



COMUNE DI ROMA

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Direttore Ing. Errico Stravato

Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio

Direttore Ing. Paolo Capozzi

U.O. Pianificazione Grandi Opere Strategiche

Dirigente Arch. Cinzia Esposito

**“Invito pubblico per l’individuazione di nuovi ambiti di riserva, finalizzati
al reperimento di aree per l’attuazione del Piano comunale di Housing
Sociale e di altri interventi di interesse pubblico”**

(Del. GC n. 315 del 15.10.2008 e Del. GC n. 21 del 09.02.2009)

RELAZIONE INTRODUTTIVA

Aggiornata con le indicazioni della Commissione di Valutazione – Seduta del 30.04.2010

RELAZIONE INTRODUTTIVA

sull'attività tecnico-istruttoria svolta dagli Uffici

A seguito della pubblicazione dell'“Invito pubblico per l'individuazione di nuovi Ambiti di Riserva, finalizzati al reperimento di aree per l'attuazione del Piano comunale di Housing Sociale e di altri interventi di interesse pubblico” (Del. GC n.315 del 15.10.2008 e Del. GC n.21 del 09.02.2009) sono pervenute, nei termini previsti dal medesimo, **333** proposte, di cui due (individuate al progressivo n. **191**) attribuite allo stesso protocollo e successivamente denominate nell'elenco delle proposte pervenute e nelle schede istruttorie con i progressivi n. **191A** e **191B**, per un totale di **334** proposte verificate dagli Uffici.

Ai fini della verifica sulla rispondenza delle proposte presentate ai requisiti dell'invito pubblico, gli Uffici hanno predisposto una “Scheda Istruttoria”, debitamente compilata per ognuna delle 334 proposte pervenute, verificando per ciascuna:

1. Soggetto proponente
2. Legale rappresentante
3. Elaborati
4. Proprietà
5. Requisiti delle aree:
 - 5.1. destinazione urbanistica
 - 5.2. accessibilità
 - 5.3. compatibilità con vincoli e tutele
 - 5.4. preesistenze
 - 5.5. compatibilità con piani e programmi
 - 5.6. estensione delle aree
 - 5.7. componente A della Rete Ecologica
 - 5.8. componente SPU (Servizi pubblici di livello urbano) di PRG
 - 5.9. componente VSL (Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale) di PRG
 - 5.10. verifica standard di progetto.

Per consentire poi alla Commissione di esprimere la valutazione complessiva per ogni proposta, è stata predisposta una “Scheda di Valutazione”, compilata dagli Uffici nella prima parte, in cui sono riportate le caratteristiche dell'area, desunte dalla “Scheda Istruttoria”, e da compilare nella seconda parte a cura della Commissione di Valutazione, durante i lavori della stessa.

In particolare, la seconda parte della “Scheda di Valutazione”: **Criteria di valutazione (art. 4)** è articolata in n. 6 indicatori di cui si propone il seguente peso ai fini della valutazione complessiva della proposta:

- 1.a) ≤ 20
- 1.b) ≤ 10
- 1.c) ≤ 10
- 1.d) ≤ 20
- 1.e) ≤ 20
- 1.f) ≤ 20

Nell'attribuzione dei pesi si è ritenuto di applicare il principio dell' equivalenza tra i punti indicati, in base alle seguenti motivazioni: per quanto riguarda i punti 1.a), 1.d), 1.e), 1.f) del bando sono stati attribuiti n. 20 punti in quanto sono da considerarsi di importanza strategica secondo quanto indicato nell'invito; per quanto riguarda i punti 1.b ed 1.c del bando è stato attribuito un peso ridotto in quanto attinenti valutazioni paesistiche ed idrogeologiche.

Con riferimento ai criteri di ammissibilità stabiliti dall'invito pubblico, sono state individuate le seguenti categorie di classificazione a cui sono state ricondotte le proposte:

- A.** Proposte valutabili ai sensi dell'art. 3, comma 1¹ (campitura in colore rosso sugli Elaborati grafici "Housing Sociale – Invito pubblico per l'individuazione di nuovi Ambiti di Riserva - Attribuzione delle categorie" in scala 1:25.000);
- B.** Proposte valutabili ai sensi dell'art. 3, comma 1, ma per le quali non è possibile verificare i dati progettuali (campitura in colore giallo sugli Elaborati grafici "Housing Sociale – Invito pubblico per l'individuazione di nuovi Ambiti di Riserva - Attribuzione delle categorie" in scala 1:25.000);
- C.** Proposte riconducibili all'art. 3, comma 3² (perimetro in colore blu sugli Elaborati grafici "Housing Sociale – Invito pubblico per l'individuazione di nuovi Ambiti di Riserva - Attribuzione delle categorie" in scala 1:25.000);
- D.** Proposte riconducibili all'art.3, comma 5³ (perimetro in colore blu sugli Elaborati grafici "Housing Sociale – Invito pubblico per l'individuazione di nuovi Ambiti di Riserva - Attribuzione delle categorie" in scala 1:25.000);
- E.** Proposte ricadenti interamente nella “Dichiarazione di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/04 art.136) Ambito meridionale Agro Romano Laurentina-Ardeatina" (campitura in colore verde sugli Elaborati grafici "Housing Sociale – Invito pubblico per l'individuazione di nuovi Ambiti di Riserva - Attribuzione delle categorie" in scala 1:25.000); in questa categoria sono inoltre ricomprese alcune proposte, o parte di esse, ricadenti in aree indicate dalla competente Soprintendenza, come trasformabili mediante strumento attuativo con valore paesistico (campitura rigata verticale di colore rosso su fondo di colore verde);
- F.** Proposte che non contengono il “documento C – allegati cartografici” di cui all'art.5, comma 2, lett.d) (perimetro in colore blu sugli Elaborati grafici " Housing Sociale – Invito pubblico per l'individuazione di nuovi Ambiti di Riserva - Attribuzione delle categorie" in scala 1:25.000);

