: stato attuazione PRG vigente
- 4.b Impatti e contesto: stato attuazione PRG vigente G8 Standard urbanistici
- 4.c Tabella - Impatti e contesto: Standard urbanistici - Forme di acquisizione delle aree per standard
- 4.d Ambito di programmazione strategica Flaminio fori Eur
- 4.e Impatti e contesto: mobilità, assetto della Via Cristoforo Colombo, alternativa per il servizio di trasporto pubblico
- 4.f Obiettivi generali e specifici
- 4.g Dimensionamento proposta e confronto



1. AREA OGGETTO DI DISMISSIONE

EX FIERA DI ROMA

1.a Individuazione dell'area



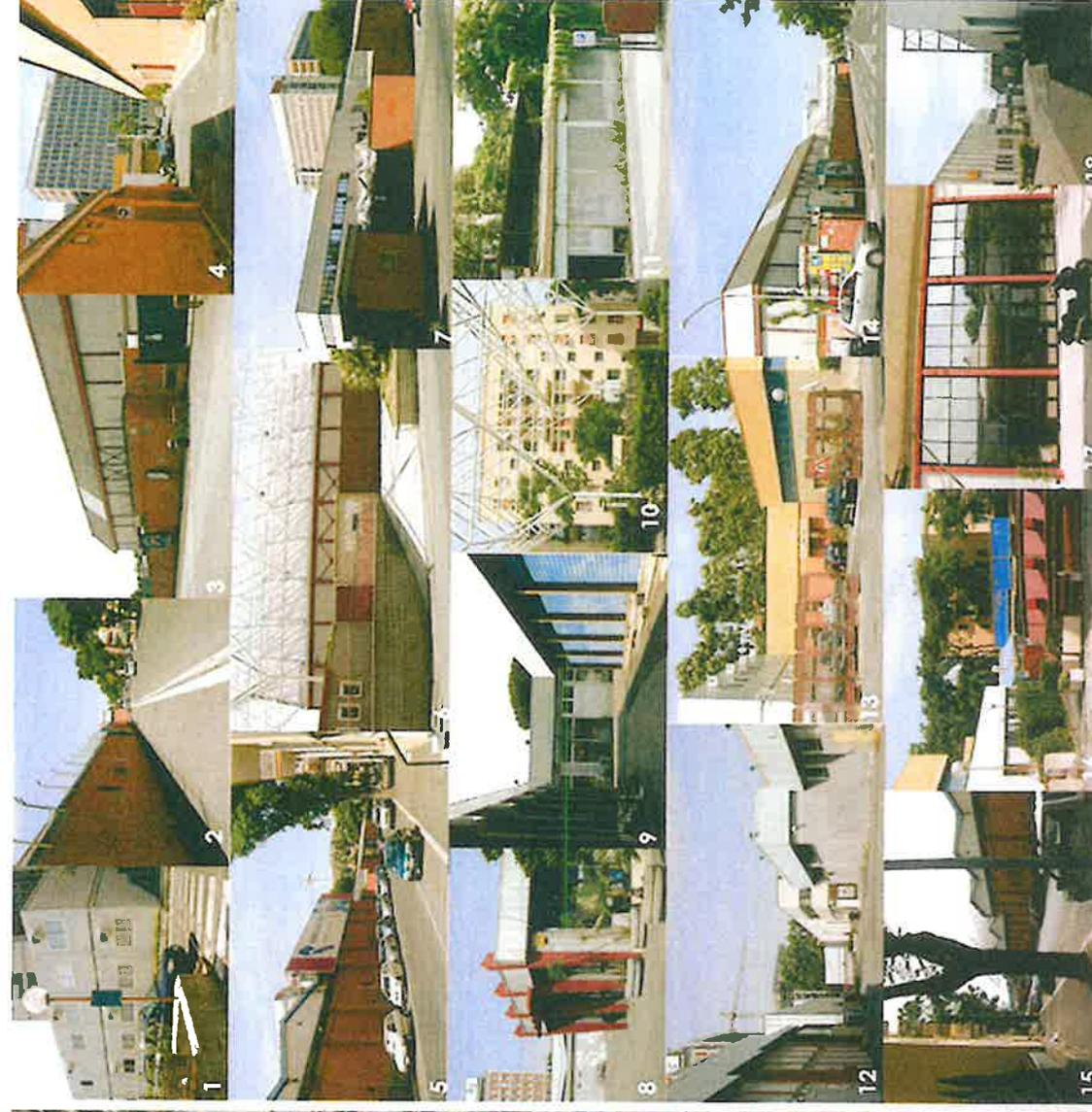
U.O. Pianificazione Generale -P.R.G.

ASSESSORATO ALLA TRASFORMAZIONE URBANA - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

ROMA CAPITALE



1.b Individuazione dell'area: rapporto fotografico



1. DISMISSIONE DELL'AREA

EX FIERA DI ROMA

l.c Regime proprietario

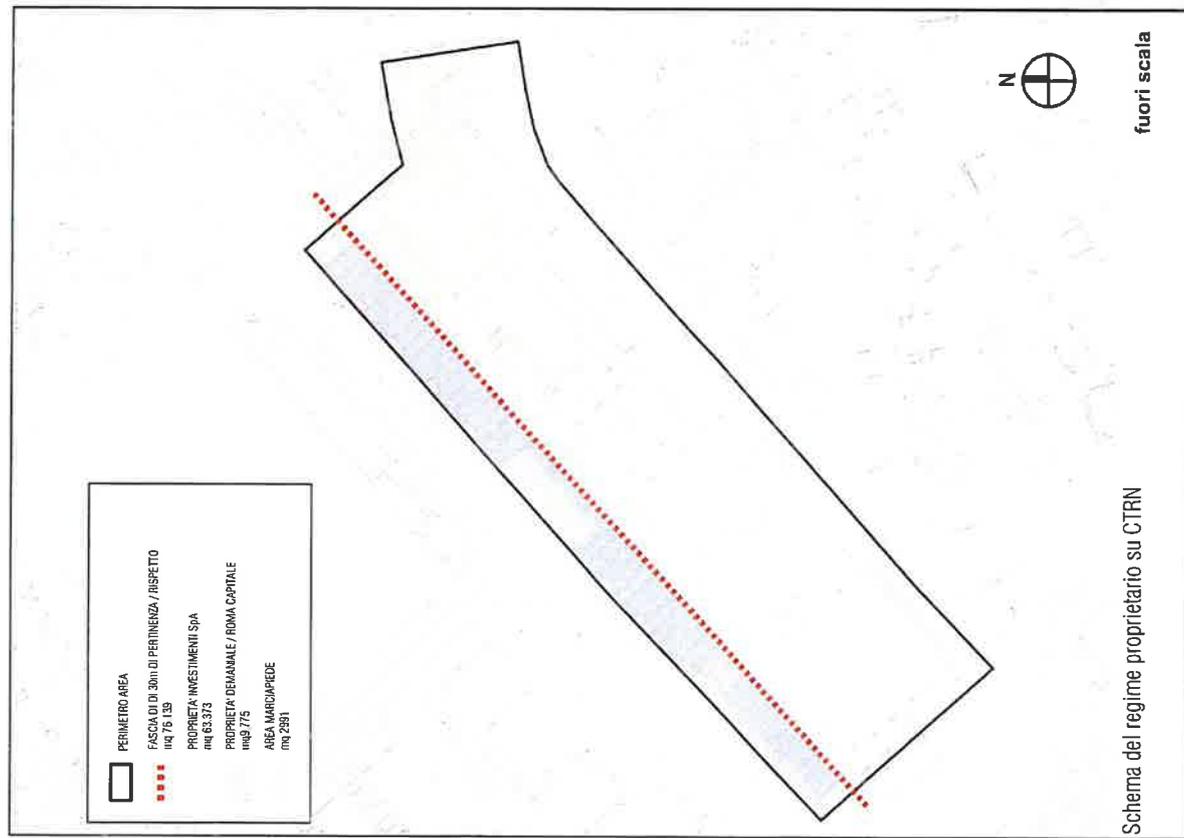
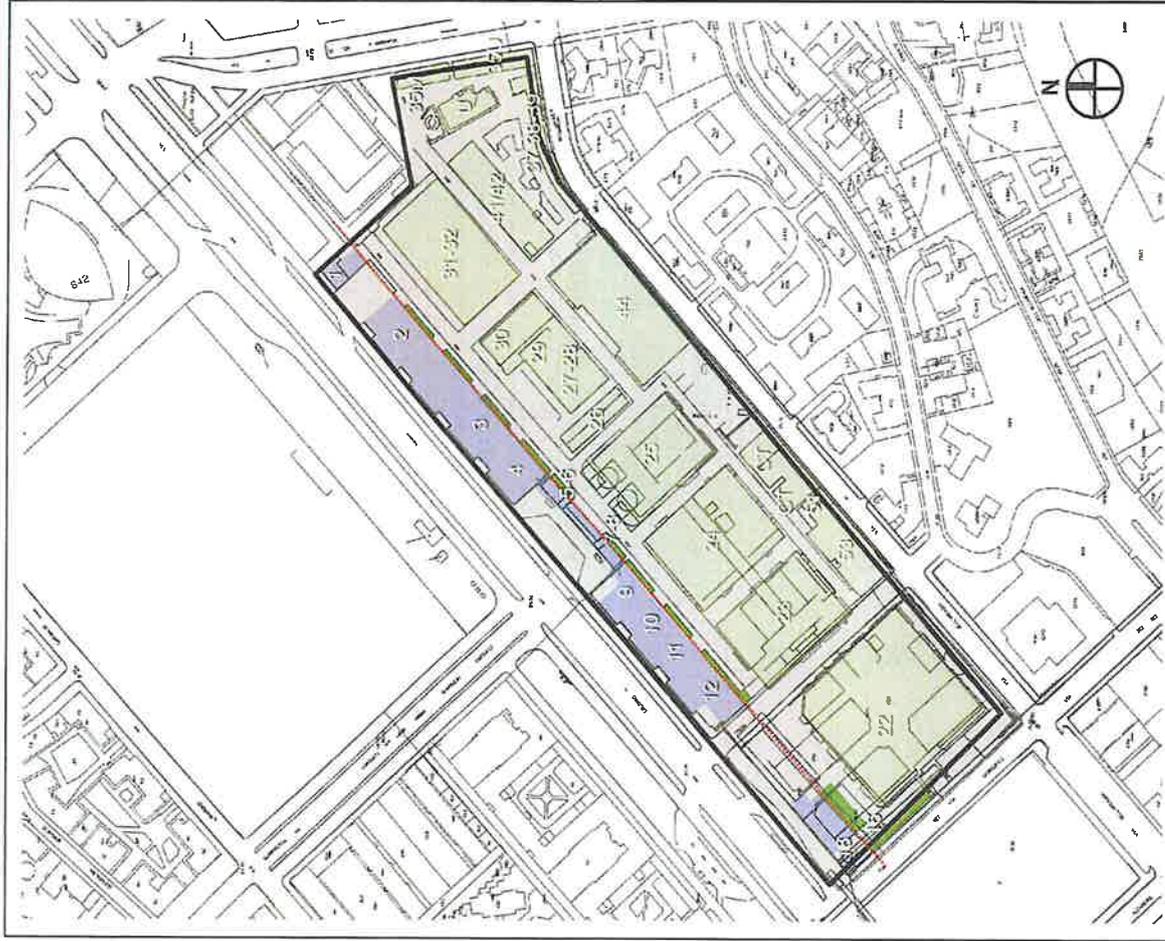


Tabella di dettaglio del regime proprietario

Foglio	Proprietà	Particella	Superficie (mq)	Particella complete	Particella vanite	Particelle sopprrese
N. 642 allegato 175	Investimenti S.p.A. (Ex Fiera S.p.A)	521	62.740	441	521	
				453	52	
				454	523	
				450	524	
				448	525	
				446	527	
				445	528	
				444	282	
				443	411	
				442	411	
N. 642 allegato 175	Comune di Roma	526	210	521	521	
				52	44	
				523	445	
				524	446	
				525	448	
				527	450	
				528	452	
				282	454	
				411	451	
				411	451	
Superficie totale			63.373 mq (a)			
Superficie totale			12.746 mq (b + c)			
Superficie totale del compendio			76.139 mq (a+b+c)			
Piano del marciapiede non accatastato ma nel perimetro della variante			2.991 (c)			



Consistenza edilizia proprietà Investimenti S.p.A.			
Padiglioni	Altezza	Superficie	Volume
n.	mt	mq	mc
22	9,2	7.000	64.400
23	7,8	3.300	25.740
24	3,25	3.695	13.398
25	4,7	4.055	17.424
26	4,7	537	2.524
27	3,5	224	784
28/30	5,4	2.082	11.242
29	3,55	171	607
31	7	936	6.482
32	7	2.041	14.287
41/42	7	3.505	10.515
33	3,4	95	313
34	2,1	460	2.840
35	6,5	536	3.475
36	3,6	540	1.944
37/38/39	5,9	3.220	20.178
40	1,7	715	2.645
41	6,55	250	1.612
42	1,200	4.360	5.232
43	4	495	1.954
Totale		33.842,00	232.564,00

Consistenza edilizia demaniali ricadenti nell'area di proprietà Investimenti S.p.A.			
Padiglioni	Altezza	Superficie	Volume
n.	mt	mq	mc
2 parte	4,1	10	40,2
3 parte	4,1	22	90,2
4 parte	4,1	25	102,5
a	4	284	1.205
5 parte	3,4	22,5	76,5
6 parte	3,4	22,5	76,5
7 parte	3,4	21	71,4
8 parte	3,4	21	71,4
b	4	87	348
9 parte	3,7	75,5	277,5
10 parte	3,7	37,5	138,8
11 parte	3,7	37,5	138,8
12 parte	3,7	120	444
c	2,705	999,1	2.705
16 parte	3,15	275,3	869
17 parte	2,75	208	571,1
d	5,212	1.552,1	8.052,1
Totale		1.175,40	4.672,40

Consistenza edilizia proprietà Roma Capitale localizzata nella fascia di rispetto			
Padiglioni	Altezza	Superficie	Volume
n.	mt	mq	mc
1	4,2	200,80	843,30
2 parte	4,1	1.864,40	5.675,50
3 parte	4,1	2.100,20	8.611,00
4 parte	4,1	785,80	3.221,70
a	4,471,20	18.151,96	80.741,96
5 parte	3,4	168,3	572
6 parte	3,4	46,3	157,5
7 parte	3,4	59,5	202,2
8 parte	3,4	165,8	563,7
b	400,7	1.689,4	6.948,4
9 parte	3,2	918,10	2.938,40
10 parte	3,7	922,50	3.413,30
11 parte	3,7	104,40	3.826,20
12 parte	3,7	1.313,90	4.927,50
c	3.497,10	12.035,20	50.845,20
16 parte	3,15	801,4	2.566,60
17 parte	2,75	132,2	361,5
d	933,6	2.010,10	7.578,10
Totale		9.342,60	35.699,60

Schema delle consistenze edilizie su base catastale
 Fonti: Isianza presentata da Investimenti S.p.A. prot. 16832 del 03 agosto 2012



2.a Stato della pianificazione

STATO DELLA PIANIFICAZIONE

- 1965** PRG previgente 1962-65 e s.m.i. (approvazione D.P.R. n. 1645 16/12/65)
Foglio 24N
Destinazione urbanistica:
I2 (insediamenti direzionali)
- 1996** Del. CC n.235 del 28.11.1996
Adozione variante al PRG con la quale si destina da I2 (insediamenti direzionali) a N (verde pubblico) la gran parte di aree libere di proprietà pubblica esistenti lungo la via C. Colombo
- Del. CC n.258 del 12.12.1996**
Adozione variante al PRG per la trasformazione di alcune aree libere private ubicate lungo la via C. Colombo da I2 e M3 (attrezzature di servizi pubblici di quartiere) a zona M2 (attrezzature a servizi privati) e B2 (conservazione dei volumi e delle superfici esistenti) e per avviare un Accordo di Programma su P.zza dei Navigatori.
- 1997** Del. CC n.132 del 7 dicembre 1997
La delibera ha disposto la partecipazione del Comune alla costituenda società tramite il conferimento di quota parte del compendio immobiliare esistente su via C. Colombo (superficie complessiva di mq 60.108, escludendo la fascia antistante la via C. Colombo di proprietà demaniale comunale di mq.13.250)
- 1998** Costituzione Fiera di Roma S.p.A - 23 Aprile 1998
Costituita con atto notairo Paolo Silvestro repertorio n. 53745, è una Spa pubblica costituita da Camera di Commercio (47%), CdR (30%), Regione Lazio (12%) e dall'Ente Fiera di Roma (12%).
- 2000** Del. GR n. 861 e 862
Approvazione delle sopraccitate varianti (n.861 la n.235 ; n.862 la n.258)
- 2001** Del. CS n. 85 del 12.05.2001
Adozione Piano di utilizzazione delle aree verdi della via Cristoforo Colombo (predisposizione del PUAVC ai sensi dell'art. 15 della NTA del PRG previgente)

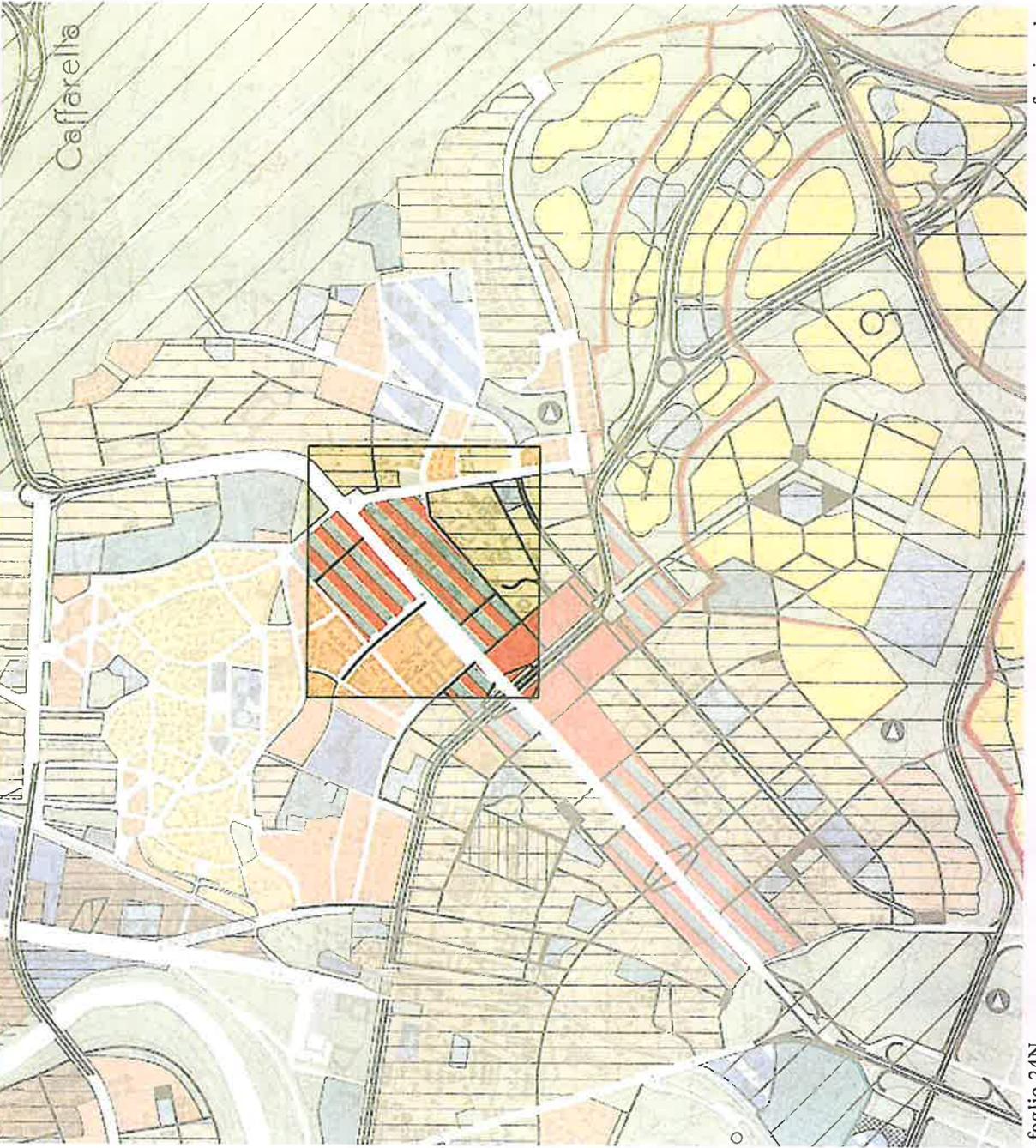
Si prevede per il complesso ex Fiera l'esecuzione di interventi di pubblico interesse da attuare con specifico provvedimento di trasformazione edilizia, con demolizione degli edifici lungo la via C.Colombo insistenti su terreni demaniali, il riconoscimento dell'attuale cubatura e la possibilità di operare con opere di demolizione e ricostruzione, ma sempre con destinazione non residenziale.
- 2004** Del. CC n.142 del 26.07.2004
Controdeduzione e approvazione del Piano di utilizzazione delle aree verdi della via Cristoforo Colombo
Ristrutturazione della Fiera di Roma, ai sensi dell'art. 7 delle NTA si prevede:
- demolizione degli edifici, lungo la via C. Colombo, realizzati sulla fascia di proprietà demaniale comunale;
- riconoscimento, all'interno dell'area contenuta in proprietà a Fiera di Roma spa (per mq. 60.108 di area) di una cubatura pari a mc. 216.450, relativa alla consistenza dell'intero compendio, e comprendente anche gli edifici insistenti sull'area di proprietà comunale demaniale (per mq. 13.250 di area), da attuare attraverso demolizione e ricostruzione a destinazione fieristico/ congressuale e con l'inserimento del nuovo palazzo degli Alfari.





