



BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 12744/14

Anno 2014
Ordine del giorno n. 42

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

Piano di Utilizzazione delle aree 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 a 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 della stessa 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 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 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 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;

Considerato 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, al fine 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 75.000 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 60.000 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 15.000 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 in 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 75.000 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 60.000 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 "Ambiti di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziali (ATO R Ex Fiera)" con apposita scheda tecnica, coerente con quanto previsto all'art. 58 delle NTA, 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 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 Direttore della U.O. PRG del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Pianificazione Generale ha espresso

il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazioni indicata in oggetto.

Il Direttore

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 Dirigente della XVII U.O. della Ragioneria Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 di T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to M. Corselli”;

Che sulla 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;

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

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

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

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

L’ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

per le motivazioni esposte in narrativa

1) di adottare la variante, ai sensi dell’art. 4 L. 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, 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 con l’aggiunta del comma 3 riportante: “Per l’ambito ATO R ex Fiera vige la scheda tecnica allegata alla deliberazione n.”;

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 assoggettare la definizione dell’intervento a procedura concorsuale avente ad oggetto l’elaborazione di un masterplan unitario dell’area finalizzato alla predisposizione del piano attuativo sulla base delle indicazioni dimensionali, funzionali e organizzative contenute nella presente variante e nella scheda tecnica (cfr. punto 5 Allegato B).

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