Negli elaborati grafici sono, inoltre, segnalati alcuni casi particolari:

Proposte da valutare singolarmente (identificate con *):

Proposta n. **144**: l'area destinata dal piano regolatore previgente a Zona G3 è stata stralciata, i diritti edificatori sono stati trasferiti nella Centralità metropolitana e urbana di Massimina;

Proposta n. **300**: il proponente è proprietario del 58% dell'intera area presentata come oggetto di proposta, ma non specifica quale sia la sua quota parte e non vengono menzionati i proprietari della restante parte;

Proposta n. **301**: una parte dell'area della proposta non è di proprietà del proponente, ma non è stata allegata la dichiarazione di adesione dell'altro proprietario.

Proposte rinunciarie (campitura rigata verticale in colore grigio):

Proposta n. **49**: Rinuncia con protocollo n. 20819/09.

Sugli Elaborati grafici "Housing Sociale – Invito pubblico per l'individuazione di nuovi Ambiti di Riserva - Attribuzione delle categorie" in scala 1:25.000, le proposte appartenenti alle categorie **A** e **B**, sono rappresentate al netto delle componenti di PRG non ammesse dall'invito pubblico.

¹ Proposte ricadenti nelle seguenti componenti del PRG vigente: Agro romano, Servizi privati, Verde privato attrezzato, Servizi pubblici di livello urbano, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Infrastrutture tecnologiche, indipendentemente dai requisiti di distanza dalle infrastrutture di trasporto in sede propria e di estensione territoriale (non inferiore a 5 Ha o a 2,5 Ha, nel caso di aree contigue ad Ambiti di riserva).

² Proposte ricadenti nella componente del PRG vigente Agro romano che includono aree classificate quale Componente A della Rete ecologica, di cui all'art.72 delle NTA del PRG vigente, in quota superiore al 50% della superficie territoriale.

³ Proposte ricadenti nella componente del PRG vigente Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale ricadenti: nella Città storica, nella Città consolidata proveniente da standard urbanistici di piani attuativi (ancorché decaduti), negli ambiti soggetti a strumenti urbanistici esecutivi, nelle aree assoggettabili a cessione compensativa (art. 22 delle NTA del PRG vigente).

Complessivamente, sul totale delle 334 proposte, ne sono state attribuite **141** alla categoria **A** pari al **42%**, **19** alla categoria **B** pari al **6%**, **89** alla categoria **C** pari al **26%**, **20** alla categoria **D** pari al **6%**, **56** alla categoria **E** pari al **17%**, **9** alla categoria **F** pari al **3%**.

In particolare, **24** proposte, pari al 7% ricadono nel territorio del **IV Municipio**, **18** pari al 5% nel **V**, **4** pari al 1% nel **VII**, **49** pari al 15% nel **VIII**, **12** pari al 4% nel **X**, **6** pari al 2% nel **XI**, **78** pari al 23% nel **XII**, **11** pari al 3% nel **XIII**, **29** pari al 9% nel **XV**, **12** pari al 4% nel **XVI**, **16** pari al 5% nel **XVIII**, **48** pari al 14% nel **XIX**, **27** pari all'8% nel **XX**.

Per ciascuna delle **334** proposte, l'attività istruttoria svolta dagli Uffici si è esplicitata attraverso tre fasi:

- 1° Si è proceduto alla verifica dei requisiti dei soggetti proponenti e della completezza della documentazione prodotta (documento A: Dichiarazione di adesione; documento B: Relazione tecnica; documento C: Allegati cartografici e Schema di azzonamento), con eventuale integrazione degli allegati cartografici mancanti o incompleti. Questa disamina ha avuto come esito l'inquadramento generale su PRG vigente "Sistemi e Regole" di tutte le proposte, identificate con il relativo numero progressivo, sull'elaborato grafico "Housing Sociale – Invito pubblico per l'individuazione di nuovi Ambiti di Riserva - Localizzazione delle proposte" in scala 1:50.000. In questo elaborato sono inoltre localizzate le aree reperite dagli stessi soggetti proponenti, in sostituzione delle destinazioni "Servizi pubblici di livello urbano" impegnate dalle proposte;
- 2° È stata individuata la componente attribuita all'area negli elaborati prescrittivi del PRG "3. Sistemi e regole 1:10.000" e "4. Rete ecologica 1:10.000", finalizzata all'assegnazione alle categorie di classificazione;
- 3° Si è proceduto all'istruttoria urbanistica e paesistico-ambientale con compilazione della relativa "Scheda Istruttoria" articolata secondo i seguenti punti: Proposta, Soggetto proponente, Legale rappresentante, Elaborati, Proprietà, Requisiti delle aree.