2. ANALISI DELLO STATO DELLA PIANIFICAZIONE EX FIERA DI ROMA

2.b Riferimenti urbanistici previgenti: PRG (DPR 1645/1965)



ZNIZZAZIONE

Legenda delle zone urbanistiche del PRG (DPR 1645/1965)

ZONA A	CONSERVAZIONE, RESTAURO E RINNOVAMENTO
ZONA B	CONSERVAZIONE DI VOLUMI DELLE SUPERFICI E VOLUMI SACCHINI ESISTENTI
ZONA C	CONSERVAZIONE DEL VOLUME DELLE SUPERFICI ESISTENTI
ZONA D	CONSERVAZIONE DEL VOLUME DELLE SUPERFICI ESISTENTI
ZONA E	CONSERVAZIONE DEL VOLUME DELLE SUPERFICI ESISTENTI
ZONA F	CONSERVAZIONE DEL VOLUME DELLE SUPERFICI ESISTENTI
ZONA G	CONSERVAZIONE DEL VOLUME DELLE SUPERFICI ESISTENTI
ZONA H	CONSERVAZIONE DEL VOLUME DELLE SUPERFICI ESISTENTI
ZONA I	CONSERVAZIONE DEL VOLUME DELLE SUPERFICI ESISTENTI
ZONA L	CONSERVAZIONE DEL VOLUME DELLE SUPERFICI ESISTENTI
ZONA M	CONSERVAZIONE DEL VOLUME DELLE SUPERFICI ESISTENTI
ZONA N	CONSERVAZIONE DEL VOLUME DELLE SUPERFICI ESISTENTI

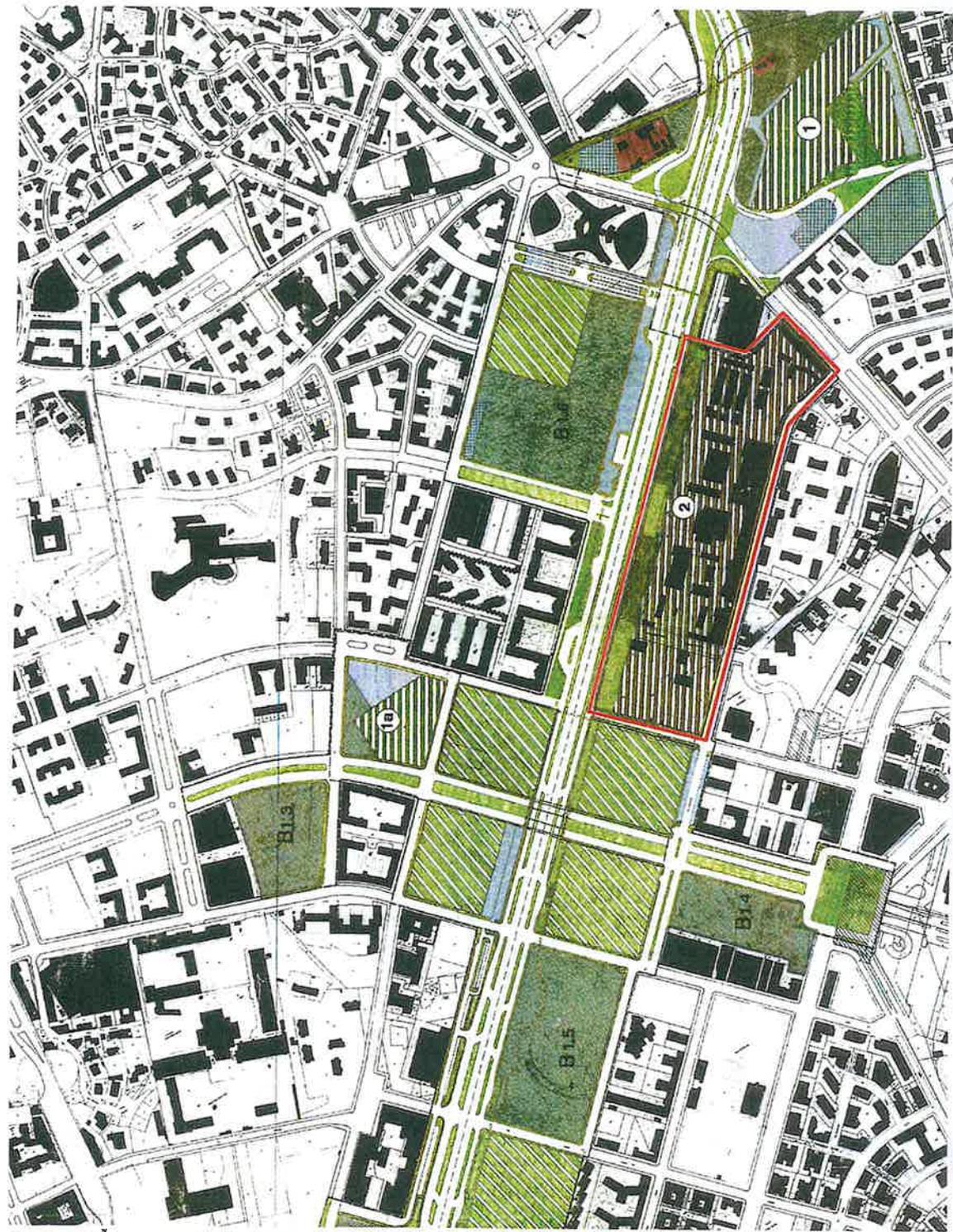
figlio 24N



2. ANALISI DELLO STATO E DELLA PIANIFICAZIONE

EX FIERA DI ROMA

2.c Riferimenti urbanistici vigenti: Piano di Utilizzazione delle Aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane (Del.CC 142/2004)



LEGENDA

- A Verde pubblico per lo sport e la ricreazione o per lo attrezzatura di un verde pubblico attrezzato per lo sport
- B Verde pubblico attrezzato per lo sport
- C Verde con caratteristiche sociali
- D Completamento edifica del cronometro di Piazza del Longobardi
- E Riformazione della fiera di Roma
- F Parcheggio o uso di interim
- G Verde di servizio pubblico
- H Nuclei rocci
- I Nuclei di alta qualità
- L Aree pedonali
- M Usabilità pubblica
- N Servizi di quartiere (mercato, sport, ecc.)
- Spazi storici

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

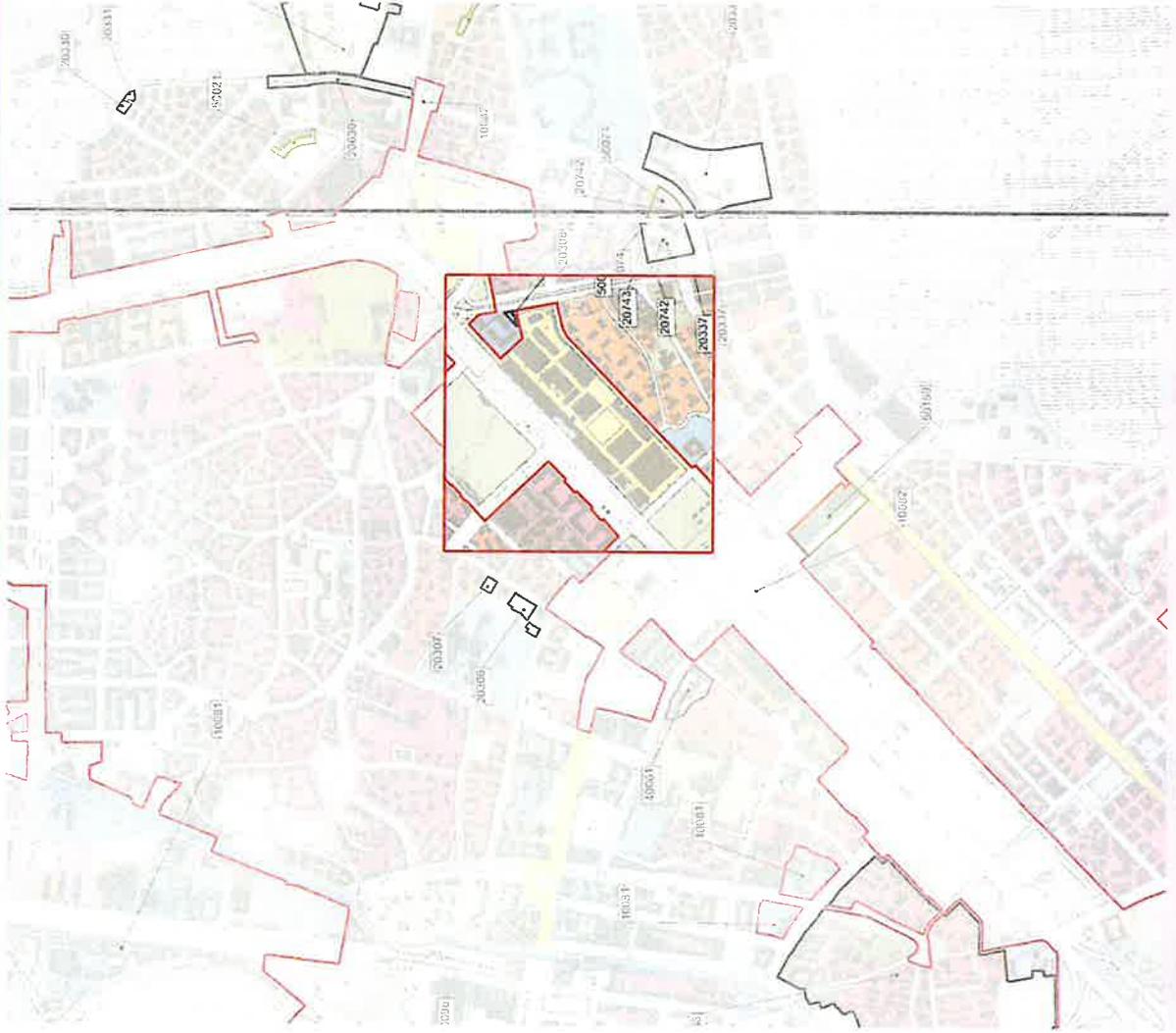
ART. 7

RISISTEMAZIONE DELLA FIERA DI ROMA

Qualunque funzione contemplata con il P.R.G. ed individuata in parti con banche funzionali valore storico, che costituisca la base di trasformazione edilizia, si ritiene inalterabile e deve essere ricompresa nel piano di trasformazione, come indicato nel paragrafo 2° c. 4, del presente regolamento, soprattutto alle seguenti disposizioni:

- destinazione degli edifici lungo la via C. Colombo, realizzati sulla fascia di trasformazione, a funzioni di tipo culturale e di servizi;
- riconoscimento della attuale cultura esistente e conseguimento la riconversione delle strutture esistenti in funzione del nuovo asset di trasformazione;
- Delle disposizioni generali si applicano il presente articolo in sede di Conferenza del Servizio Urbanistico, verificata dal 17/10/2004, e del Consiglio di Piano Urbanistico, verificata dal 17/10/2004, e del Consiglio di Piano Urbanistico, verificata dal 17/10/2004, e del Consiglio di Piano Urbanistico, verificata dal 17/10/2004.

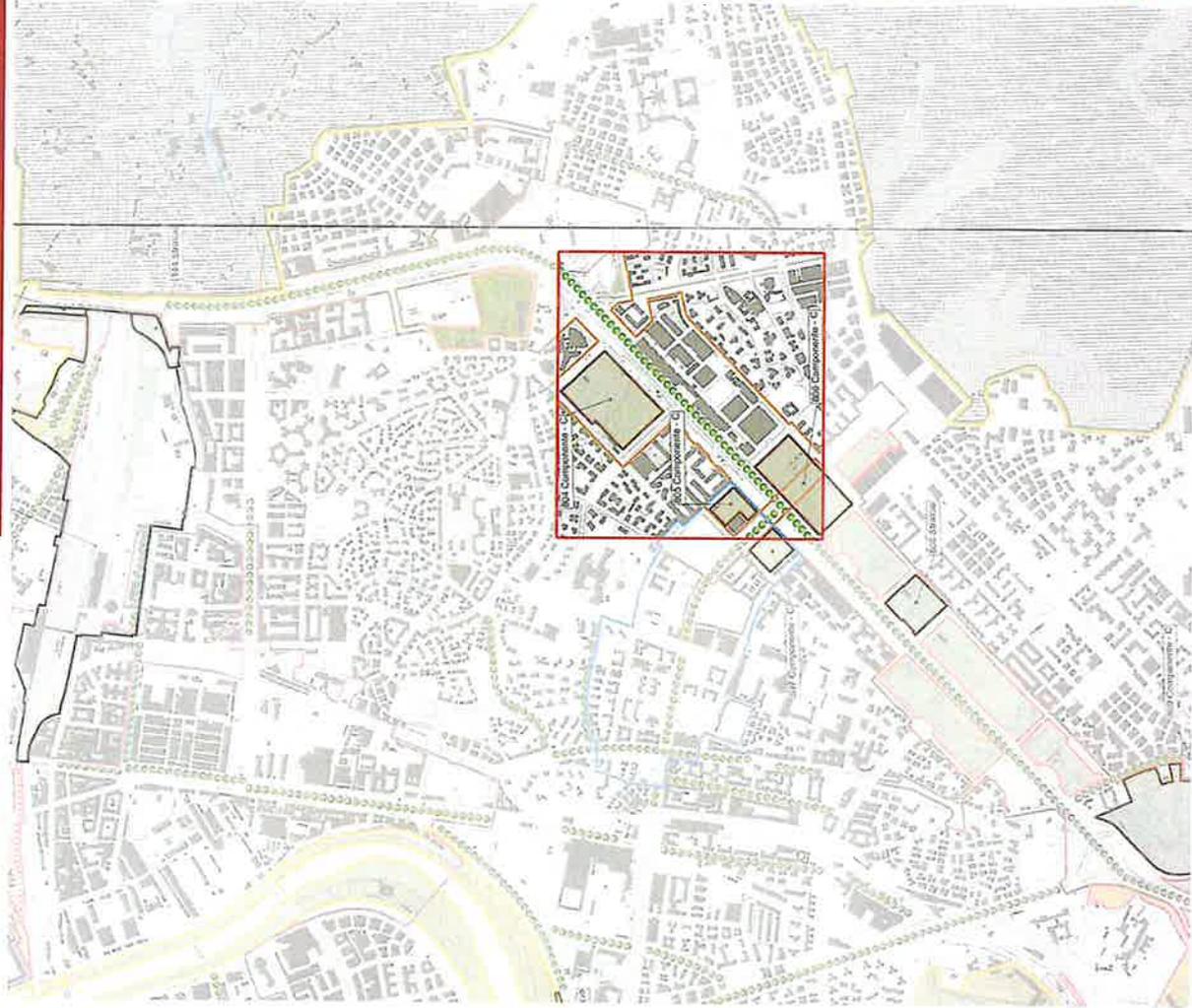
EX FIERA DI ROMA
 2.e Riferimenti urbanistici vigenti: Sistemi e Regole 1:10.000 individuazione delle modifiche e delle integrazioni 3*.17 (Del CC 18/2008)



Sistema insediativo	CITTA' DA RISTRUTTURARE	Sistema ambientale
CITTA' STORICA Tessuti Espansione o rinascita a utilizzazione ed uso pluriforme Espansione rincentresca a fronti continui Espansione rincentresca a utilizzazione ed uso pluriforme Espansione rincentresca a impianto moderno e urbano nuclei storici isolati Edifici e complessi storici Centro archeologico monumentale Capolocali abitativi e urbani Vile storiche Grandi attrezzature e impianti posti urbani Edifici specialistici di interesse storico architettonico e monumentale Spazi aperti Spazi verdi privati di valore storico morfologico ambientale Ambienti di valorizzazione Spazi aperti di valore ambientale Tessuti, edifici e spazi aperti Aree dismesse e insediamenti preesistenti non residenziali Densità CITTA' CONSOLIDATA Tessuti di espansione rincentresca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1 Tessuti di espansione rincentresca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2 Tessuti di espansione rincentresca a tipologia edilizia libera - T3 Verde privato Programmi integrati Codice identificativo	Tessuti Precedimento per attività Programmi integrati codice identificativo Spazi pubblici da riqualificare Proposte programmi di recupero urbano Individuazione dei nuclei di edilizia abusiva da recuperare CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE Ambienti di trasformazione ordinaria prevalentemente residenziali integrali Ambienti di pianificazione paracollegiale definita PROCETTI STRUTTURANTI Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita da pianificare Centralità locali Spazi pubblici da riqualificare AREE DI RISERVA Aree di riserva a inadattabilità vocata	AQCE Fiumi e laghi PARCHI Parchi storici e restauro di CastelPolicino AGRO ROMANO Aree agricole Sistema dei servizi e delle infrastrutture SERVIZI Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale Servizi pubblici di livello urbano Centri Aree aeroportuali Verde privato attrezzato Spazi privati Campi INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' Ferrovie nazionali metropolitane e in concessione, aree di rispetto Metropolitane Stazioni Stadi Reti di scambio Porti commerciali turistici INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE Infrastrutture tecnologiche Confine comunale



2.f Riferimenti urbanistici vigenti: Rete Ecologica 1:10.000 individuazione delle modifiche e delle integrazioni 4*.17 (Del CC 18/2008)



STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA
 (art. 65, art.10 RTA)

- Componente primaria (A)
- Componente primaria (A)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi
- Componente secondaria (B)
- Componente secondaria (B)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi
- Componente di completamento (C)
- Componente di completamento (C)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi

COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA

DA SISTEMI E REGOLE

SISTEMA AMBIENTALE

ACQUE

- Laghi
- Reticolo idrografico principale
- Reticolo idrografico secondario

PARCHI

- Parchi storici e tenuta di Castel Porziano
- Parchi agricoli comunali

AGITO ROMANO

- Aree agricole

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

SERVIZI

- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
 - localizzazione primaria/ localizzazione definitiva
- Verde privato attrezzato
 - localizzazione primaria/ localizzazione definitiva

SISTEMA INSEDIATIVO

CITTA' STORICA

- Centro archeologico monumentale
- Viale storiche
- Spazi aperti
- Spazi verdi privati di valore storico - morfologico - ambientale

CITTA' CONSOLIDATA

- Verde privato
- Programmi integrati

CITTA' DA RISTRUTTURARE

- Programmi integrati
- Proposte programmi di Recupero urbano (art.11, L. 49/1995)
- Individuazione dei nuclei di edificazione da ristrutturare

CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

- Ambiti di trasformazione ordinaria
- Ambiti a pianificazione partecipata definita

PROGETTI STRUTTURANTI

- Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita da pianificare

AMBITI DI RISERVA

- Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata

DALLA CARTA DELL'USO DEL SUOLO E DELLE FISIDNOMIE VEGETAZIONALI
 Università degli Studi di Roma "La Sapienza"
 Facoltà di Biologia - Dipartimento di Biologia vegetale
 Prof. Carlo Bizio

FERRITORI BOSCHATE E AMBIENTISMI NATURALI

- Boschi
- Cespuglieti
- Flori arborei
- Fasce di rispetto della Tenuta di Castelporziano

Modifiche ed integrazioni della struttura della Rete ecologica

- Componente A, B, C
- Componente A, B, C da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi

Elaborato prescrittivo_foglio 4*.17

fuori scala



2. ANALISI DELLO STATO DELLA PIANIFICAZIONE

2.g Riferimenti urbanistici vigenti: Cartta per la qualità 1:10.000 G1_b (Del CC 18/2008)



MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI

Morfologie e tessuti di origine medievale

Lesioni medievali condizionate da precipitazioni ed icci spiccati di epoca romana

Facilità trasversale e moderna di istituzione urbanistica

Morfologia e degli impianti urbani dell'espansione edilizia moderna urbana a struttura geometrica regolare e impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura irregolare

Morfologie degli impianti moderni lesati caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici

Lesioni e porzioni di tessuto caratterizzati dai supporti in tracciati, occupazione del suolo e qualità degli spazi aperti

Componenti a carattere storico-urbano e di riferimento sociale o aggregare di riferimento di interesse storico-ambientale

ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI

Strade e viali

Elementi caratteristici di impianto di edilizia con alto grado di densità alla scala urbana

Elementi caratteristici di impianto di edilizia con alto grado di densità alla scala urbana per viale

Elementi caratteristici di impianto di edilizia con alto grado di densità alla scala urbana per viale

Elementi caratteristici di impianto di edilizia con alto grado di densità alla scala urbana per viale

Elementi caratteristici di impianto di edilizia con alto grado di densità alla scala urbana per viale

Ad impianto sociale complesso

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI

Edifici di architettura industriale

Complessi di edifici di notevole interesse architettonico, urbano o ambientale

Opere di notevole interesse architettonico, urbano o ambientale

Complessi edilizi di notevole interesse urbano

PREESISTENZE ARCHEOLOGICO-MONUMENTALI

Preesistenze tipiche

Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri

Preesistenze visibili di dimensioni inferiori a due metri

Preesistenze visibili (rete da fermare) in ingresso a spigolo e catenaccio

Preesistenze visibili (rete da fermare) in ingresso a spigolo e catenaccio

Preesistenze visibili (rete da fermare) in ingresso a spigolo e catenaccio

Preesistenze visibili (rete da fermare) in ingresso a spigolo e catenaccio

Preesistenze visibili (rete da fermare) in ingresso a spigolo e catenaccio

Preesistenze visibili (rete da fermare) in ingresso a spigolo e catenaccio

Preesistenze visibili (rete da fermare) in ingresso a spigolo e catenaccio

Preesistenze visibili (rete da fermare) in ingresso a spigolo e catenaccio

Preesistenze visibili (rete da fermare) in ingresso a spigolo e catenaccio

DEPOSITO ARCHEOLOGICO E NATURALE NEL SOTTOSUOLO

Indagini archeologiche documentate

Indagini geognostiche documentate

LOCALI E ATTIVITA' DI INTERESSE STORICO ARTISTICO, CULTURALE

Negozio storico edicola nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi"

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

Ad impianto sociale



3. VINCOLI E INDICAZIONI DEGLI STRUMENTI DI TUTELA

EX FIERA DI ROMA

3.a PTPR Tav. "A - Sistemi ed ambiti del paesaggio" foglio 24
(adottato con del. GR n.556/2007 e 1025/07)

ASSESSORATO ALLA TRASFORMAZIONE URBANA - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
U.O. Pianificazione Generale - P.R.G.