Per ciascuna delle proposte è stata compilata inoltre la "Scheda di Valutazione" relativamente ai **Dati generali** e alle **Caratteristiche delle aree (art.3)**.

Per quest'ultima voce, la compatibilità con i vincoli, di cui al punto 1.c) della scheda è stata assegnata in funzione della superficie libera da vincoli, pari o superiore a 5 ha; relativamente al punto 6 della medesima scheda, riferito alla compatibilità con le prescrizioni sovraordinate di tutela dei beni paesaggistici (PTPR), la valutazione è stata effettuata nel rispetto di quanto indicato all'art. 3, comma 6⁴ dell'"Invito pubblico".

Infine, per le proposte attribuite alle categorie **A** e **B** si è proceduto alla compilazione integrale delle relative "Schede Istruttorie" ed alla prima parte delle "Schede di Valutazione", mentre per le restanti categorie **C**, **D**, **E** ed **F** la compilazione è stata parziale, in quanto limitata ai dati desunti nel corso della prima e della seconda fase.

Per la disamina delle proposte si ritiene opportuno procedere partendo dalla categoria **A**.

Per le proposte appartenenti alla categoria **B**, una volta stabilite l'ammissibilità dal punto di vista localizzativo od altro, si ritiene necessario, ai fini della completa rispondenza all'invito pubblico, richiedere ai proponenti l'integrazione documentale con riferimento allo schema di azzonamento.

⁴ Ai soli fini dell'ammissibilità alla valutazione delle aree proposte, la verifica di compatibilità con le prescrizioni sovraordinate di tutela dei beni paesaggistici, va effettuata con esclusivo riferimento al PTPR adottato dalla Regione Lazio, fatti salvi i casi di osservazioni a tale strumento già presentate e valutate favorevolmente dal Comune, con deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 29 luglio 2008; in tali ultimi casi, l'approvazione della variante urbanistica relativa alle aree proposte, ove selezionate, sarà subordinata all'accoglimento regionale delle osservazioni al PTPR, o comunque alla conformità ai contenuti prescrittivi del PTPR approvato; alle medesime condizioni sono subordinate le proposte ricadenti nel PTP 15/12 "Valle della Caffarella, Appia antica e acquedotti", adottato con DGR 454/2006. In caso di contrasto con i contenuti prescrittivi dei PTP vigenti, l'approvazione della variante urbanistica delle aree proposte, ove selezionate, sarà subordinata alla scadenza del periodo di vigenza delle prescrizioni dei medesimi PTP.

Per agevolare l'attività della Commissione di Valutazione è necessaria la presenza del personale tecnico e amministrativo dell'ufficio procedente a supporto tecnico per le eventuali integrazioni istruttorie, per l'esposizione delle singole proposte durante le sedute e la verbalizzazione delle medesime.

Elenco degli elaborati:

- 1) Deliberazione GC n.315/2008;
- 2) Deliberazione GC n.21/2009 (proroga termini);
- 3) Deliberazione GC n.255/2009 (integrazione della Commissione);
- 4) Deliberazione CC n.23/2010;
- 5) Relazione introduttiva;
- 6) Elenco delle proposte;
- 7) Elenco delle proposte;per categorie;
- 8) Tabella riepilogativa;
- 9) Tabella per Municipi;
- 10) Schede di Istruttoria;
- 11) Schede di Valutazione;
- 12) n°1 Elaborato grafico "Housing Sociale – Inv ito pubblico per l'individuazione di nuovi Ambiti di Riserva - Localizzazione delle proposte" in scala 1:50.000 con indicazione delle aree individuate dai proponenti in sostituzione delle aree destinate a Servizi pubblici di livello urbano;
- 13) n°4 Elaborati grafici "Housing Sociale – Inv ito pubblico per l'individuazione di nuovi Ambiti di Riserva - Attribuzione delle categorie" in scala 1:25.000, suddivisi in quattro Ambiti:
Ambito 1: Municipi XVII, XVIII, XIX, XX
Ambito 2: Municipi I, II, III, IV, V
Ambito 3: Municipi VI, VII, VIII, IX, X, XI
Ambito 4: Municipi XII, XIII, XV, XVI;
- 14) Proposta di "Dichiarazione di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/04 art.136) Ambito meridionale Agro Romano Laurentina-Ardeatina" e relativo Elaborato grafico in scala 1:25.000;
- 15) Presentazione Osservazioni alla "Dichiarazione di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/04 art.136) Ambito meridionale Agro Romano Laurentina-Ardeatina" e relativo elaborato grafico.