ROMA CAPITALE

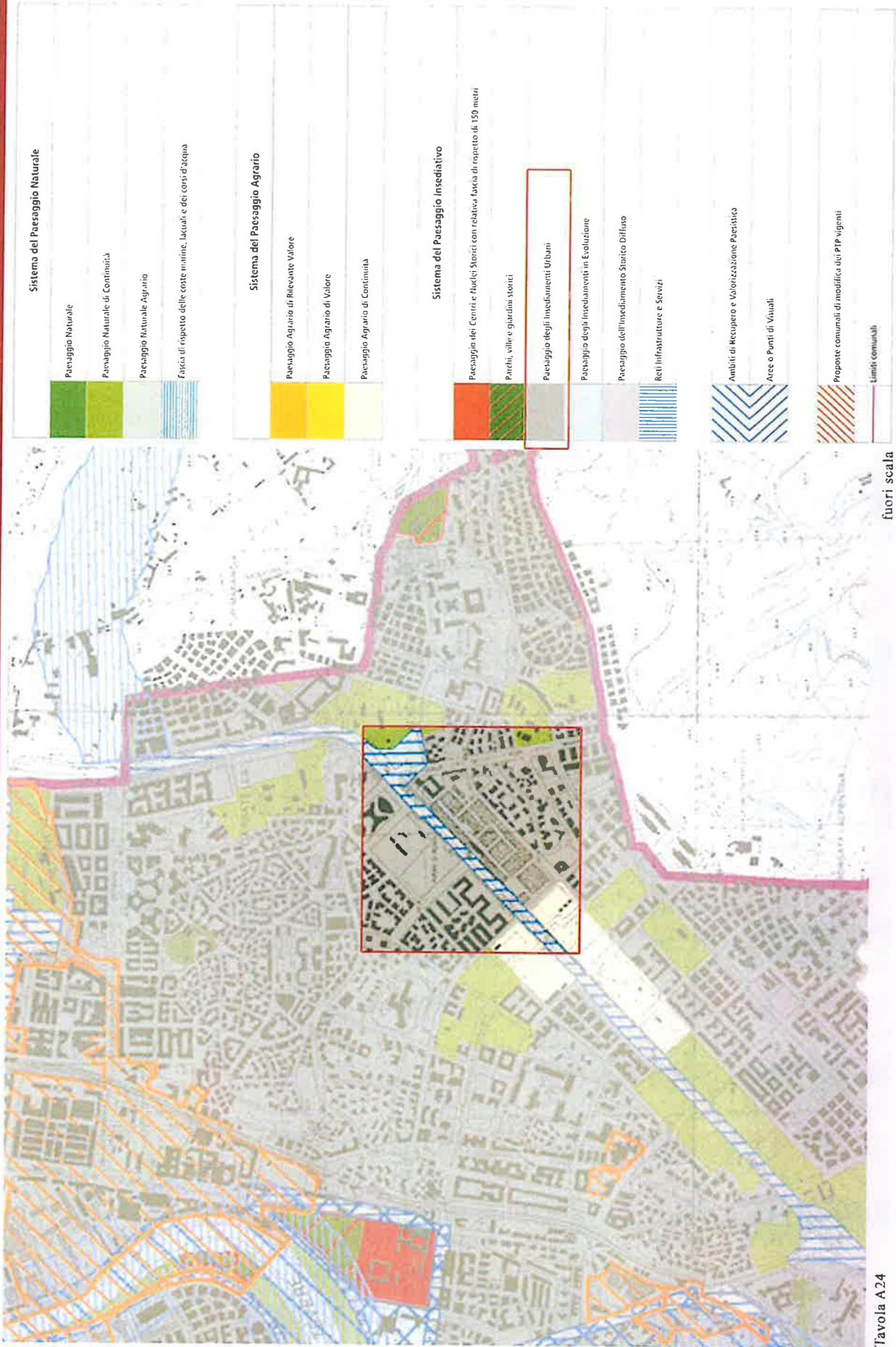


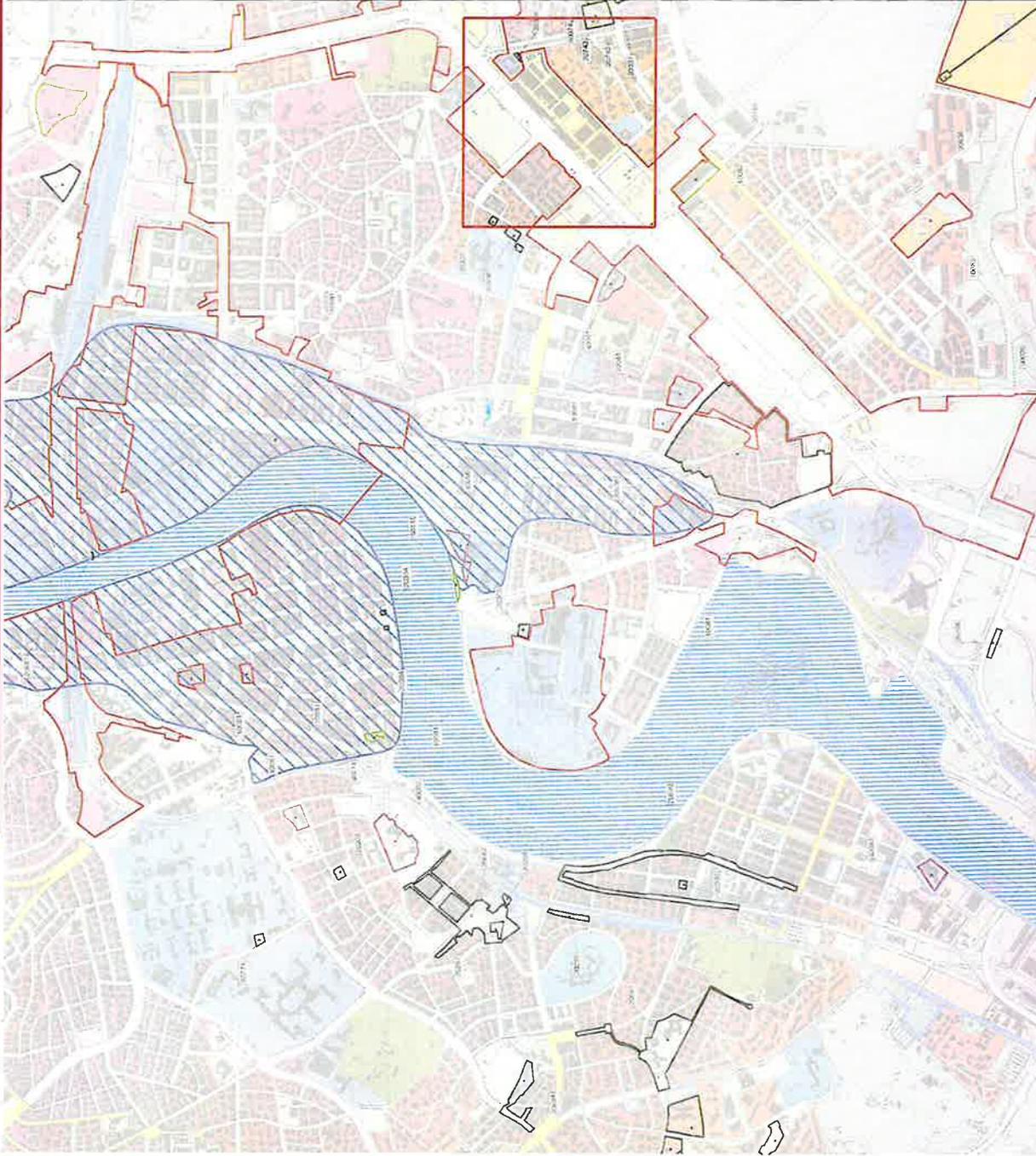
Tavola A24

fuori scala

3. VINCOLI E INDICAZIONI DEGLI STRUMENTI DI TUTELA

EX FIERA DI ROMA

3.c Rischio idraulico: fasce fluviali di esondazione del Tevere e dell'Aniene



Aree di esondazione (fasce e zone a rischio idraulico) del fiume Tevere, del fiume Aniene e del reticolo secondario.

Autorità di Bacino del Tevere:

- Piano di Assetto Idrogeologico* (P.A.I.);
- Piano Stralcio Funzionale 1** (P.S.1);
- Piano Stralcio 5 per l'area metropolitana romana*** (P.S.5).

* Approvato con D.P.C.M. del 10 Novembre 2005 (Pubblicato nella G.U. n. 33 del 8 Febbraio 2007) in corso di aggiornamento

** Approvato con D.P.C.M. del 3 Settembre 1998 in corso di aggiornamento

*** Approvato con D.P.C.M. del 2 Marzo 2009 (Pubblicato nella G.U. n. 14 del 19 Maggio 2009) in corso di aggiornamento

Fonte: Autorità di Bacino Nazionale del fiume Tevere

Are e a monte della diga di Castel Giubileo soggette ad esondazione naturale con tempi di ritorno (Tr) di ordine secolare dove deve essere garantita la libera espansione del volume di accumulo delle acque, il suo libero deflusso e la tutela e il recupero delle componenti naturali

Zona A, area di inedificabilità e tutela integrale

Zona B, area di completamento edilizio di strumenti urbanistici approvati e convenzionati alla data del 23.11.1994

Are e a valle della diga di Castel Giubileo.

Fascia A, area di esondazione diretta delle piene di riferimento di ordine secolare (Tr=50 e 100 anni) del fiume Tevere, Aniene e del reticolo minore e secondario in cui devono essere salvaguardate le

Fascia AA, area di esondazione interna alle strutture arginali e area inondabile riferibile a piene ordinarie del fiume Tevere dove deve essere assicurato il massimo deflusso e l'otticostà idraulica ai fini della salvaguardia idraulica della città di Roma

Fascia B, area di esondazione diretta e indiretta delle piene del fiume Aniene con Tr=200 anni e area marginale della piena con Tr=50 anni; in queste aree deve essere garantita l'espansione naturale della piena e il recupero e la tutela del patrimonio storico-ambientale con il controllo della pressione antropica

Zona a rischio idraulico medio R2 per cui è necessaria la gestione attraverso i piani di protezione civile

Zona a rischio idraulico elevato R3 per cui è necessario realizzare opere di difesa

Zona a rischio idraulico molto elevato R4 per cui è necessario realizzare opere di difesa



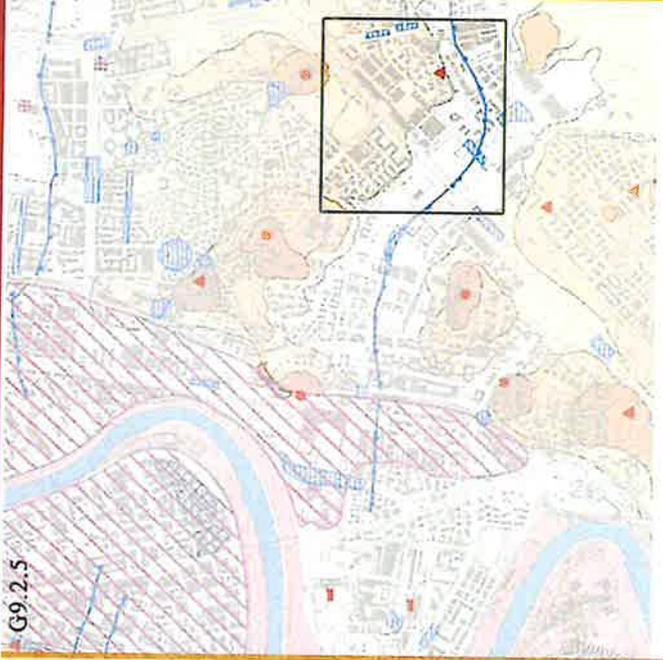
3. VINCOLI E INDICAZIONI DEGLI STRUMENTI DI TUTELA

3.e Elaborati gestionali G9.1.5 - G9.2.5 - G9.3.5



Legenda

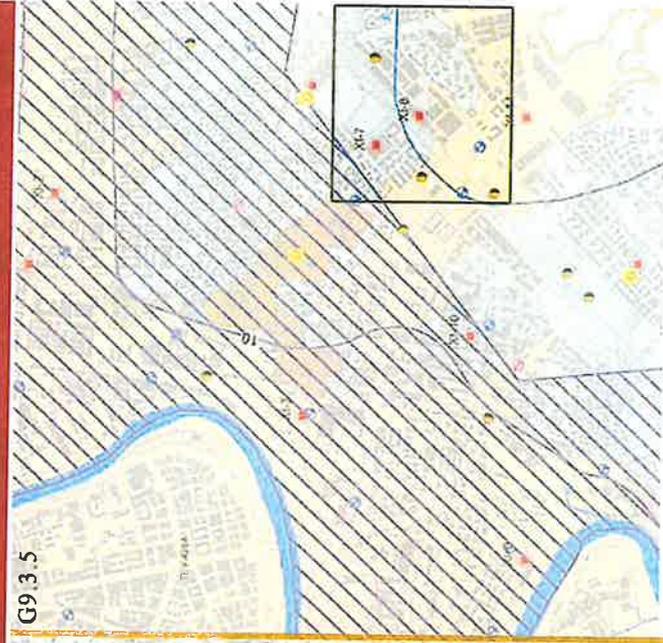
23	<p>Indirizzo di tutela storico-urbanistica Area di tutela di interesse urbano, con valore storico-urbanistico, culturale, ambientale e paesaggistico. La tutela è garantita dalla presenza di vincoli di tutela, di cui il presente strumento costituisce parte integrante e necessaria.</p>
6	<p>Compendio di vincoli di tutela storico-urbanistica Esplicita protezione paesaggistica e ambientale nel settore urbanistico, con finalità di tutela del patrimonio storico-urbanistico, culturale, ambientale e paesaggistico. La tutela è garantita dalla presenza di vincoli di tutela, di cui il presente strumento costituisce parte integrante e necessaria.</p>
7	<p>Compendio di vincoli di tutela storico-urbanistica Esplicita protezione paesaggistica e ambientale nel settore urbanistico, con finalità di tutela del patrimonio storico-urbanistico, culturale, ambientale e paesaggistico. La tutela è garantita dalla presenza di vincoli di tutela, di cui il presente strumento costituisce parte integrante e necessaria.</p>
6	<p>Compendio di vincoli di tutela storico-urbanistica Esplicita protezione paesaggistica e ambientale nel settore urbanistico, con finalità di tutela del patrimonio storico-urbanistico, culturale, ambientale e paesaggistico. La tutela è garantita dalla presenza di vincoli di tutela, di cui il presente strumento costituisce parte integrante e necessaria.</p>



Legenda

<p>RESTRIZIONE DI DESTINAZIONE D'USO (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997</p>	
1	<p>RESTRIZIONE DI DESTINAZIONE D'USO (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997</p>
2	<p>RESTRIZIONE DI DESTINAZIONE D'USO (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997</p>
3	<p>RESTRIZIONE DI DESTINAZIONE D'USO (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997</p>
4	<p>RESTRIZIONE DI DESTINAZIONE D'USO (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997</p>

Nota: le restrizioni di destinazione d'uso sono indicate con i colori sopra riportati. Le restrizioni di destinazione d'uso sono indicate con i colori sopra riportati.



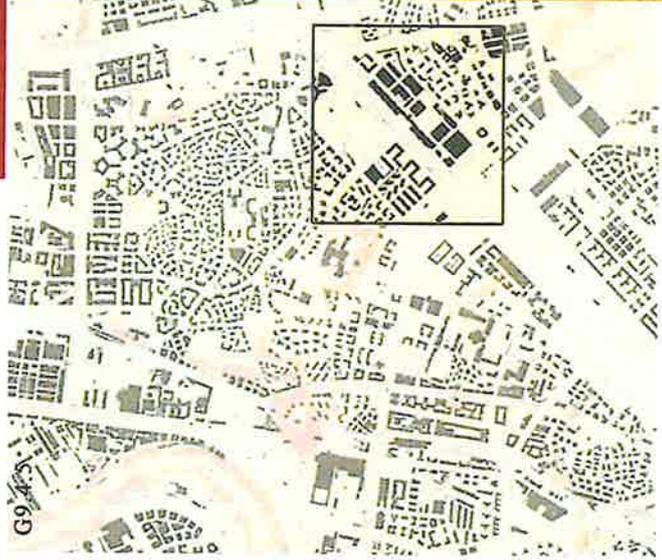
Legenda

<p>RESTRIZIONE DI DESTINAZIONE D'USO (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997</p>	
A	<p>RESTRIZIONE DI DESTINAZIONE D'USO (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997</p>
B	<p>RESTRIZIONE DI DESTINAZIONE D'USO (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997</p>
C	<p>RESTRIZIONE DI DESTINAZIONE D'USO (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997</p>
D	<p>RESTRIZIONE DI DESTINAZIONE D'USO (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997</p>
<p>VINCOLI</p>	
1	<p>VINCOLO (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997</p>
2	<p>VINCOLO (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997</p>
3	<p>VINCOLO (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997 (ART. 107, COMMA 1, LETT. A) DEL D.L. 472/1997</p>



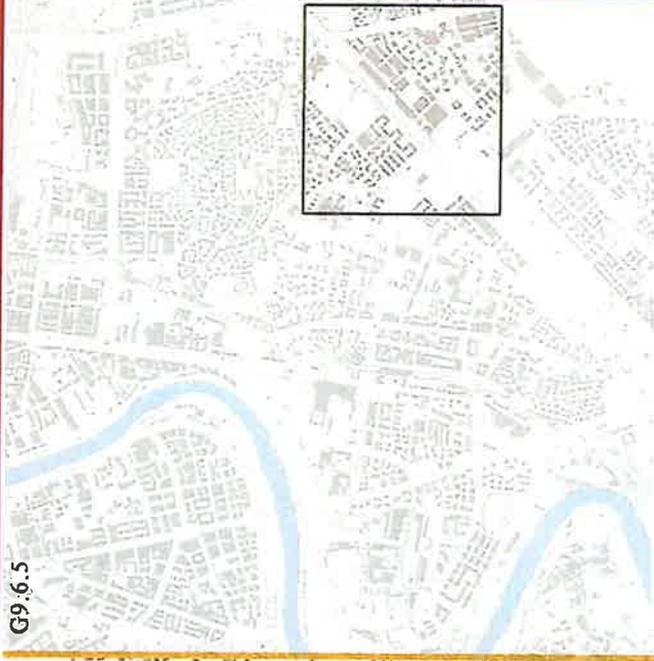
3. VINCOLI E INDICAZIONI DEGLI STRUMENTI DI TUTELA EX FIERA DI ROMA

3.f Elaborati gestionali G9.4.5 - G9.6.5 - G9.7.5



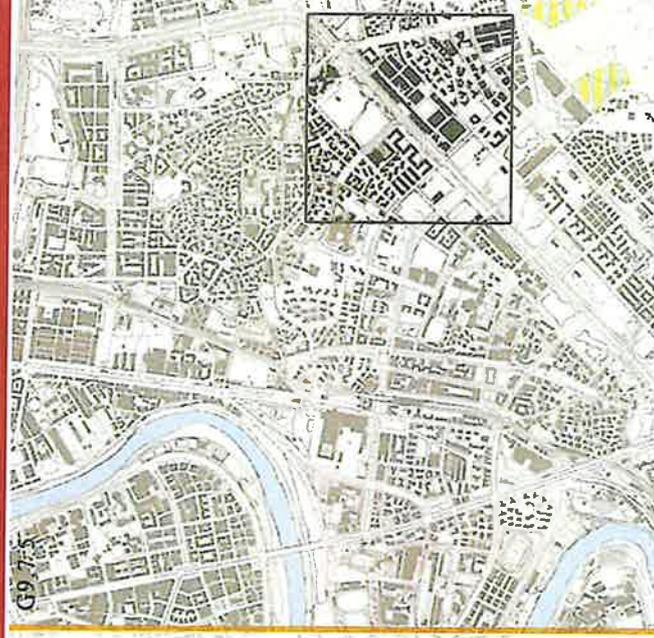
Legenda

- non interessata da indicazioni



Legenda

- non interessata da indicazioni

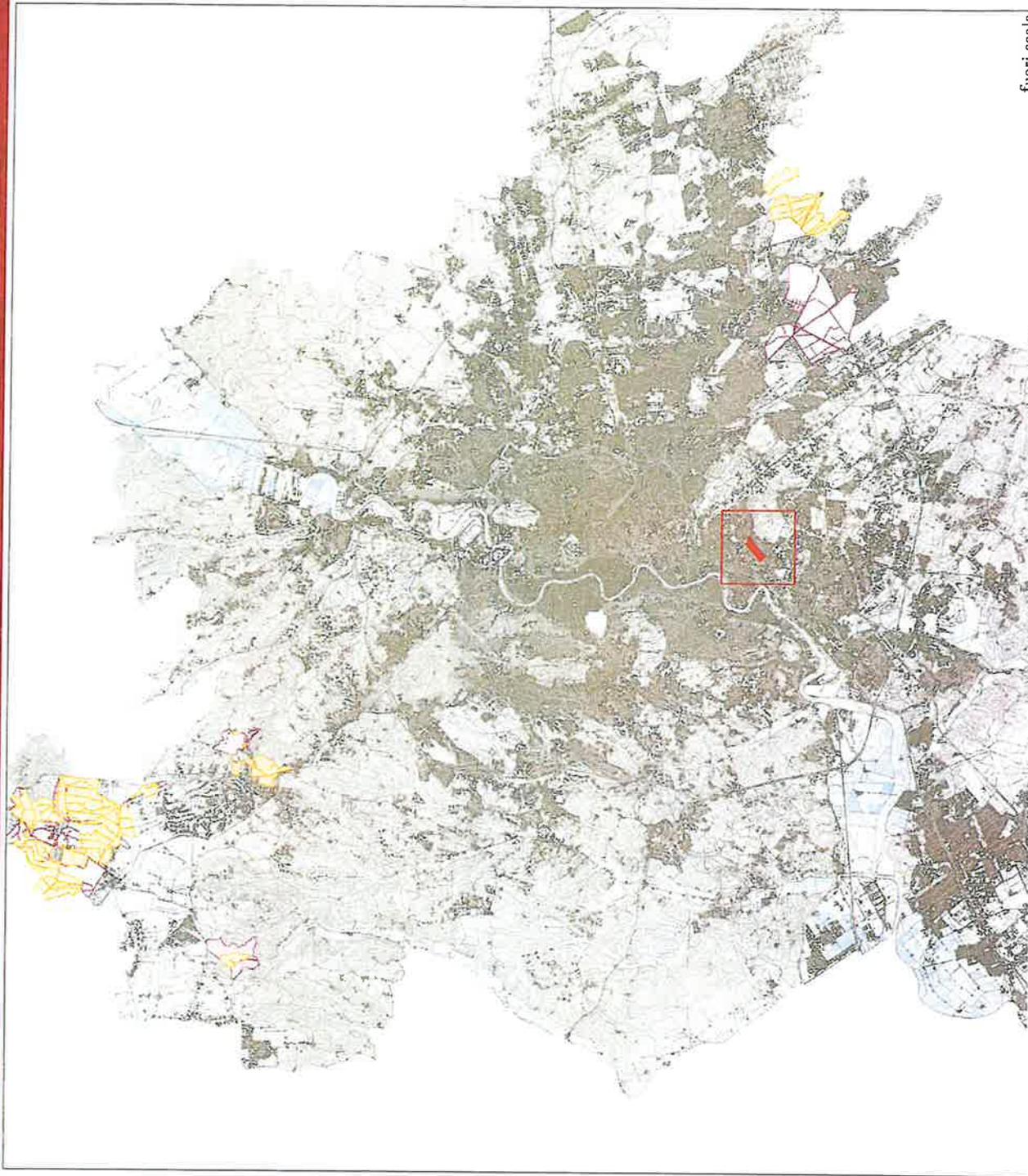


Legenda

1 - SUPERFICI ARTIFICIALI

- 1.1 - Zone urbanizzate di tipo residenziale
- 1.1.1 - Zone residenziali a tessuto continuo
- 1.1.2 - Zone residenziali a tessuto discontinuo e raro
- 1.2 - Insediamenti prodotti in casi servizi generali pubblici e privati, delle reti e delle aree infrastrutturali *
- 1.3 - Aree estrattive, carriere, discariche e terreni artefatti e abbandonati *
- 1.4 - Zone verdi artificiali non agricole

3. g Usi civici



fuori scala

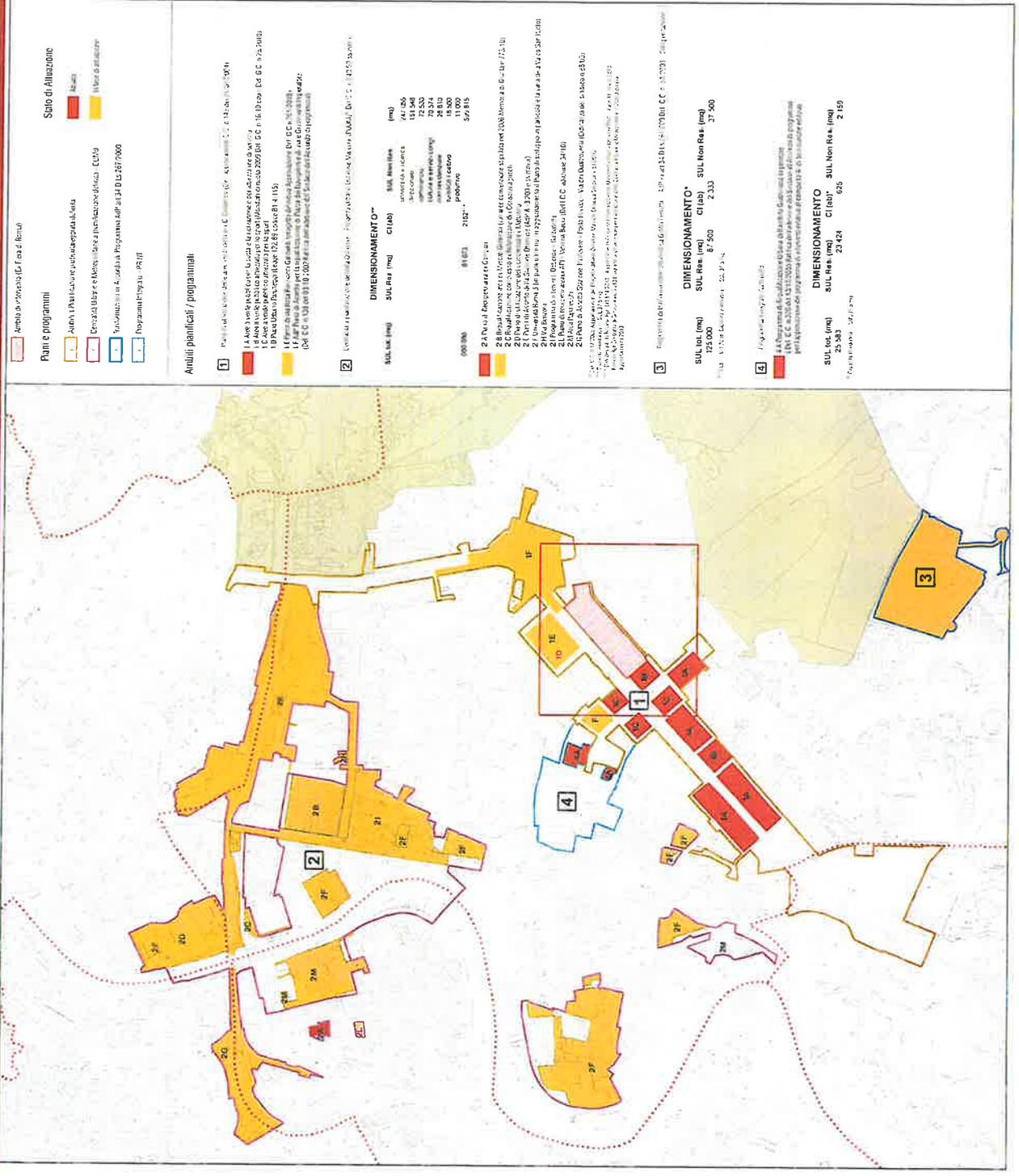




4. INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI

4.a Impatti e contesto: stato di attuazione PRG

EX FIERA DI ROMA



Stato di Attuazione

Area di attuazione PRG

- Anelli pianificati / programmati**
1. Piano di attuazione PRG...
 2. Piano di attuazione PRG...
 3. Piano di attuazione PRG...
 4. Piano di attuazione PRG...
 5. Piano di attuazione PRG...

DIMENSIONAMENTO**	
SUL Tot. (mq)	SUL Res. (mq)
100.000	81.073
210.000	210.000
300.000	300.000
400.000	400.000
500.000	500.000

2. Piano di attuazione PRG...
3. Piano di attuazione PRG...
4. Piano di attuazione PRG...
5. Piano di attuazione PRG...
6. Piano di attuazione PRG...
7. Piano di attuazione PRG...
8. Piano di attuazione PRG...
9. Piano di attuazione PRG...
10. Piano di attuazione PRG...
11. Piano di attuazione PRG...
12. Piano di attuazione PRG...
13. Piano di attuazione PRG...
14. Piano di attuazione PRG...
15. Piano di attuazione PRG...
16. Piano di attuazione PRG...
17. Piano di attuazione PRG...
18. Piano di attuazione PRG...
19. Piano di attuazione PRG...
20. Piano di attuazione PRG...
21. Piano di attuazione PRG...
22. Piano di attuazione PRG...
23. Piano di attuazione PRG...
24. Piano di attuazione PRG...
25. Piano di attuazione PRG...
26. Piano di attuazione PRG...
27. Piano di attuazione PRG...
28. Piano di attuazione PRG...
29. Piano di attuazione PRG...
30. Piano di attuazione PRG...

DIMENSIONAMENTO*	
SUL Tot. (mq)	SUL Res. (mq)
125.000	87.500
2.333	2.333
37.500	37.500

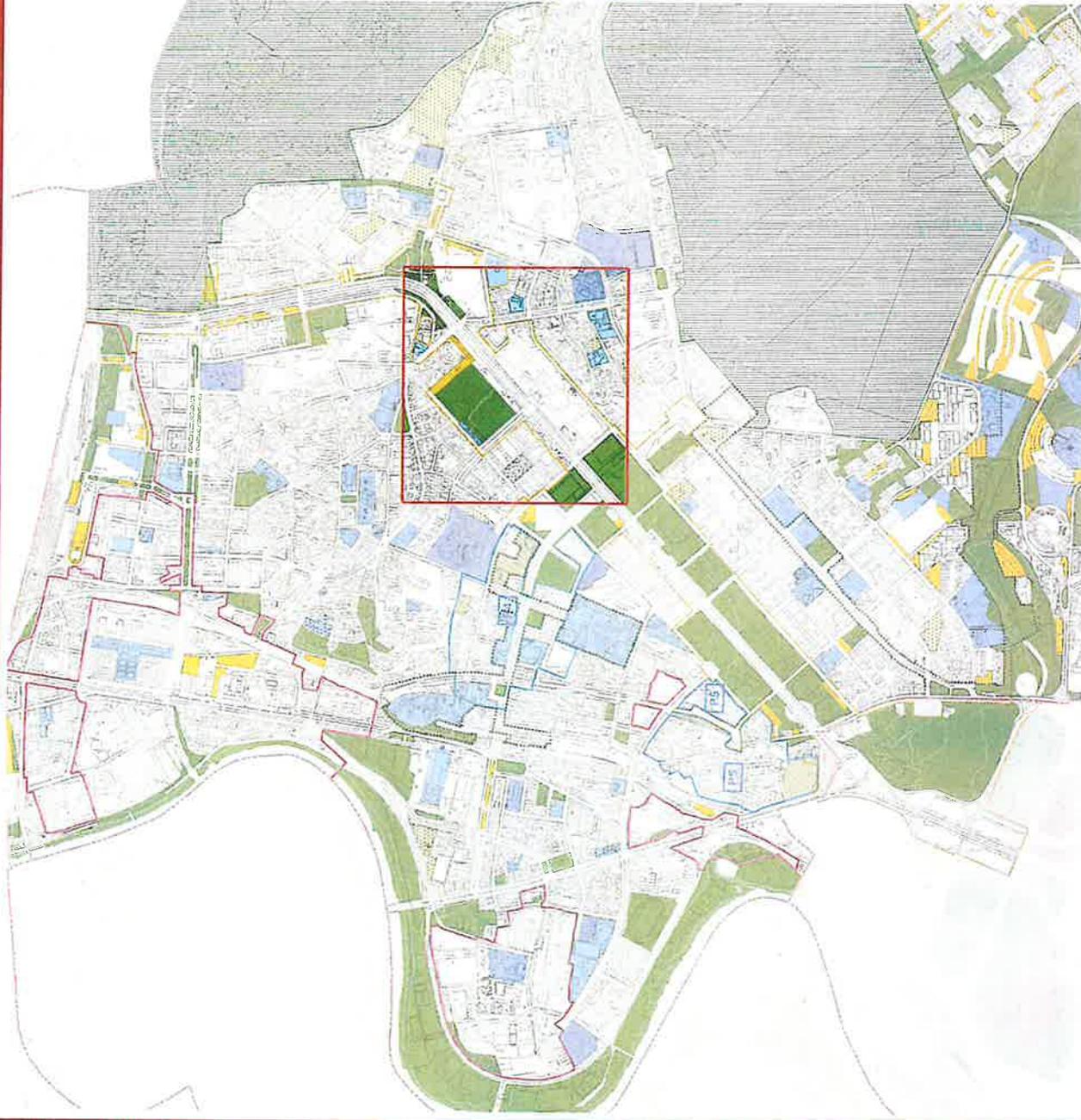
DIMENSIONAMENTO	
SUL Tot. (mq)	SUL Res. (mq)
25.383	23.424
625	625
2.159	2.159

ASPP - Assessorato Spazi Pubblici
P.R.G. - Piano Regolatore Generale
U.O. Pianificazione Generale - P.R.G.

4. INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI

EX FIERA DI ROMA

4.b Impatti e contesto: stato di attuazione standard urbanistici



SERVIZI PUBBLICI A CESSIONE GRATUITA NELLE PREVISIONI PROGRAMMATE
 Programmi di recupero urbano (art. 11, L. 487/93)
 Ambiti a pianificazione particolareggiata definita
 Centri urbani e metropolitani a pianificazione definita
 Servizi di interesse generale: attività collettive
 Servizi di interesse locale: verde ed impianti sportivi
 Parcheggi

SERVIZI PUBBLICI A CESSIONE GRATUITA NELLE PREVISIONI DA PROGRAMMARE
 Nuclei di edilizia ex abitato da recuperare
 Ambiti di trasformazione ordinaria prevalentemente residenziali integrati
 Programmi integrali prevalentemente residenziali della città della trasformazione
 Programmi integrali prevalentemente per attività della città della trasformazione
 codice identificativo
 Centri urbani e metropolitani da pianificare
 Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata
 Aree esterne ai piani e programmi

SERVIZI PUBBLICI AD ACQUISIZIONE NESTA CESSIONE GRATUITA (ESPROPRIO) NELLE PREVISIONI PROGRAMMATE
 Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (P.P. delle Zone O recupero urbanistico)
 Servizi di interesse generale
 Servizi di interesse locale: attività collettive
 Servizi di interesse locale: verde ed impianti sportivi
 Parcheggi

SERVIZI PUBBLICI AD ACQUISIZIONE COMPENSATIVA (DOPPIO REGIMO) NEI PROGRAMMI INTEGRATI E NELLE CENTRALITÀ LOCALI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA E DELLA CITTÀ DA RISTRUTTURARE
 Programmi integrali della Città consolidata
 codice identificativo
 Programmi integrali della Città da ristrutturare
 codice identificativo
 Centralità locali
 Servizi di interesse generale
 Servizi di interesse locale: attività collettive
 verde ed impianti sportivi, parcheggi
SERVIZI PUBBLICI SOGGETTI AD ESPROPRIO (CITTÀ STORICA, CITTÀ CONSOLIDATA, ALTRO)
 Servizi di interesse generale
 Servizi di interesse locale: attività collettive
 Servizi di interesse locale: verde ed impianti sportivi
 Parcheggi
 Servizi di interesse locale: attività collettive
 verde ed impianti sportivi, parcheggi
SERVIZI PUBBLICI SOGGETTI AD ESPROPRIO NELLE PREVISIONI PROGRAMMATE (PAL - L. 167/62, EX COMPENSORI SDO, PRU - ART. 11, L. 487/93*)
 Programmi di recupero urbano (art. 11, L. 487/93)
 Ambiti a pianificazione particolareggiata definita
 Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita
 Servizi di interesse generale
 Servizi di interesse locale: attività collettive
 Servizi di interesse locale: verde ed impianti sportivi
 Parcheggi
 Servizi di interesse locale: attività collettive
 verde ed impianti sportivi, parcheggi
SERVIZI PUBBLICI SOGGETTI AD ESPROPRIO NELLE PREVISIONI DA PROGRAMMARE (PAL - L. 167/62, EX COMPENSORI SDO)
 Ambiti di trasformazione ordinaria
 Centralità urbane e metropolitane da pianificare
SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI
 Servizi di interesse generale
 Servizi di interesse locale: attività collettive
 Servizi di interesse locale: verde ed impianti sportivi
 Parcheggi
 Parchi pubblici e tenuta di Castel Porzianno
 Confine comunale
 Confine del Municipio

4. INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI

4.c Tabella - Impatti e contesto: Standard urbanistici - Forme di acquisizione delle aree per standard

STANDARD URBANISTICI Forme di acquisizione	Superficie (mq)	Programmi integrati		ANALISI SOSTANZIALE COME CONTRASTO ALL'USO E IMPRODOTTO LINEA POSIZIONE DEFINITA	Ambiti di partecipazione partecipativa definita	Città Compensata	Città Storica
		Programmi integrati	ANALISI SOSTANZIALE COME CONTRASTO ALL'USO E IMPRODOTTO LINEA POSIZIONE DEFINITA				
STANDARD URBANISTICI							
Forme di acquisizione							
Superficie (mq)	1.041.372					1.011.589	3.957
Servizi di interesse generale	355.317	78.579		14.841	10.607	456.169	149.569
Servizi di interesse locale: attività culturale	1.945.085	4.992		31.603	311.517	913.717	429.474
Parco verde	187.697						
Parco verde	210.404			3.777	4.081	162.777	6.785
Parco verde	2.242.311						
TOTALE		31.521		34.504	316.195	2.608.167	618.774
STANDARD - ACQUISIZIONE COMPENSATIVA							
Forme di acquisizione							
Superficie (mq)	3.074.372						
Servizi di interesse generale	710.311						
Servizi di interesse locale: attività culturale	1.648.590						
Parco verde	179.479						
Parco verde	3.377.746						
TOTALE							
STANDARD - ACQUISIZIONE COMPENSATIVA							
Forme di acquisizione							
Superficie (mq)	41.563						
Servizi di interesse generale							
Servizi di interesse locale: attività culturale							
Parco verde							
Parco verde	41.563						
TOTALE							
STANDARD - ACQUISIZIONE COMPENSATIVA							
Forme di acquisizione							
Superficie (mq)	41.563						
Servizi di interesse generale							
Servizi di interesse locale: attività culturale							
Parco verde							
Parco verde	41.563						
TOTALE							
STANDARD - CESSIONE GRATUITA							
Forme di acquisizione							
Superficie (mq)	17.528						
Servizi di interesse generale	278.165						
Parco verde	81.320						
Parco verde	401.513						
TOTALE							
STANDARD - CESSIONE GRATUITA							
Forme di acquisizione							
Superficie (mq)	7.515						
Servizi di interesse generale	17.810						
Parco verde	196.841						
Parco verde	222.156						
TOTALE							

Tabella: standard urbanistici VIII Municipio



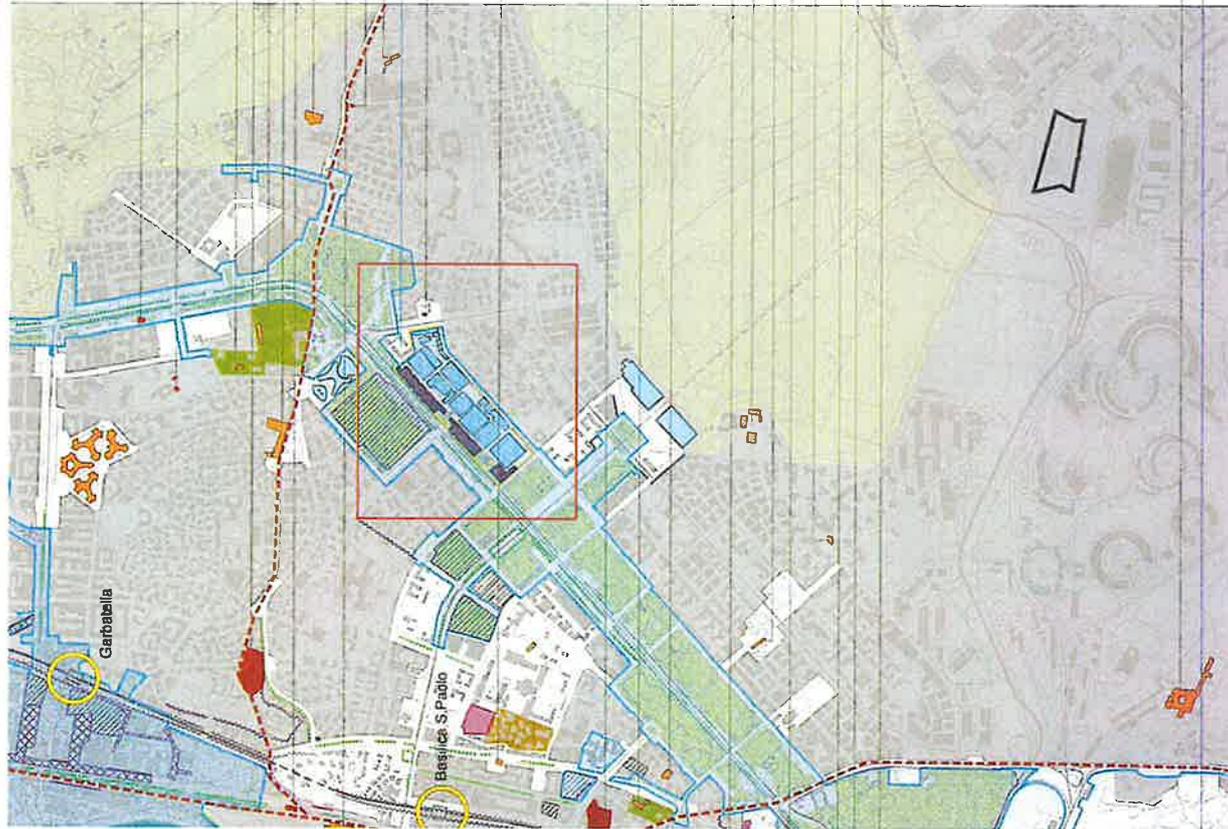


4. INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI

EX FIERA DI ROMA

4.d Ambito di programmazione strategica Flaminio Fori eur - RISORSE

tav. I7.1



- Chiesa
- Via Flaminia e Latina
- Via Beaud
- Complesso di Etruria/29
- Case S. Spirito/29b
- Case e Capelli da S. L. d'oro ed Etruria/29b
- Via Salaria
- Basilica di S. Paolo
- Case S. Spirito
- Case di Via Flaminia
- Parco dell'Europa Latina
- Ter Marconi 3
- Case fidejussive
- Edificio di Santa Forti
- Via Salaria
- Via Salaria
- Case
- Case di S. Spirito/29b
- Case di S. Spirito
- Case di Via Flaminia
- Area di Via Flaminia
- Area di Via Flaminia

Analisi delle risorse e delle potenzialità d'ambito

- Comparti storici, spazi aperti con caratteristiche di forte identità alla scala urbana
- Parchi, giardini e aree verdi
- Ville storiche
- Piazze e laghi
- Troccati pedonali di connessione
- Piste ciclabili esistenti
- Principali boschi e/o arboree
- Margini
- Condizioni critiche e di labilità strutturale degli spazi aperti
- Spazi verdi
- Piazze
- Strade
- Froni
- Margini
- Complessi ediliz. edifici speciali e tessuti
- Emergenze storico - monumentali
- Edifici e/o complessi speciali
- Manufatti di archeologia industriale
- Insediamenti che determinano condizioni di scomodità e/o di contiguità
- Propensione al recupero di spazi ed edifici
- Aree ed edifici, dismessi, dismessi o parzialmente dismessi
- Ambiti prevalentemente residenziali suscettibili di riqualificazione urbana
- Aree e/o edifici, suscettibili di diversa destinazione d'uso
- Funzioni strategiche di settore
- Pol. culturali e museali
- Concentrazione di esercizi commerciali
- Attrezzature per il tempo libero e per lo sport
- Trasformazioni in atto ed in progetto
- Programmi complessi
- Progetti urban. nuovi progetti e progetti di recupero
- Progetti per il sistema
- Programmi degli interventi per Roma Capitale

Ambito di programmazione strategica Flaminio Fori eur - OBIETTIVI - tav. I7.2



- Trasformazioni in atto ed in progetto
- Programmi complessi
- Progetti urban. nuovi progetti e progetti di recupero
- Progetti per il sistema
- Programmi degli interventi per Roma Capitale
- Trasformazioni in atto ed in progetto
- Programmi complessi
- Progetti urban. nuovi progetti e progetti di recupero
- Progetti per il sistema
- Programmi degli interventi per Roma Capitale
- Trasformazioni in atto ed in progetto
- Programmi complessi
- Progetti urban. nuovi progetti e progetti di recupero
- Progetti per il sistema
- Programmi degli interventi per Roma Capitale



4. INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI

EX FIERA DI ROMA

4.f Obiettivi generali e specifici

OBIETTIVI GENERALI

RIGENERAZIONE URBANA: DUE OPZIONI

1. VALORE DI SCAMBIO

Massimo valore immobiliare > finalità di tipo finanziario > comportamento analogo all'operatore privato > definizione del contenuto delle trasformazioni.

2. VALORE D'USO

Spazi pubblici/Benefici pubblici + previsione di funzioni qualificanti (sia pubbliche che private) + attenzione al contesto + sostenibilità economica.

OBIETTIVI SPECIFICI

1. Realizzazione di servizi pubblici legati alla dimensione internazionale di Roma Capitale, nonchè di servizi di quartiere, organizzati in una porzione dell'area caratterizzata come luogo di incontro;
2. Previsione di una funzione di rango urbano, a servizio della produzione;
3. Destinazione di una quota di spazi a uso terziario, con l'esclusione delle destinazioni a carico urbanistico alto;
4. Realizzazione di una quota di alloggi sociali;



4. INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI

EX FIERA DI ROMA

4.g Dimensionamento proposta e confronto

	PROPOSTA 2011 (mq)	PROPOSTA ATTUALE (mq)
SUL MASSIMA	91.315	67.500
SUL RESIDENZIALE	59.354 (max 65%)	54.000* (80%)
SUL NON RESIDENZIALE	18.263 (max 20%)	13.500 (20%)
SUL FLESSIBILE	13.697 (max 15%)	—

* di cui destinata ad edilizia residenziale sociale convenzionata con Roma Capitale non meno del 20%



EX FIERA DI ROMA

ELABORATI AGGIORNATI AGLI EMENDAMENTI APPROVATI IN SEDE DI
DELIBERAZIONE DELL'A.C. n. 35 del 14 LUGLIO 2015

B. VARIANTE URBANISTICA

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

- 1 Stralcio "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane", tav. 4 - I:10.000
- 2 Stralcio NTA - art.7 "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane"
- 3 Stralcio PRG "Sistemi e Regole 1:10.000 - individuazione delle modifiche ed integrazioni 3*.17"
- 4 Variante PRG "Sistemi e Regole 1:10.000 - individuazione delle modifiche ed integrazioni 3*.17"
- 5 Scheda tecnica della trasformazione urbanistica - Prescrizioni
- 6 Rappresentazione e stralcio Carta per la Qualità GI b foglio_b

ROMA CAPITALE
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE
U.O. PIANO REGOLATORE - P.R.G.

IL DIRIGENTE
arch. Vittoria Cristofolini



1. Stralcio "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane", tav. 4 - 1:10.000



ROMA CAPITALE
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE
UO - PIANO REGOLATORE - PRG

OGGETTO:
Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane.
Ambito n.2 - Risistemazione della Fiera di Roma
Variante urbanistica ai sensi dell'art.4 L.R. 36/87 e s.m.i.

Legenda

E  RISISTEMAZIONE DELLA FIERA DI ROMA

G  VERDE DI ARREDO STRADALE

 PERIMETRO DELLO STRALCIO

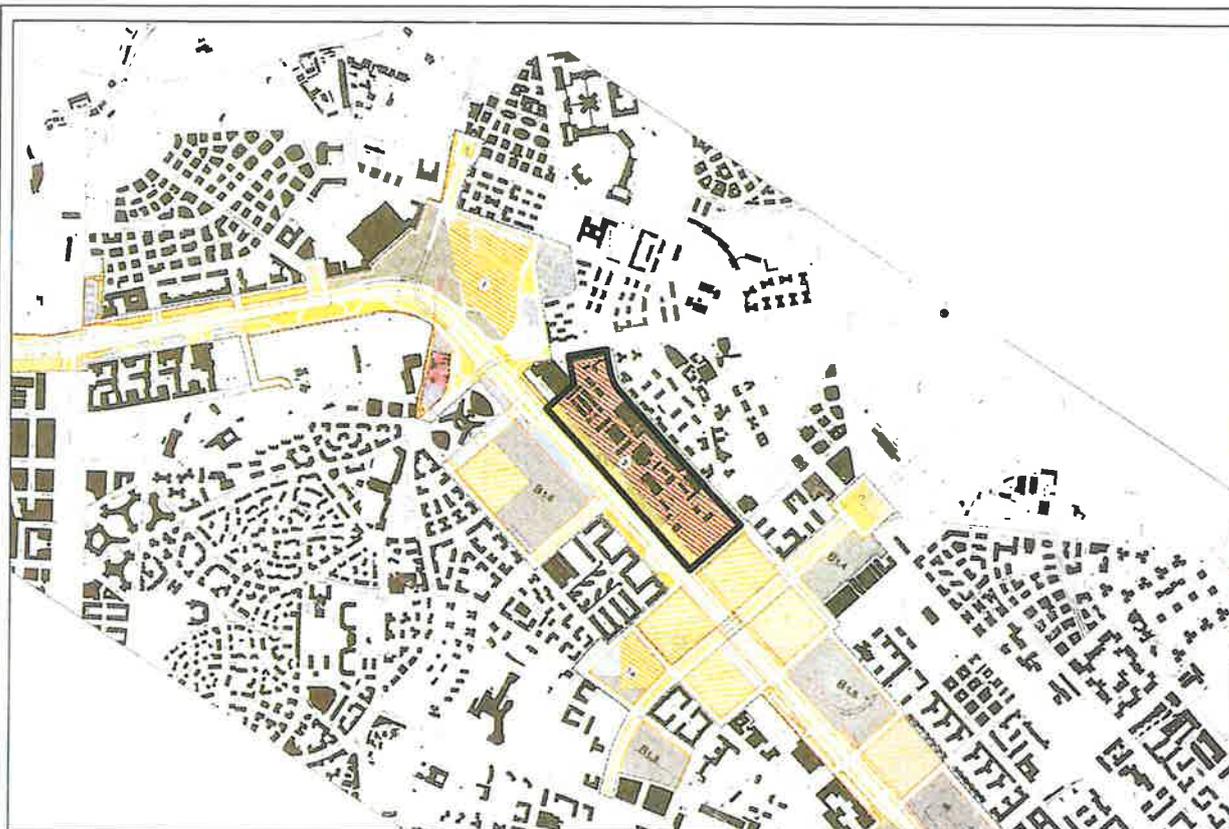


TAVOLA	1
--------	---

TAVOLA	SCALA	DATA
STRALCIO	1:10.000	06/2014





ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE
UO - PIANO REGOLATORE - PRG

OGGETTO:

Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane. Ambito n.2 - Risistemazione della Fiera di Roma Variante urbanistica ai sensi dell'art.4 L.R. 36/87 e s.m.i.



COMUNE DI ROMA
MAGGIORANZA
POLITICHE DELLA PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO, DELL'URBANISTICA E DEL PIANO CAPITALE
U.O. 2 - PIANIFICAZIONE GENERALE E PROGETTAZIONE GENERALE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE
AVVERSO ALLA DELIBERAZIONE C.S. N. 852/001
(sigillata e sigillata con consultazione attuale del Consiglio Comunale in sede di approvazione)

PIANO DI UTILIZZAZIONE
DELLE AREE DELLA VIA CRISTOFORO
COLOMBO
DA PORTA ARDEATINA
A VIA DELLE TRE FONTANE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

5

Tavola

TAVOLA

2

TAVOLA

STRALCIO art. 7 NTA
DEL PIANO

DATA

06/2014

ART.7

RISISTEMAZIONE DELLA FIERA DI ROMA

Costituisce l'ambito contrassegnato con il n.2 ed identificato in parte con bande orizzontali colore marrone, che costituisce la parte di trasformazione edilizia, e in minima parte con puntinato di base e colore verde.

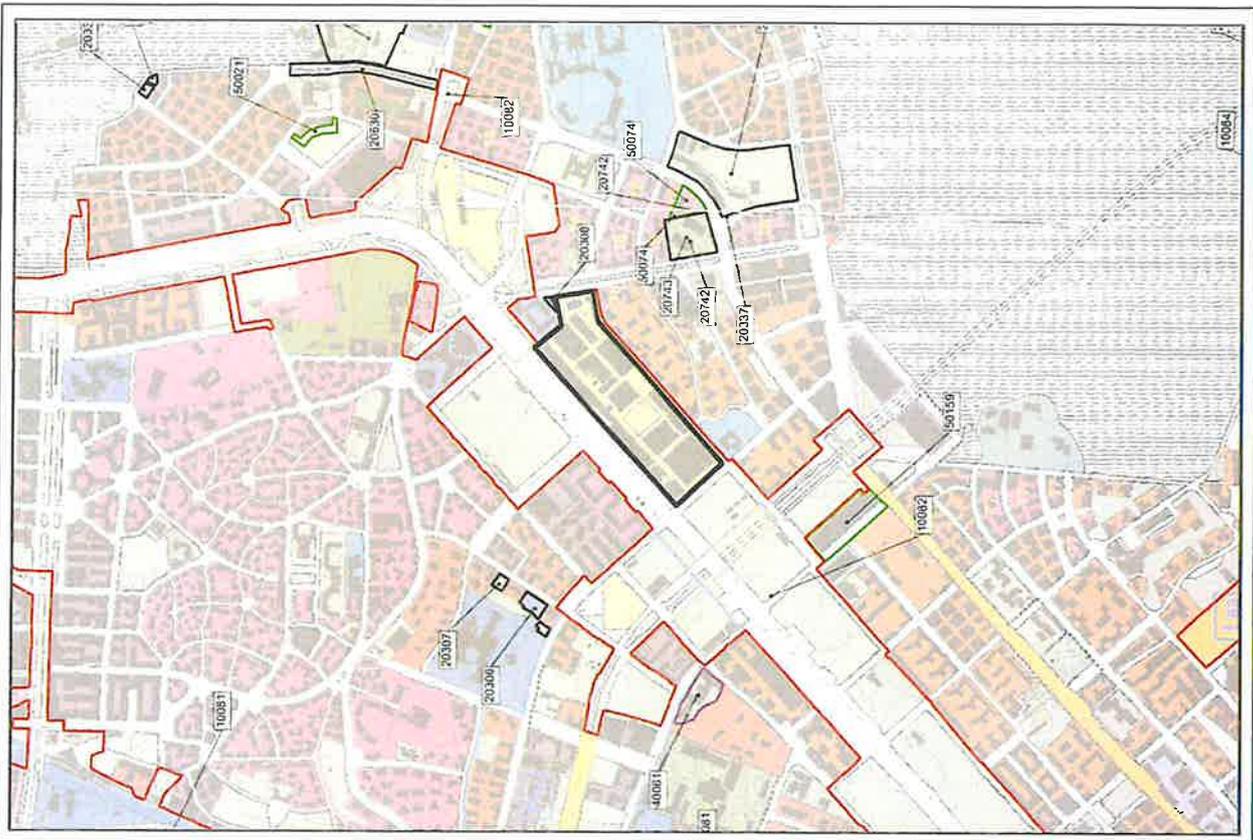
Le modalità di intervento ricomprese nel perimetro di trasformazione, come indicato nella planimetria Tav. 4, devono conformarsi soprattutto alle seguenti disposizioni:

- demolizione degli edifici, lungo la via C. Colombo, realizzati sulla fascia di proprietà demaniale indicata con colore verde, da restituire alle primarie funzioni viabilistiche;
- riconoscimento della attuale cubatura esistente e conseguentemente la possibilità di demolire e ricostruire.

Dette disposizioni generali si riferiscono a quanto già stabilito in sede di Conferenza dei Servizi L.46/89, verbale del 17.10.1989, e dal Consiglio Comunale con delibera n.132/97 che fissa la cubatura complessiva esistente, inclusa quella edificata nella fascia lungo la Via C. Colombo in mc.216.450.



3. Stralcio PRG "Sistemi e Regole 1:10.000 - individuazione delle modifiche ed integrazioni 3* 1.7"



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
 DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE
 UO - PIANO REGOLATORE - PRG

OGGETTO:

Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane.
 Ambito n.2 - Ristrutturazione della Fiera di Roma
 Variante urbanistica ai sensi dell'art.4 L.R. 36/87 e s.m.i.



PERIMETRO DELLO STRALCIO

Legenda

CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE		PRIMEI STRUTTURINI	
	Ambiti di trasformazione ordinaria		Contatti urbanistici e sottopopolazione
	previsioni residenziali		a pianificazione definita
	integrati		da pianificare
	Ambiti a pianificazione particolareggiata definita		Contatti locali
			Spazi pubblici da ripulire
AMBITI DI RISERVA			Ambiti di riserva a implementabilità circoscritta

TAVOLA
3

TAVOLA
STRALCIO

SCALA
1:10.000

DATA
06/2014



4. Variante PRG "Sistemi e Regole 1:10.000 - individuazione delle modifiche ed integrazioni 3*.17"



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE
UO - PIANO REGOLATORE - PRG

OGGETTO:

Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane. Ambito n.2 - Ristestemazione della Fiera di Roma Variante urbanistica ai sensi dell'art.4 L.R. 36/87 e s.m.i.



PERIMETRO DELLA VARIANTE

Legenda

CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE	PROGETTI STRUTTURANTI
<ul style="list-style-type: none"> Ambiti di trasformazione urbana prevalentemente residenziali 	<ul style="list-style-type: none"> Comunità urbane e metropolitane a pianificazione della da pianificare
<ul style="list-style-type: none"> aree regolari 	<ul style="list-style-type: none"> Comunità locali Spazi pubblici da riqualificare
<ul style="list-style-type: none"> Ambiti a pianificazione policentrica/globale definita 	<ul style="list-style-type: none"> AMBITI DI RISERVA Ambiti di riserva a destinazione vincolata

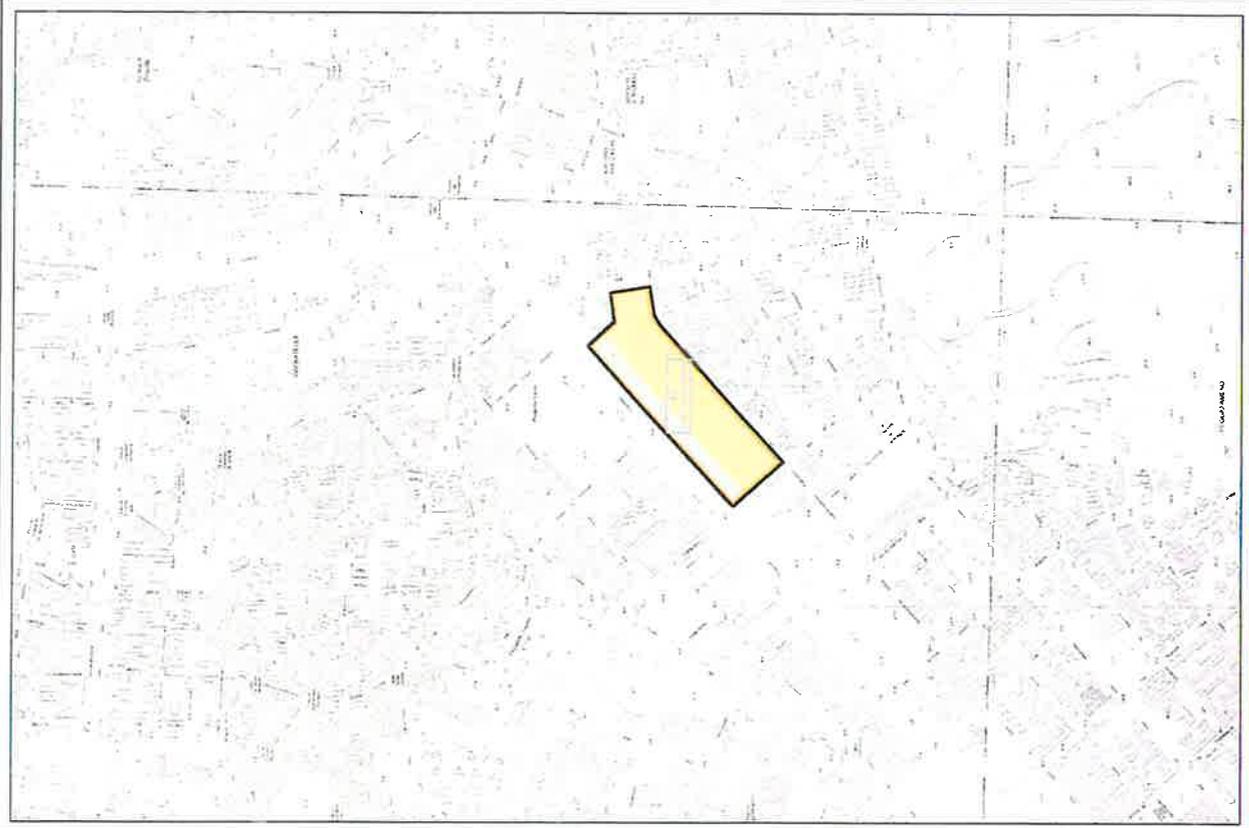


TAVOLA
4

VARIANTE
base CTRN
Sez. 374102

SCALA
1:10.000

DATA
06/2014





INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

EX FIERA DI ROMA

5. Scheda tecnica della trasformazione urbanistica - Prescrizioni

ELABORATO 5

SCHEDA TECNICA DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA - PRESCRIZIONI

Ambito dell'Ex Fiera di Roma – "ATO R Ex Fiera"

Prescrizioni generali: l'intervento si attua attraverso uno strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- demolizione dell'intero compendio esistente riguardante anche gli edifici, lungo la via C. Colombo, realizzati sulla fascia verde di proprietà demaniale comunale;
- mantenimento della fascia di rispetto lungo via Cristoforo Colombo;
- realizzazione di servizi pubblici legati alla dimensione internazionale di Roma Capitale, nonché di servizi di quartiere, organizzati in una porzione dell'area caratterizzata come luogo di incontro;
- previsione di una funzione di rango urbano, a servizio della produzione;
- destinazione di una quota di spazi a uso terziario, con l'esclusione delle destinazioni a carico urbanistico alto;
- realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale, secondo modalità e criteri che saranno definiti con successivo provvedimento, sulla base della normativa vigente in materia.

Dimensionamento: La SUL realizzabile è pari a 67.500 mq

Destinazioni d'uso ammesse:

- SUL residenziale non superiore all'80% della SUL totale, quindi per un massimo di 54.000 mq di SUL, della quale non meno del 20% va destinata a edilizia residenziale sociale;
- secondo modalità e criteri che saranno definiti con successivo provvedimento, sulla base della normativa vigente in materia;
- SUL non residenziale non inferiore al 20% della SUL totale.

Destinazioni d'uso escluse: Destinazioni d'uso ad alto carico urbanistico (CU/a) così come definite all'art.6, comma 1, delle NTA del PRG.

Categorie d'intervento: Nuovo impianto urbanistico (NIU), art. 9, c. 8 delle NTA del PRG.

Prescrizioni particolari: Mantenimento della fascia di rispetto lungo la via Cristoforo Colombo.

Le superfici destinate ad attività non residenziali dovranno contenere funzioni compatibili e sostenibili dal tessuto all'interno del quale saranno inserite, con particolare attenzione alle necessità del quartiere e con l'esclusione delle destinazioni d'uso ad alto carico urbanistico (CU/a) così come definite all'art.6, comma 1, delle NTA del PRG. La quantificazione delle aree a standard segue i criteri dettagli della strumentazione urbanistica vigente, dalle NTA del PRG. In particolare, per la destinazione d'uso residenziale si fa riferimento alla dotazione minima di standard pari a 22 mq ad abitante al sensi dell'art.8; per la capacità insediativa si fa riferimento all'art.3, comma 5. Per le destinazioni d'uso non residenziale si fa riferimento all'art.8, comma 2. Per il dimensionamento dei parcheggi pubblici si fa riferimento all'art.7 che quantifica le dotazioni minime in riferimento ai carichi urbanistici relativi alle destinazioni d'uso insediate (art.6, comma 1).

Per quanto non espressamente previsto nella presente scheda tecnica si rinvia alle NTA del PRG e alla normativa nazionale vigente.

Descrizione. La visione strategica del PRG vigente e dell'Ambito Strategico Flaminio - Fori - EUR individua nella via Cristoforo Colombo uno degli assi portanti di questa grande direttrice urbana che prende forma negli anni '30. Pur rilevando lo scarto esistente tra il progetto originario della via Cristoforo Colombo e la sua attuazione nel tempo, gli indirizzi progettuali dell'Ambito Strategico puntano alla riqualificazione e al ripensamento in chiave contemporanea di questa strada basata sul mantenimento della sua continuità tra le Mura Aurellane e l'EUR, sulla ridefinizione del rapporto con le trasversali che oggi la intersecano, sul ridisegno delle aree verdi, dei margini e degli snodi di traffico e, appunto, sulla riconfigurazione dell'area della ex Fiera.

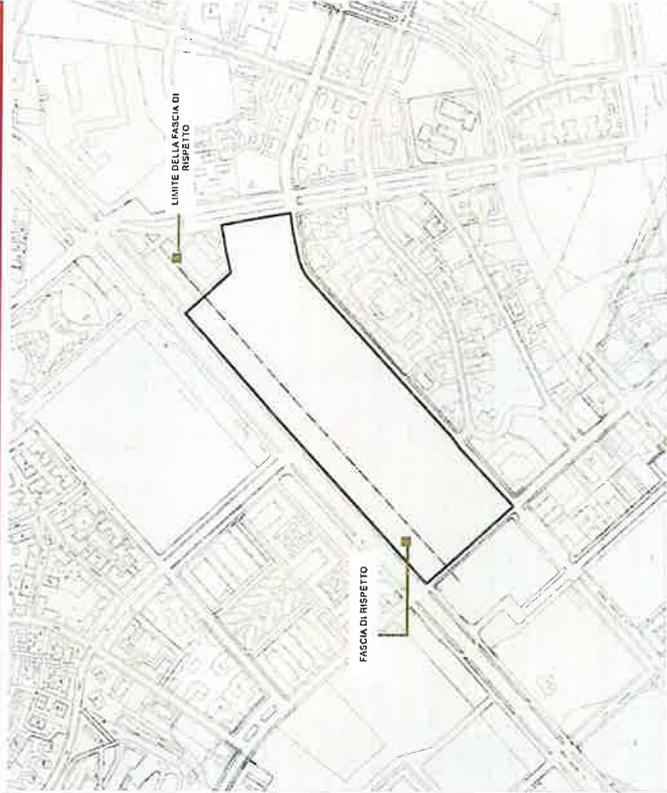
L'area dell'ex Fiera si colloca in uno snodo cruciale della via Cristoforo Colombo:

- è contigua, a nord, con la piazza dei Navigatori di cui può sollecitare un ripensamento spaziale, quantunque parziale, in presenza di una situazione profondamente mutata rispetto all'assetto previsto;
- impegna, lungo il margine occidentale, un importante tratto lineare della via Cristoforo Colombo sollecitando, anche in questo caso, un ripensamento delle regole edificatorie in presenza di una situazione delle fronti molto distante da quella prevista inizialmente.

Requisiti di qualità. La trasformazione deve:

- prevedere una fascia alberata e/o di verde attrezzato lungo l'infrastruttura stradale, ed il conseguente arretramento del fronte dei nuovi edifici;
- rispondere a concreti principi di sostenibilità ambientale in merito:
 - alla disposizione e conformazione degli edifici e alla mitigazione dei principali impatti inquinanti che interessano l'area, degli spazi aperti rispetto ad alcune risorse ambientali (sole e aria) in termini di ricerca di soluzioni efficaci di soleggiamento/ombreggiamento e ventilazione naturale;
 - alle prestazioni energetiche e microclimatiche degli edifici;
 - alla rigenerazione delle risorse ambientali fondamentali (acque profonde, suolo, aria).

I nuovi edifici dovranno adottare soluzioni tecnologiche innovative capaci di garantire un comportamento energetico prevalentemente passivo, integrato dall'uso di fonti energetiche rinnovabili. Nella costruzione dei nuovi edifici, dovranno essere privilegiati materiali, componenti edilizie e tecnologicostruttive riciclabili, riciclati e di recupero, che contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo.





ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE
UO - PIANO REGOLATORE - PRG

OGGETTO:

Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane.
Ambito n.2 - Risanamento della Fiera di Roma
Variante urbanistica ai sensi dell'art.4 L.R. 36/87 e s.m.i.

Legenda



PERIMETRO DELLO STRALCIO

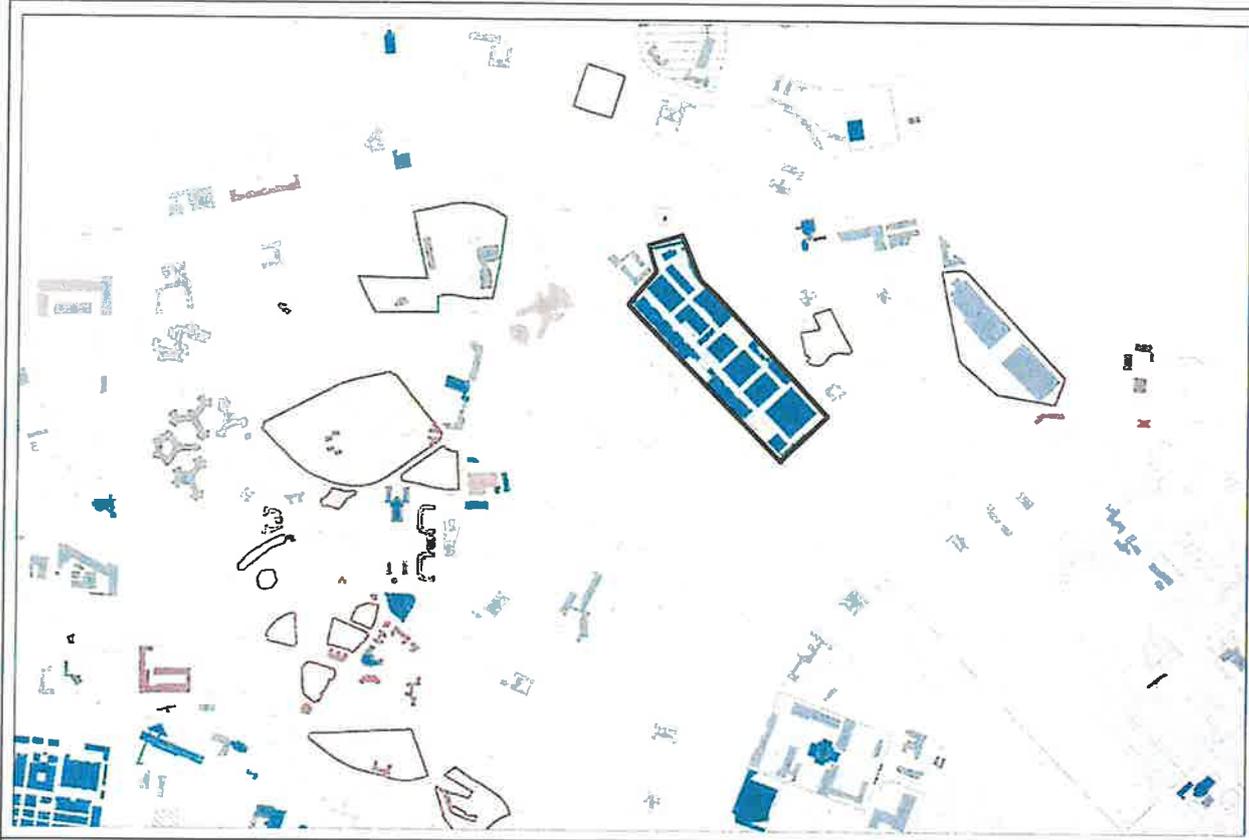


TAVOLA
6

TAVOLA
STRALCIO DA
CARTA PER LA
QUALITA'

SCALA
1:10.000

DATA
06/2014





Deliberazione n. 10

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2016

VERBALE N. 10

Seduta Pubblica del 9 agosto 2016

Presidenza: DE VITO – STEFÀNO

L'anno duemilasedici, il giorno di martedì nove del mese di agosto, alle ore 10,10, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l'Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 10 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott.ssa Mariarosa TURCHI.

Assume la presidenza dell'Assemblea Capitolina il Presidente Marcello DE VITO il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 11,05 – il Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 34 Consiglieri:

Agnello Alessandra, Bernabei Annalisa, Calabrese Pietro, Catini Maria Agnese, Coia Andrea, Corsetti Orlando, Cozzoli Poli Ignazio, De Vito Marcello, Di Biase Michela, Di Palma Roberto, Diaco Daniele, Donati Simona, Fassina Stefano, Ferrara Paolo, Ficcardi Simona, Figliomeni Francesco, Giachetti Roberto, Grancio Cristina, Guerrini Gemma, Iorio Donatella, Marchini Alfio, Mariani Alisia, Pacetti Giuliano, Paciocco Cristiana, Palumbo Marco, Pelonzi Antongiulio, Penna Carola, Piccolo Ilaria, Seccia Sara, Stefàno Enrico, Sturni Angelo, Terranova Marco, Vivarelli Valentina e Zotta Teresa Maria.

Assenti l'on. Sindaca Virginia RAGGI e i seguenti Consiglieri:

Angelucci Nello, Baglio Valeria, Bordoni Davide, Celli Svetlana, De Priamo Andrea, Diario Angelo, Ghera Fabrizio, Guadagno Eleonora, Meloni Giorgia, Montella Monica, Mussolini Rachele, Onorato Alessandro, Politi Maurizio e Tranchina Fabio.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, l'Assessore Berdini Paolo.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 3^a proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

3^a Proposta (Dec. G.C. del 5 agosto 2016 n. 3)

Controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la variante urbanistica relativa al "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane - Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma", di cui alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 35 del 14 luglio 2015.

Premesso che il complesso della Nuova Fiera di Roma situato sull'asse Roma-Fiumicino, nato per rispondere alle esigenze di sviluppo dell'economia e delle imprese, soprattutto di quelle di Roma e del Lazio, e dotato delle più moderne tecnologie, ha sostituito definitivamente da gennaio 2007 le strutture espositive e fieristiche ubicate sulla Via Cristoforo Colombo, che sono state dismesse dalle funzioni originariamente assegnate;

Che, in conseguenza dell'avvenuta operatività della Nuova Fiera, si è determinata la necessità di procedere alla riconversione del quartiere storico della Fiera;

Che detta area dal 1959 fino al 2007 ha costituito la sede del Quartiere fieristico di Roma, beneficiando di un costante processo di ampliamento delle dotazioni spaziali, tecnologiche, logistiche poste al servizio delle attività fieristiche;

Che detta area, ubicata in Roma, Via Cristoforo Colombo n. 212, nel territorio del Municipio Roma VIII (ex XI), è ricompresa dal PRG nell'Ambito Strategico "Flaminio – Fori – Eur", in cui la Via Cristoforo Colombo costituisce uno degli assi portanti di questa grande direttrice urbana;

Che è intenzione dell'Amministrazione Capitolina confermare l'interesse per il ruolo strategico che l'area dell'ex Fiera di Roma assume ai fini della riconfigurazione, completamento e valorizzazione dell'assetto urbano circostante, particolarmente delicato e complesso, e più in generale della Città;

Che l'Ambito dell'ex Fiera di Roma, comprendente gli edifici e le strutture dell'insediamento fieristico dismesso, consta di una superficie territoriale complessiva pari a mq. 76.139, di cui 63.373 di proprietà della Fiera di Roma S.p.A. (oggi Investimenti S.p.A.), e i restanti 12.766 mq. di proprietà demaniale comunale;

Che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 132 del 17 luglio 1997, ha disposto la partecipazione del Comune di Roma alla costituenda Società Fiera di Roma S.p.A. (oggi Investimenti S.p.A.), ne ha approvato contestualmente lo schema di Statuto, ha conferito il compendio immobiliare già dalla stessa utilizzato in virtù della pregressa concessione, ubicato in Via Cristoforo Colombo, con l'esclusione della fascia antistante alla suddetta via, di proprietà demaniale comunale, delle aree di sedime dei manufatti e dei manufatti stessi ivi insistenti;

Che nella stessa deliberazione si prevedeva il progetto di ristrutturazione del polo fieristico con annessa realizzazione del "palazzo degli affari", da attuarsi nei limiti della cubatura edificata sull'intero quartiere fieristico pari a mc. 216.450;

Che, sotto il profilo urbanistico nel Piano Regolatore Generale previgente, approvato con D.P.R. n. 1645 del 16 dicembre 1965 e s.m.i., l'area d'intervento aveva la seguente destinazione urbanistica: "12. Edilizia con caratteristiche speciali – Insediamenti misti, attività direzionali e terziarie, servizi e residenze –" (foglio 24 Nord);

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 235 del 28 novembre 1996 è stata adottata la variante con cui venivano destinate a verde pubblico la gran parte delle aree

libere di proprietà pubblica ubicate lungo la Via Cristoforo Colombo tra Via Laurentina e Piazza dei Navigatori e gli indirizzi per gli Accordi di Programma;

Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 258 del 12 dicembre 1996 è stata adottata la variante concernente le aree libere di proprietà privata ubicate lungo la Via Cristoforo Colombo tra Via Laurentina e Piazza dei Navigatori, da sottozona 12 ed M3 a zona N ed a sottozona M2 e B2 per alcune di esse e gli indirizzi per gli Accordi di Programma;

Che la Regione Lazio con deliberazioni di Giunta nn. 861 e 862 del 22 marzo 2000 ha approvato le succitate varianti;

Che, con successiva deliberazione del Commissario Straordinario n. 85 del 12 maggio 2001, è stato adottato, ai sensi dell'art. 15 delle NTA del Piano Regolatore Generale, il "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane", successivamente controdedotto e approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 142 del 26 luglio 2004;

Che il suddetto "Piano di Utilizzazione" definisce il quadro delle diverse categorie e gerarchie d'uso delle aree interessate, all'interno di uno scenario unitario in cui gli elementi di riconnessione, di accessibilità e di rappresentatività dello spazio urbano giocano un ruolo determinante;

Che, nello specifico, il "Piano di Utilizzazione" prevede, per la risistemazione dell'ex Fiera di Roma, all'art. 7 delle relative NTA, un intervento di trasformazione edilizia da attuarsi attraverso la demolizione degli edifici, siti lungo la Via Cristoforo Colombo, realizzati sulla fascia di proprietà demaniale, il riconoscimento dell'attuale volumetria esistente e la concentrazione all'interno dell'area conferita in proprietà a Fiera di Roma S.p.A. di tutta la cubatura afferente l'intero compendio immobiliare pari a mc. 216.450;

Che nel Piano Regolatore Generale vigente – elaborato prescrittivo "3" Sistemi e Regole 1:10.000 – Individuazione delle modifiche e integrazioni" – foglio 17, l'area d'intervento è interessata dalla componente "Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita" (APPD) del "Sistema Insediativo – Città della Trasformazione", disciplinata dagli artt. 56 e 62 delle NTA;

Che, ai sensi dell'art. 62 delle NTA, gli "Ambiti e pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG..." Nello specifico si è recepito lo strumento del sopraindicato "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane";

Che con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 35 del 14 luglio 2015 è stata disposta l'adozione della variante urbanistica ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 36/1987 e s.m.i., per l'Ambito n. 2 – Risistemazione della Fiera di Roma all'interno del "Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane";

Che il provvedimento, nello specifico, ha deliberato:

di adottare la variante consistente:

- “ – nello stralcio del comparto "Risistemazione della Fiera di Roma" e del relativo articolo 7 delle NTA del "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane" definito dal vigente PRG quale Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita (APPD);
- nella perimetrazione del suddetto comparto quale "Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale (ATO R ex Fiera)" con apposita scheda tecnica, coerente con quanto previsto all'art. 58 delle NTA del PRG, recante il dimensionamento della S.U.L., massima ammissibile, la ripartizione funzionale e

- quanto altro necessario per una compiuta progettazione del nuovo impianto urbano;
- nell'integrazione dell'art. 58 delle NTA del PRG, con l'aggiunta del comma 3 riportante: "Per l'ambito ATO R ex Fiera vige la scheda tecnica allegata alla deliberazione n. Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, per la predisposizione del piano attuativo è obbligatoria l'elaborazione di un masterplan unitario, tramite procedura concorsuale, sulla base delle indicazioni dimensionali, funzionali e organizzative contenute nella scheda tecnica. L'intervento soggetto a contributo straordinario di cui all'art. 20 delle NTA del PRG", – costituita dai seguenti elaborati tecnici facenti parte integrante del presente provvedimento [...];
- di approvare la modifica dell'elaborato gestionale G1 "Carta per la Qualità" del PRG vigente, mediante stralcio del complesso dell'ex Fiera di Roma;
- di prevedere protocolli d'intesa tra proprietà e Roma Capitale, volti a definire obblighi e vincoli nella realizzazione urbanistica. L'adozione del piano è subordinata alla definizione di un tipo di contratto o Protocollo d'Intesa o atto d'obbligo o accordo, con il quale si impegna la proprietà nei confronti di Roma Capitale".

Che il suddetto provvedimento è stato pubblicato ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della L. n. 1150/1942, mediante pubblico avviso, on-line all'Albo Pretorio di Roma Capitale e su due quotidiani a diffusione nazionale e locale, nonché sul sito internet di Roma Capitale dal giorno 7 settembre 2015 al 9 novembre 2015;

Che nei sessanta giorni successivi è pervenuto n. 1 documento – prot. Dipartimento PAU QI n. 148576/2016 – articolato in più "osservazioni" a firma di: ing. Paolo Cagnoni (Presidente del Comitato di Quartiere "FIERAmente"), prof.ssa Nicoletta Maglio (Presidente del Comitato di Quartiere "Piazza dei Navigatori"), dott. Giancarlo Falcucci (Presidente del Comitato di Quartiere "Parco Scott"); prof.ssa Annalisa Cipriani (rappresentante della Sezione romana di Italia Nostra); prof. ing. Pietro Samperi (Presidente dell'Unione Cattolica Italiana Tecnici – UCI Tecnici);

Che nello specifico gli osservanti rappresentano:

- a) che il riferimento alla L.R. n. 36/1987 non appare legittimo, in quanto l'articolo 4 invocato riguarda gli strumenti urbanistici attuativi, mentre la deliberazione in oggetto è una variante urbanistica del PRG;
- b) che la variante urbanistica di un nucleo abusivo quale quello in oggetto appare illegittima, in quanto per esso non è stato concluso il "recupero urbanistico" prescritto dall'art. 29 della legge n. 47 del 1985, attraverso un'apposita variante finalizzata a stabilire un nuovo assetto urbanistico in grado di contemperare la sistemazione originaria, realizzata abusivamente e poi condonata;
- c) che le dimensioni edilizie previste dalla variante non sono riferite alla S.U.L. presente, affermata dagli osservanti pari a 44.000 mq. pertanto le dimensioni consentite (67.500 mq. di S.U.L.) dalla deliberazione per le nuove sistemazioni non si fondano su obiettivi e fondati riferimenti, e per questo, non possono essere considerate corrette e accettabili;
- d) che l'enormità della densità di edilizia privata vendibile prevista per l'insediamento riduce la qualità edilizia del nuovo nucleo;
- e) che i contenuti urbanistici della variante sono ben lungi da quelli richiesti per uno strumento attuativo e, nello stesso tempo, insufficienti e spesso di equivoca interpretazione per il ruolo loro affidato di costruire riferimenti fondamentali per stendere un "masterplan" attraverso una procedura concorsuale, come indicato dalla deliberazione in esame, tanto più che essa viene affidata alla Soc. Investimenti S.p.A. proprietaria dell'area;

- f) la richiesta di inserire nella variante in esame, relativa al Piano di utilizzazione, la previsione di un sottovia veicolare all'incrocio Via C. Colombo - Viale Tor Marancia;
- g) che la quota (indefinita) di alloggi sociali è sola affermazione pubblicitaria e in ogni caso tale quota deve essere attribuita all'edilizia complessiva e non solo a quella residenziale;
- h) che la deliberazione non fa cenno al processo di partecipazione popolare avviato nell'ormai lontano 2007 e continuato, pur con lunghe interruzioni, fino all'esame della deliberazione in oggetto e non fornisce alcuna notizia dei pareri formulati, attraverso numerosi documenti, accompagnati talvolta anche da proposte progettuali. Si chiede inoltre, che la deliberazione venga integrata anche con le motivazioni con le quali i pareri e le richieste dei cittadini sono stati rigettati e ignorati dalla Giunta Comunale;
- i) che il comportamento degli organi dell'Amministrazione Comunale che, anziché favorire hanno ostacolato la partecipazione popolare, in quanto in generale i provvedimenti sono adottati e pubblicati nel pieno delle ferie estive, con il risultato di renderne difficile la conoscenza e la presentazione di eventuali osservazioni;

Che, in accoglimento parziale delle osservazioni di cui al precedente punto c) ed integralmente quella di cui al punto d), il dimensionamento dell'intervento assume quale dato complessivo 44.360 mq. di S.U.L., come meglio definito nella nota del Municipio VIII prot. CM n. 29890/2015, acquisita agli atti dell'Assessorato alla Rigenerazione Urbana con prot. n. QI 71225 del 30 aprile 2015 a seguito di specifico accertamento delle consistenze edilizie, riducendo la densità edilizia ed abitativa al fine di rendere l'intervento meno invasivo, di ridurre l'impatto urbanistico nell'ambito di riferimento a vantaggio di una migliore qualità architettonica, fruibilità dei luoghi e di un maggiore equilibrio ambientale;

Considerato che da parte dell'Amministrazione Capitolina viene confermata la volontà di valorizzare le potenzialità dell'area e procedere, con un nuovo impianto urbanistico, ad una riqualificazione generale della viabilità, del verde e dei servizi, risanando, in tal modo, una frattura aperta nel quartiere fin dagli anni '60;

Che si rende indispensabile procedere ad una ripianificazione urbanistica dell'ambito territoriale dell'ex Fiera, con l'obiettivo di un significativo ed innovativo processo di riqualificazione urbana;

Che tale obiettivo può essere conseguito attraverso la localizzazione di un nuovo insediamento coerente, compatibile e integrato con il contesto di riferimento e con le trasformazioni in corso, improntati all'innovazione e alla qualità, sotto il profilo insediativo, morfologico e ambientale, con destinazioni d'uso integrative e complementari di quelle esistenti;

Che con questo indirizzo si sono conclusi gli approfondimenti e assunte le decisioni in sede di adozione che prevedono un intervento caratterizzato da un nuovo insediamento prevalentemente residenziale, dotato di attrezzature commerciali, direzionali e servizi pubblici che integrano le dotazioni esistenti o previste nell'ambito del quartiere;

Che il dimensionamento definito pari ad una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) di mq. 44.360, consente di reperire per intero anche le aree necessarie per le dotazioni pubbliche da standard e di non gravare di impropri carichi urbanistici le aree circostanti, nel rispetto degli standard complessivi di PRG relativi all'VIII Municipio;

Che l'interesse pubblico connesso alla trasformazione urbanistica, pur identificandosi principalmente nella trasformazione del compendio fieristico, consiste altresì nella realizzazione di interventi complessi di riqualificazione urbana (quali opere di sistemazione ambientate e di arredo urbano, creazioni di spazi pubblici, opere infrastrutturali), da localizzare nel contesto urbano di riferimento anche attraverso i proventi del contributo straordinario;

Che vista l'istruttoria condotta dall'Ufficio competente, in coerenza con i principi sopra richiamati, si è provveduto ad esaminare il documento articolato in più osservazioni – prot. Dipartimento PAU QI n. 148576/2016 – predisponendo le relative controdeduzioni;

Considerato altresì che per la rilevanza urbanistica, sociale ed economica dell'intervento è necessario operare congiuntamente tra Amministrazione Capitolina e Investimenti S.p.A., affinché la progettazione urbanistica ed architettonica consegua livelli di qualità elevata e sia assicurato il massimo controllo degli esiti progettuali;

Che, con ricorso notificato a Roma Capitale in data 26 aprile 2016, la Soc. Investimenti S.p.A. presentava ricorso al TAR del Lazio per l'accertamento del silenzio-inadempimento dell'Amministrazione in merito alla mancata adozione del provvedimento di controdeduzioni alle osservazioni pervenute;

Che, all'udienza del 17 maggio 2016, l'Amministrazione produceva in giudizio la nota prot. n. 89503 del 16 maggio 2016, con cui il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica U.O. Piano Regolatore rappresentava di aver predisposto la proposta di deliberazione avente ad oggetto le controdeduzioni e di averla inoltrata agli organi preposti alle "superiori approvazioni";

Che, con Ordinanza n. 2619 del 18 maggio 2016, il TAR del Lazio assegnava termine di trenta giorni per "acquisire da Roma Capitale – Gabinetto del Commissario Straordinario – documentati chiarimenti circa l'ulteriore corso del procedimento relativo alla variante urbanistica oggetto del presente ricorso";

Che, in pari data, con nota prot. n. RN35715, il Commissario Straordinario rappresentava che erano "state compiute tutte le operazioni istruttorie dirette a completare l'iter amministrativo di competenza di questo Ente" e che gli atti erano "pronti per essere sottoposti alla valutazione ed approvazione della prossima Amministrazione Capitolina, a cui spetta la titolarità di siffatta decisione";

Che, avverso tale provvedimento la Soc. Investimenti S.p.A. proponeva ricorso per motivi aggiunti, notificato a Roma Capitale in data 27 maggio 2016, chiedendone l'annullamento previa adozione, ex art. 56 c.p.a., di misure cautelari provvisorie;

Che, con Ordinanza n. 3427 del 22 giugno 2016, il TAR del Lazio riteneva che i motivi di ricorso della Soc. Investimenti S.p.A. apparissero "non del tutto sforniti di fondamento giuridico" e che sussistesse un affidamento in capo alla Soc. Investimenti alla conclusione dell'attività istruttoria di verifica ed elaborazione delle controdeduzioni;

Che, pertanto, con la suddetta ordinanza, il TAR del Lazio assegnava termine di 30 giorni a Roma Capitale per pronunciarsi sulle osservazioni ai fini dell'ulteriore corso del procedimento;

Che, in data 23 luglio 2016, allo scadere del termine di 30 giorni, la Soc. Investimenti chiedeva al TAR del Lazio la concessione di ulteriori misure cautelari, anche monocratiche;

Che, con Decreto n. 4317 del 28 luglio 2016, il Presidente del TAR del Lazio – Sezione Seconda Quater, accordando la richiesta tutela cautelare monocratica, nominava il Prefetto di Roma quale Commissario ad Acta, affinché provvedesse, entro il termine di trenta giorni dalla data di comunicazione/notifica del Decreto intervenuta il 1° agosto 2016 – a dare piena esecuzione all'Ordinanza Cautelare n. 3427 del 22 giugno 2016;

Che, pertanto, è necessario assumere le urgenti determinazioni sulle controdeduzioni;

Che per assicurare una appropriata valorizzazione economica del compendio immobiliare la presentazione dello strumento urbanistico attuativo comunque denominato, dovrà avvenire ad opera di Investimenti S.p.A. o di altro soggetto proprietario dell'area individuato ad esito di una procedura di vendita ad evidenza pubblica bandita dall'attuale proprietario;

Che, alla luce di quanto detto, nel ribadire il perseguimento dell'interesse pubblico, si è proceduto ad introdurre l'osservazione d'Ufficio finalizzata ad integrare il contenuto della variante in merito alla scelta del soggetto attuatore tramite procedura ad evidenza pubblica;

Che pertanto si ritiene di completare il procedimento della deliberazione sopraindicata con le risultanze derivanti dal presente atto;

Che in data 4 agosto 2016 il Dirigente della U.O. PRG del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Pianificazione Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazioni indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: F. Pacciani";

Che, in data 4 agosto 2016, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, ha attestato – ai sensi dell'art. 28, comma 1, lettere i) e j) del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Graziano;

Che, in data 4 agosto 2016 il Vice Ragioniere Generale, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto, con riserva di procedere ad ulteriore verifica di regolarità contabile, anche in ordine agli oneri di gestione e manutenzione, in sede di approvazione dei progetti delle opere pubbliche prima della stipula della convenzione urbanistica, nonché all'esame delle implicazioni contabili sulla Società Partecipata Investimenti S.p.A. all'esito dell'approvazione definitiva, da parte degli organi regionali competenti, della variante proposta.

Il Vice Ragioniere Generale

F.to: M. Corselli";

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

Che la Commissione Capitolina Permanente VIII – Urbanistica, nella seduta dell'8 agosto 2016, ha espresso parere favorevole a maggioranza;

Visti:

- D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- deliberazione del Commissario Straordinario n. 85 del 12 maggio 2001;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;
- legge n. 1150/1942;
- L.R. n. 36/1987 e s.m.i.;

Tutto ciò premesso e considerato

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA
DELIBERA

1. di formulare le controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso la variante urbanistica relativa al “Piano di Utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane – Ambito n. 2 – Risistemazione della Fiera di Roma”, di cui alla deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 35 del 14 luglio 2015, a seguito di pubblicazione ai sensi dell’art. 15 L. n. 1150/1942 così come rappresentate nell’allegato A (Osservazioni e controdeduzioni), parte integrante del presente provvedimento;
2. di accogliere parzialmente le osservazioni di cui al punto c) e integralmente quelle di cui al punto d) del citato allegato A;
3. di approvare l’osservazione d’Ufficio di cui all’allegato B, parte integrante della presente deliberazione.

Sono parte integrante della presente deliberazione i seguenti allegati:

- Osservazioni (prot. Dipartimento PAU QI n. 148576/2016) e controdeduzioni – (Allegato A);
 - Osservazione d’Ufficio – (Allegato B);
 - Relazione Tecnica d’Ufficio – (Allegato C);
 - Aggiornamento dell’elaborato all. A alla D.A.C. n. 35/2015: “Relazione Tecnica Urbanistica” – Individuazione degli Obiettivi – pag. 4g “Dimensionamento Proposta e Confronto” – (Allegato D);
 - Aggiornamento dell’elaborato all. B alla D.A.C. n. 35/2015: “Variante Urbanistica” – pag. 5 “Scheda Tecnica della Trasformazione Urbanistica – Prescrizioni” – (Allegato E);
4. di costituire attraverso il coordinamento delle Commissioni Urbanistiche e Trasporti un tavolo permanente che mediante il confronto con il Municipio VIII e con le realtà del territorio monitori le successive fasi attuative del provvedimento in oggetto.

Il presente provvedimento, che modifica e integra la deliberazione Amministrazione Capitolina n. 35 del 14 luglio 2015 nelle sole parti interessate dalle osservazioni accolte e dalla osservazione d’Ufficio, sarà pubblicato, ai sensi dell’art. 15 della L. n. 1150/1942, limitatamente alle modifiche introdotte da dette osservazioni.

OSSERVAZIONI (Prot.Dip.to PAU QI n.148576/2016) E CONTRODEDUZIONI

Osservanti: Ing. Paolo Cagnoni (Presidente del Comitato di quartiere "FIERAmente"), prof.ssa Nicoletta Maglio (Presidente del Comitato di quartiere "Piazza dei navigatori"), dott. Giancarlo Falcucci (Presidente del Comitato di quartiere "Parco Scott"); prof.ssa Annalisa Cipriani (rappresentante della Sezione romana di Italia Nostra); prof. ing. Pietro Samperi (presidente dell'Unione Cattolica Italiana Tecnici - UCI Tecnici).

Il documento sopra richiamato è articolato in più "osservazioni" nello specifico:

- a) il riferimento alla L.R. n.36/87 non appare legittimo, in quanto l'articolo 4 invocato riguarda gli strumenti urbanistici attuativi, mentre la deliberazione in oggetto è una variante urbanistica del PRG;
- b) la variante urbanistica di un nucleo abusivo quale quello in oggetto appare illegittima, in quanto per esso non è stato concluso il "recupero urbanistico" prescritto dall'art.29 della Legge n.47 del 1985, attraverso un'apposita variante finalizzata a stabilire un nuovo assetto urbanistico in grado di contemperare la sistemazione originaria, realizzata abusivamente e poi condonata;
- c) le dimensioni edilizie previste dalla variante non sono riferite alla SUL presente, affermata dagli osservanti pari a 44.000 mq, pertanto le dimensioni consentite (67.500 mq di SUL) dalla deliberazione per le nuove sistemazioni non si fondano su obiettivi e fondati riferimenti, e per questo, non possono essere considerate corrette e accettabili;
- d) l'enormità della densità di edilizia privata vendibile prevista per l'insediamento riduce la qualità edilizia del nuovo nucleo;
- e) i contenuti urbanistici della variante sono ben lungi da quelli richiesti per uno strumento attuativo e, nello stesso tempo, insufficienti e spesso di equivoca interpretazione per il ruolo loro affidato di costruire riferimenti fondamentali per stendere un "masterplan" attraverso una procedura concorsuale, come indicato dalla deliberazione in esame, tanto più che essa viene affidata alla Soc. Investimenti s.p.a. proprietaria dell'area;
- f) la richiesta di inserire nella variante in esame, relativa al Piano di utilizzazione, la previsione di un sottovia veicolare all'incrocio via C. Colombo- viale Tor Marancia;
- g) la quota (indefinita) di alloggi sociali è sola affermazione pubblicitaria e in ogni caso tale quota deve essere attribuita all'edilizia complessiva e non solo a quella residenziale;
- h) la deliberazione non fa cenno al processo di partecipazione popolare avviato nell'ormai lontano 2007 e continuato, pur con lunghe interruzioni, fino all'esame della deliberazione in oggetto e non fornisce alcuna notizia dei pareri formulati, attraverso numerosi documenti, accompagnati talvolta anche da proposte progettuali. Si chiede inoltre, che la deliberazione venga integrata anche con le motivazioni con le quali i pareri e le richieste dei cittadini sono stati rigettati e ignorati dalla Giunta Comunale.
- i) il comportamento degli organi dell'amministrazione comunale che, anziché favorire hanno ostacolato la partecipazione popolare, in quanto in generale i provvedimenti sono adottati e pubblicati nei pieno delle ferie estive, con il risultato di renderne difficile la conoscenza e la presentazione di eventuali osservazioni.

Con riferimento agli omologhi punti si CONTRODEDUCE:

- a) **Non accolta.** La procedura utilizzata al fine dell'adozione della variante è quella prevista dall'art 4 della L.R. n.36/1987 e s.m.i.. Nel Piano Regolatore Generale vigente (Del. CC.n.18/2008) l'area d'intervento è interessata dalla componente "*Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*" del Sistema Insediativo della Città della Trasformazione, disciplinata dagli artt.56 e 52 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). Ai sensi dell'art.62, comma1, gli "*Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n.64/2006, di controdeduzione del presente PRG*". Pertanto, il PRG vigente ha recepito il "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane" adottato dal Commissario Straordinario con delibera n. 85/2001 e successivamente controdedotto e approvato con delibera di Consiglio Comunale n.142/2004

- b) Non accolta. L'area non è stata interessata da provvedimenti e interventi relativi all'art.29 della Legge n.47/85 e non rientra tra le porzioni di territorio interessate dall'operazione con la quale si è avviato il "riconoscimento urbanistico" delle zone abusive. L'area, inoltre, dal 1959 ha costituito la sede del quartiere fieristico di Roma sostituita solo nel 2007 dal complesso della Nuova Fiera di Roma situato sull'asse Roma-Fiumicino.
- c) Accolta parzialmente. Viene dimensionata la SUL esistente pari a mq. 44.360, come meglio definita nella nota del Municipio VIII prot. CM n° 29890/2015, acquisita agli atti dell'Assessorato alla Rigenerazione Urbana con prot. n. QI 71225 del 30 aprile 2015 a seguito di accertamento delle consistenze edilizie, tale da consentire una migliore configurazione dell'intervento, di non gravare con carichi urbanistici elevati l'ambito circostante e rendere l'intervento di minor impatto urbanistico, a garanzia di una migliore fruibilità dei luoghi e di un maggior equilibrio ambientale.
- d) Accolta. In merito al dimensionamento si conferma quanto detto al punto c) al fine di conseguire una migliore qualità architettonica complessiva e tale da rendere l'intervento edilizio meno invasivo, pur garantendo il suo carattere di omogeneità che si sostanzia nell'assetto di un nuovo insediamento residenziale a media densità abitativa, dotata di attrezzature commerciali e direzionali nonché di servizi pubblici e spazi verdi che migliorano e integrano le dotazioni esistenti o previste nell'ambito del quartiere.
- e) Non accolta. La variante urbanistica è relativa alla modifica del "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane" (stralcio dell'area dell'ex Fiera) con conseguente ripianificazione dell'area nel PRG vigente e integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione. La variante rimanda successivamente alla predisposizione di un piano attuativo che fornirà prescrizioni di dettaglio: le reti stradali, i volumi, le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze; gli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico; le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano, ecc.
- f) Non accolta in quanto l'intervento infrastrutturale proposto - sottovia veicolare all'incrocio via C. Colombo-viale Tor Marancia- non rientra nel perimetro del compendio immobiliare dell'ex Fiera di Roma. La variante urbanistica, comunque, è assoggettata agli oneri ordinari e al contributo straordinario di urbanizzazione, i proventi di quest'ultimo saranno utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento.
- g) Non accolta. I rapporti tra funzioni urbane sono prefissati in deliberazione secondo un organico mix funzionale della componente di PRG individuata (ATO R ex Fiera). In relazione al dimensionamento massimo ammissibile pari ad una SUL di mq. 44.360, la variante prevede che la SUL residenziale non può essere superiore all'80% della SUL totale, quindi per un massimo di 35.488 mq. di SUL, della quale non meno del 20% va destinata a edilizia residenziale sociale convenzionata con Roma Capitale, secondo modalità e criteri che saranno definiti con successivo provvedimento, sulla base della normativa vigente in materia.
- h) Non accolta. L'ufficio procedente ha avviato il laboratorio partecipativo finalizzato alla predisposizione del Documento Preliminare alla Progettazione (DPP) per il concorso di progettazione del *masterplan*. Nella Delibera di A.C. n. 35/2014 sono contenute le osservazioni del Municipio VIII e le relative controdeduzioni formulate nella seduta di Giunta Capitolina del 6 marzo 2015.
- i) Non accolta. La delibera è stata adottata nella seduta dell'Assemblea Capitolina del 14 luglio 2015 e ha seguito l'iter stabilito dalla normativa vigente per la pubblicazione, dando possibilità di presentare osservazioni/opposizioni entro il 9 novembre 2015, quindi oltre il periodo delle ferie estive.

OSSERVAZIONE D'UFFICIO

La variante è relativa al cambio di destinazione urbanistica dell'area e subordina la predisposizione del piano attuativo (fase successiva della pianificazione) all'elaborazione di un *masterplan* unitario, selezionato attraverso procedura concorsuale, sulla base delle indicazioni dimensionali, funzionali e organizzative contenute nella scheda tecnica.

E' previsto un Protocollo d'intesa tra Roma Capitale e la Proprietà (Investimenti S.p.A.) per definire di comune accordo le attività necessarie affinché la progettazione dell'area consegua livelli di qualità elevata e assicuri il massimo controllo degli esiti progettuali.

Per assicurare una appropriata valorizzazione economica del compendio immobiliare la presentazione dello strumento urbanistico attuativo comunque denominato, dovrà avvenire ad opera del proprietario dell'area dell'ex Fiera di Roma ovvero del soggetto che ne acquisirà la proprietà, ad esito di una procedura ad evidenza pubblica bandita dal proprietario.

Alla luce di quanto detto, nei ribadire il perseguimento dell'interesse pubblico, si è proceduto ad introdurre l'osservazione d'ufficio finalizzata ad integrare il contenuto della variante in merito alla scelta del soggetto attuatore tramite procedura ad evidenza pubblica.

OSSERVAZIONE:

Integrare il primo punto, alinea 3 del deliberato adottato (del. Assemblea Capitolina N. 35 del 14 luglio 2015), riformulando il periodo: *"Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, per la predisposizione del piano attuativo è obbligatoria l'elaborazione di un masterplan unitario, tramite procedura concorsuale, sulla base delle indicazioni dimensionali, funzionali e organizzative contenute nella scheda tecnica. L'intervento soggetto a contributo straordinario di cui all'art. 20 delle NTA del PRG"*

con il seguente testo:

"Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica ambientale e architettonica ed una appropriata valorizzazione economica del compendio immobiliare - che non può essere, in alcun modo, scissa dalle esigenze pubbliche di pervenire ad una tempestiva ed adeguata rifunzionalizzazione e riqualificazione delle aree oggetto della presente variante - si stabilisce che:

- a) la presentazione dello strumento urbanistico attuativo comunque denominato, venga preceduta dalla predisposizione di un *masterplan* unitario, a cura e spese del proprietario dell'area, che dovrà selezionare la proposta di *masterplan* attraverso una procedura ad evidenza pubblica. Il *masterplan* deve essere predisposto sulla base delle indicazioni dimensionali, funzionali e organizzative contenute nella scheda tecnica;

lo strumento urbanistico attuativo - con il quale, coerentemente con le indicazioni contenute nel *masterplan* unitario, verrà disciplinata e coordinata la trasformazione dei comparti fondiari e la realizzazione delle opere pubbliche previste - può essere presentato dal proprietario dell'area dell'ex Fiera di Roma al momento dell'entrata in vigore della presente variante ovvero dal soggetto che ne acquisirà la proprietà, ad esito di una procedura ad evidenza pubblica bandita dal proprietario, finalizzata all'individuazione di uno o più soggetti disponibili ad acquistare le aree oggetto della presente variante e a procedere alla loro trasformazione alle condizioni stabilite dalla stessa, secondo le modalità indicate nella convenzione urbanistica, di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, che sarà stipulata tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione di Roma Capitale. L'intervento urbanistico-edilizio è soggetto a contributo straordinario di cui all'art. 20 delle NTA del PRG".

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

L'operatività della Nuova Fiera, da gennaio 2007, ha determinato la necessità di procedere alla dismissione delle funzioni originariamente assegnate al quartiere storico della Fiera e alla sua riconversione.

L'obiettivo generale dell'Amministrazione è quello di procedere ad una riqualificazione e trasformazione dell'area del compendio attraverso la localizzazione di un nuovo insediamento coerente, compatibile e integrato con il contesto di riferimento e con le trasformazioni in corso, improntati all'innovazione e alla qualità, sotto il profilo insediativo, morfologico e ambientale, con destinazioni d'uso integrative e complementari di quelle esistenti. Si è reso pertanto indispensabile procedere ad un aggiornamento della pianificazione urbanistica.

1. Assetto societario

Nel 1951 per gestire la fiera campionaria venne costituito l'Ente Fiera; con D.P.R. n. 545 del 3.06.1955, successivamente modificato con D.P.R. n. 1067/1957, fu riconosciuta la personalità giuridica all'Ente Autonomo denominato Fiera di Roma.

Con Legge Regionale (L.R.) n. 60 del 23.12.1982 fu istituito l'Ente regionale Fiera di Roma; successivamente con L.R. Lazio n. 56 del 04.12.1995 è stata disposta la soppressione dell'Ente Autonomo Fiera di Roma e la trasformazione dello stesso in società per azioni, con lo scopo di gestire l'attività fieristica della Capitale.

Con la Deliberazione n.132 del 17.07.1997, il Consiglio Comunale ha disposto la partecipazione del Comune di Roma alla costituenda Società Fiera di Roma S.p.A. (oggi Investimenti S.p.A.) - approvandone lo schema di Statuto e conferendogli il compendio immobiliare, dalla stessa utilizzato in virtù della concessione di cui alla Deliberazione G.C. n. 1505 del 14.05.1996, ubicato in via Cristoforo Colombo, con l'esclusione della fascia antistante alla suddetta via, di proprietà demaniale comunale, delle aree di sedime dei manufatti e dei manufatti stessi oggetto di distinto processo di cessione a titolo oneroso. Nella stessa deliberazione si prevedeva che il progetto di ristrutturazione del polo fieristico con annessa realizzazione del Palazzo degli Affari, venisse attuato nei limiti della cubatura edificata sull'intero quartiere fieristico, pari a mc.216.450.

Nel 1998 è stata istituita la Società Fiera di Roma S.p.A. divenuta successivamente Investimenti S.p.A..

Nei settembre 2005, conseguentemente all'aumento di capitale sociale, prende avvio la riflessione sul futuro del vecchio quartiere fieristico.

Nel corso dello stesso anno i Soci di Investimenti S.p.A. (ex Fiera di Roma S.p.A.): Camera di Commercio (47,4%), Comune di Roma (27,6%), Sviluppo Lazio S.p.A. (12,4%), Regione Lazio (12,4%), Provincia di Roma (0,083%), Azienda Promozione Turistica (0,033%), Unione Industriali di Roma (0,008%), Confagricoltura di Roma (0,004%) - approvano il piano finanziario a supporto della realizzazione della Nuova Fiera di Roma e decidono di procedere in accordo con il Socio Comune di Roma alla valorizzazione dell'area di proprietà della Società. Valorizzazione di cui si fa menzione nella Deliberazione del Consiglio Comunale n.233 del 19.09.2005, con la quale era stato approvato l'aumento di capitale richiamato.

2. Dati generali

Località: Municipio VIII (ex XI)

Proprietà dell'area: Investimenti Spa e Roma Capitale

Dati dimensionali: Superficie territoriale (ST) 76.139 mq (circa 7 ha) di cui 63.373 mq di proprietà di Investimenti Spa e i restanti 12.766 mq di proprietà demaniale comunale.

3. Istruttoria urbanistica

Nel Piano Regolatore Generale previgente, approvato con DPR n. 1645 del 1965 e s.m.i., l'area d'intervento aveva la seguente destinazione urbanistica: "*Insedimenti direzionali - I2*" (foglio 24 Nord).

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.235 del 28.11.1996 veniva adottata la Variante, proposta dal "Comitato di Quartiere per una città nuova", per il reperimento di aree da destinare a verde pubblico per i quartieri Ostiense ed Ardeatino, con la quale si proponeva di variare la vigente destinazione urbanistica da "*Insedimenti direzionali - I2*" a "*Verde pubblico - N*" della maggior parte delle aree libere, di proprietà pubblica, ubicate lungo la via Cristoforo Colombo.

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.258 del 12.12.1996 veniva adottata la Variante al PRG concernente le aree libere di proprietà privata ubicate lungo la via Cristoforo Colombo, nel tratto compreso tra via Laurentina e Piazza dei Navigatori, con la quale si proponeva di variare le vigenti destinazioni urbanistiche da "*Insedimenti direzionali - I2*" e "*Attrezzature di servizi pubblici di quartiere - M3*" a "*Verde pubblico - N*" e ad "*Attrezzature di servizi privati - M2*" e "*Conservazione dei volumi e delle superfici esistenti-B2*" per alcune aree situate lungo i lati della via Cristoforo Colombo. La suddetta Variante fu successivamente approvata dalla Regione Lazio con Deliberazioni della Giunta nn.861 e 862 del 22.03.2000.

Con la Deliberazione del Commissario Straordinario n.85 del 12.05.2001 è stato adottato, ai sensi dell'art.15 delle NTA del Piano Regolatore Generale, il "Piano di utilizzazione delle aree della via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a via delle Tre Fontane", controdedotto e approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.142 del 26.07.2004.

Il "Piano di utilizzazione" si pone l'obiettivo di definire il quadro delle varie categorie e gerarchie d'uso delle aree interessate dalle sopra citate varianti, all'interno, comunque di uno scenario unitario in cui gli elementi di riconnessione, di accessibilità e di rappresentatività dello spazio urbano giocano un ruolo determinante.

Tale Piano, in generale, da un lato pone le basi per l'eliminazione e/o organizzazione degli elementi di degrado ambientale (cartellonistica, impianti di carburante, ecc), dall'altro individua una zonizzazione di funzioni coerenti con le vocazioni e con gli usi già consolidati, nonché una serie di interventi di rilievo urbano (riqualificazione dell'area di Piazza dei Navigatori, risistemazione della Fiera di Roma, ecc), da realizzarsi con specifico ed autonomo procedimento attuativo.

All'art. 7 delle NTA si prevede la risistemazione dell'ex Fiera di Roma, attraverso la demolizione e ricostruzione degli edifici, con obbligo di trasferire la volumetria realizzata sulla fascia di proprietà demaniale all'interno dell'area conferita in proprietà a Fiera di Roma S.p.A. Gli interventi devono rispettare il limite complessivo di mc 216.450, equivalente alla volumetria complessiva conferita a Fiera di Roma SpA, come risulta dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 132 del 17.07.1997 e dalla Conferenza dei Servizi della Regione Lazio del 17.10.1989, cui rinvia il sopracitato art. 7 delle NTA del "Piano di utilizzazione".

Nel Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 12 febbraio 2008, nell'elaborato prescrittivo "3* Sistemi e Regole 1:10.000 - Individuazione delle modifiche e integrazioni" - foglio 17, l'area d'intervento è interessata dalla componente "*Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*" del Sistema Insediativo-Città della Trasformazione, disciplinata dagli artt.56 e 62 delle NTA del PRG vigente. Ai sensi dell'art.62, c. 1, "gli "*Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*" riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG...".

Pertanto, il PRG vigente ha recepito il "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane".

Nell'elaborato gestionale G1.18 Carta per la Qualità 1:10.000 - G1b_foglio b - classifica l'area come "Edifici con tipologia speciale: ad impianto nodale (CP_Capannone) e relativa pertinenza".

4. Contenuti della variante

Gli obiettivi di interesse pubblico:

- realizzazione di servizi pubblici legati alla dimensione internazionale di Roma Capitale, nonché di servizi di quartiere, organizzati in una porzione dell'area caratterizzata come luogo di incontro;

- previsione di una funzione di rango urbano, a servizio della produzione;
- destinazione di una quota di spazi a uso terziario, con l'esclusione delle destinazioni a carico urbanistico alto;
- realizzazione di una quota di alloggi sociali.

Il dimensionamento dell'intervento assume quale dato complessivo 44.360 mq. di Superficie Utile Lorda (S.U.L.).¹

Tale dimensionamento, di ridotta densità abitativa, consente di contenere i carichi urbanistici sulle le aree circostanti e rendere l'intervento di minor impatto urbanistico, a garanzia di una migliore fruibilità dei luoghi e di un maggior equilibrio ambientale.

In relazione al dimensionamento massimo ammissibile, le destinazioni funzionali devono essere così articolate:

- S.U.L. residenziale non superiore all'80% della S.U.L. totale, quindi per un massimo di 35.488 mq. di S.U.L., della quale non meno del 20% va destinata a edilizia residenziale sociale convenzionata con Roma Capitale, secondo modalità e criteri che saranno definiti con successivo provvedimento, sulla base della normativa vigente in materia;
- S.U.L. non residenziale non inferiore al 20% della S.U.L. totale, quindi per un minimo di 8.872mq. di S.U.L.

Le superfici destinate ad attività non residenziali dovranno contenere funzioni compatibili e sostenibili dal tessuto circostante, con particolare attenzione alle necessità del quartiere e con l'esclusione delle destinazioni d'uso ad alto carico urbanistico (CU/a) così come definite all'art. 6, comma 1, delle NTA del PRG vigente.

L'intervento è assoggettato agli oneri, di cui all'art. 13 delle NTA vigenti ed al contributo straordinario di urbanizzazione, ai sensi della normativa vigente;

Punti del DELIBERATO (Del. A.C.n.35/2015):

1) di adottare la variante, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987, consistente in:

- stralcio del comparto "Risistemazione della Fiera di Roma" e del relativo articolo 7 delle NTA dal "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane", definito dal vigente PRG quale Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita (APPD);
- perimetrazione del suddetto comparto quale "Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale (ATO R ex Fiera)" con apposita scheda tecnica, coerente con quanto previsto all'art. 58 delle NTA del PRG, recante il dimensionamento della S.U.L. massima ammissibile, la ripartizione funzionale e quanto altro necessario per una compiuta progettazione del nuovo impianto urbano;
- integrazione dell'art. 58 delle NTA del PRG, con l'aggiunta del comma 3 riportante: *"Per l'ambito ATO R ex Fiera vige la scheda tecnica allegata alla deliberazione n. Al fine di assicurare adeguati livelli di qualità urbanistica, ambientale e architettonica, per la predisposizione del piano attuativa è obbligatoria l'elaborazione di un masterplan unitario, tramite procedura concorsuale, sulla base delle indicazioni dimensionali, funzionali e organizzative contenute nella scheda tecnica. L'intervento soggetto a contributo straordinario di cui all'art. 20 delle NTA del PRG";*

costituita dai seguenti elaborati tecnici.....

2) di approvare la modifica dell'elaborato gestionale G1 "Carta per la Qualità" del PRG vigente, mediante stralcio del complesso dell'ex Fiera di Roma;

3) di prevedere protocolli d'intesa tra proprietà e Roma Capitale, volti a definire obblighi e vincoli nella realizzazione urbanistica. L'adozione del seguente piano è subordinata alla definizione di un tipo di contratto o protocollo d'intesa o atto d'obbligo o accordo, con il quale si impegna la proprietà nei confronti di Roma Capitale. Con successivo provvedimento della Giunta Capitolina verranno precisate le modalità procedurali relative al suddetto concorso progettuale.

5. Procedura

La procedura urbanistica utilizzata al fine dell'adozione della variante è quella prevista dall'art 4 della L.R. n.36/1987 e s.m.i. E' seguito l'iter stabilito dalla normativa vigente per la pubblicazione, dando possibilità di presentare

¹ In accoglimento dei dati delle consistenze edilizie accertate dal Municipio Roma VIII trasmesse con nota CM-N° 29890/ 2015 e della Scheda Osservazioni e Controdeduzioni – Allegato A).

osservazioni/opposizioni entro il 9 novembre 2015. E' pervenuto un documento di osservazioni molto articolato e su tematiche molto specifiche sul quale l'Ufficio ha avviato una intensa attività di istruttoria, verifica ed elaborazione delle relative controdeduzioni e ha provveduto alle controdeduzioni.

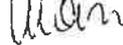
La variante adottata è relativa al cambio di destinazione urbanistica dell'area e subordina la predisposizione del piano attuativo (fase successiva della pianificazione) all'elaborazione di un *masterplan* unitario, selezionato attraverso procedura concorsuale, sulla base delle indicazioni dimensionali, funzionali e organizzative contenute nella scheda tecnica.

E' previsto un Protocollo d'intesa tra Roma Capitale e la Proprietà (Investimenti S.p.A.) per definire di comune accordo le attività necessarie affinché la progettazione dell'area consegua livelli di qualità elevata e assicuri il massimo controllo degli esiti progettuali.

Per assicurare una appropriata valorizzazione economica del compendio immobiliare la presentazione dello strumento urbanistico attuativo comunque denominato, dovrà avvenire ad opera del soggetto che è proprietario dell'area dell'ex Fiera di Roma ovvero da uno o più soggetti che ne acquisiranno la proprietà, ad esito di una procedura ad evidenza pubblica bandita dall'attuale proprietario.

Alla luce di quanto detto, nel ribadire il perseguimento dell'interesse pubblico, si è proceduto ad introdurre l'osservazione d'ufficio finalizzata ad integrare il contenuto della variante in merito alla scelta del soggetto attuatore tramite procedura ad evidenza pubblica

Il Funzionario Tecnico U.O. PRG
Arch. Pierluigi Masì





ROMA CAPITALE

ASSESSORATO ALLA TRASFORMAZIONE URBANA - Dipartimento Programmazione e Attivazione Urbanistica
U.O. Pianificazione Generale - P.R.G.

4. INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI

ALLEGATO D EX FIERA DI ROMA

4.4 Dimensionamento proposta e confronto

	PROPOSTA EX D.A.C. N° 36/2015 (mq)	PROPOSTA ATTUALE (mq)
SUL MASSIMA	67.500	44.360
SUL RESIDENZIALE	54.000* (max 80%)	35.488* (max 80%)
SUL NON RESIDENZIALE	13.500 (max 20%)	8.872 (max 20%)

* di cui min. 20% destinata ad edilizia residenziale sociale convenzionata

IL DIRETTORE
U.O. P.R.G.
Ing. Enrico Pascaresi

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

5. Scheda tecnica della trasformazione urbanistica - Prescrizioni

**ALLEGATO E
 EX FIERA DI ROMA**

**ESABORATO 5
 SCHEDE TECNICA DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA - PRESCRIZIONI**

Ambito dell'Ex Fiera di Roma - "ATO R Ex Fiera"

Prescrizioni generali/interenti si attu attraverso uno strumento urbanistico esistente, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- definizione espositiva delimitare l'agglomerato entro gli edifici, lungo la via C. Colombo, reali nel lato meridionale della strada di rispetto lungo via Colchico Cadomoro;
- realizzazione di grandi pubblici luoghi alla dimensione intermediale di Roma Capitale, nonché di centri di quartiere, organizzati in una struttura dai tratti caratterizzati come luoghi di incontro;
- previsione di una struttura di campo urbano, a servizio della produzione;
- destinazione di una quota di spazi a uso terziario, con l'eccezione delle destinazioni a uso urbanistico altro, realizzazione di una quota dedicata all'edilizia sociale, in forma modulare e open che saranno definiti con successivo provvedimento, sulla base della normativa vigente in materia.

Dimensionamento: 1) SUL: 100.000.000,00 m² pari a 300 mt

Dimensioni di uso ammissibile:

- SUL residenziale non superiore al 20%, nella SUA, totale, quindi per un massimo di 35.500 mq di SUL, della quale non meno del 20% va destinata a edilizia residenziale sociale, secondo modalità e criteri che saranno definiti con successivo provvedimento, sulla base della normativa vigente in materia;
- SUL non residenziale non superiore al 20% della SUA Totale

Distribuzione: deve indicare l'ubicazione di ogni ed. della categoria urbanistica (CUB) con come definito all'art. 6, comma 1, della RTA del PUG.

Caratteristiche: Nuovo impianto espositivo (MUE), art. 6, c. 8 della RTA del PUG.

Prescrizioni particolari/interenti delimitare della fascia di rispetto lungo la via Colchico Cadomoro

Le superfici destinate ad attività non residenziali dovranno escludere funzioni commerciali e industriali dal tessuto esistente del quale saranno lasciate, con particolare attenzione alle necessità del quartiere e con l'eccezione delle destinazioni ricche ad alto costo urbanistico (CUB) (fond come definito all'art. 6, comma 1, della RTA del PUG).

Le caratteristiche della zona a standard degli I criteri derivati dalla trasformazione urbanistica vigente, dalla RTA del PUG, in particolare, per la destinazione di uso residenziale (CUB) ed abitativo (CUB) per la categoria I, art. 6, comma 1, della RTA del PUG, come 5. Per la destinazione di uso non residenziale e la destinazione di uso 2. Per la destinazione di uso 1.7 che quantifica le destinazioni relative al riferimento ai criteri urbanistici relativi alle destinazioni d'uso indicate all'art. 6, comma 1.

Per quanto non espressamente previsto nella presente scheda tecnica si riferisce alla RTA del PUG e alla normativa nazionale vigente.

Descrizione: La stessa struttura del PUG agisce a delimitazione dell'area. Sono in CUB abilitata una di CUB (CUB) che prevede una quota di 100.000.000,00 m² per il campo forma area 100.000,00 m². Per riferimento lo scopo espositivo tra il progetto originario della via Colchico Cadomoro e la sua situazione nel tempo, gli edifici progettuali dell'Anello Strategico saranno alla inglobazione e il riferimento si debba considerare alla inglobazione e al mantenimento della sua struttura. In base all'attuale e RTA, sulla individuazione del rapporto con la struttura che oggi la caratterizza, sul sviluppo delle aree verdi, dei margini e degli spazi di traffico e, appunto, sulla riconfigurazione dell'area del campo.

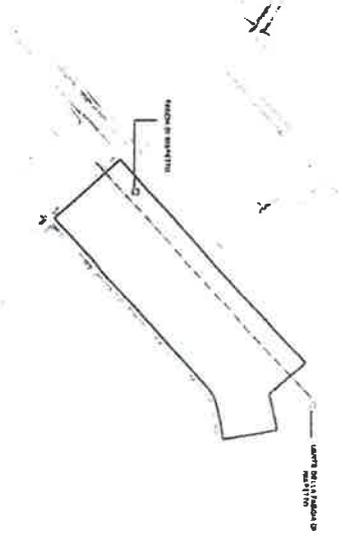
Linee dell'Ex Fiera si collocano in uno snodo cruciale della via Colchico Cadomoro.

Il campo, in modo che la parte del territorio di cui può essere considerata, come un'isola, con un'isola, in presenza di una struttura produttiva molto rispetto all'area produttiva.

Impegno, lungo il margine occidentale un importante tratto lungo la via Colchico Cadomoro, anche in questo caso, un riferimento della nuova edificazione in presenza di una situazione dei fronti molto diversa da quella prevista inizialmente.

Regolati di questa trasformazione deve:

- prevedere una fascia abilitata e/o di verde all'interno lungo l'area produttiva, in modo da conseguire un aumento dell'area del campo;
- prevedere un campo abilitato a sostenere i volumi in modo che, all'interno e all'esterno, gli edifici, e alla mitigazione dei principali impatti inquinanti che interviene (aria, rumori, inquinamento acustico, inquinamento luminoso, inquinamento termico, inquinamento elettromagnetico e microclimatico degli edifici);
- alla realizzazione delle linee analitiche fondamentali (area produttiva, verde, etc.);
- i nuovi edifici dovranno adottare soluzioni tecnologiche innovative capaci di garantire un comportamento energetico prevalentemente passivo, in seguito all'uso di fonti energetiche rinnovabili;
- nelle costruzioni dei nuovi edifici, devono essere progettati materiali, componenti edili e tecnologiche (isolamento, vetrate, sistemi di recupero, etc.) che consentano migliori prestazioni e durabilità nel tempo.



IL DIRETTORE
 U.O. P.R.G.
 Ing. Fabio Pagnoni

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 25 voti favorevoli, 11 contrari e l'astensione dei Consiglieri Politi e Fassina.

Hanno votato a favore l'on. Sindaca e i seguenti Consiglieri Agnello, Bernabei, Calabrese, Catini, Coia, De Vito, Di Palma, Diaco, Donati, Ferrara, Ficcardi, Grancio, Guerrini, Iorio, Mariani, Pacetti, Paciocco, Penna, Seccia, Stefano, Sturni, Terranova, Vivarelli e Zotta.

Hanno votato contro i Consiglieri Bordoni, Celli, Cozzoli Poli, De Priamo, Di Biase, Figliomeni, Ghera, Giachetti, Palumbo, Pelonzi e Piccolo.

La presente deliberazione assume il n. 10.

Infine l'Assemblea, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, dichiara, con 26 voti favorevoli e 12 contrari, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

Hanno votato a favore l'on. Sindaca e i seguenti Consiglieri Agnello, Bernabei, Calabrese, Catini, Coia, De Vito, Di Palma, Diaco, Donati, Fassina, Ferrara, Ficcardi, Grancio, Guerrini, Iorio, Mariani, Pacetti, Paciocco, Penna, Seccia, Stefano, Sturni, Terranova, Vivarelli e Zotta.

Hanno votato contro i Consiglieri Bordoni, Celli, Cozzoli Poli, De Priamo, Di Biase, Figliomeni, Ghera, Giachetti, Palumbo, Pelonzi, Piccolo e Politi.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
M. DE VITO – E. STEFÀNO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
M. TURCHI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 17 agosto 2016 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 31 agosto 2016.

Lì, 16 agosto 2016

p. IL SEGRETARIO GENERALE
IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to: Mariarosa Turchi

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per decorrenza dei termini di legge, il 27 agosto 2016.

Lì, 29 agosto 2016

p. IL SEGRETARIO GENERALE
IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to: M. Turchi

