



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.

(Deliberazione della Giunta Comunale n. 315 del 15.10.2008)

RELAZIONE

sull'attività tecnico-istruttoria svolta dagli Uffici

Sono pervenute nei termini previsti dall'Invito, 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.

Ai fini della verifica sulla rispondenza delle proposte presentate ai requisiti dell'Invito e sulla base delle modalità operative fissate dalla Commissione nella seduta del 04.08.2009, gli Uffici hanno predisposto una "Scheda Istruttoria", successivamente 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", successivamente 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 durante i lavori della stessa.

In particolare, la seconda parte della "Scheda di Valutazione": Criteri di valutazione (art. 4) è stata articolata in n. 6 indicatori il cui valore complessivo è stato fissato in 100, con la seguente ripartizione:

- indicatore **1.a)** accessibilità rispetto al sistema della mobilità ≤ 20
- indicatore **1.b)** interesse paesaggistico ≤ 10
- indicatore **1.c)** rischio idrogeologico ≤ 10
- indicatore **1.d)** integrazione con il sistema insediativo (continuità, prossimità, connessione, con il contesto insediativo esistente o previsto dal PRG, e agli effetti di riqualificazione sul medesimo contesto insediativo) ≤ 20

- indicatore **1.e)** potenzialità insediative della proposta ≤ 20
- indicatore **1.f)** coordinamento e compatibilità con Piani, Programmi o Progetti, di iniziativa o interesse pubblico e privato, in corso di formazione, approvazione, attuazione ≤ 20

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;
- B.** Proposte valutabili ai sensi dell'art. 3, comma 1, ma per le quali non è possibile verificare i dati progettuali;
- C.** Proposte riconducibili all'art. 3, comma 3²;
- D.** Proposte riconducibili all'art.3, comma 5³;
- E.** Proposte ricadenti interamente nella "Dichiarazione di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/04 art.136) Ambito meridionale Agro Romano Laurentina-Ardeatina";
- F.** Proposte che non contengono il "documento C – allegati cartografici" di cui all'art.5, comma 2, lett.d);

Ad esito delle istruttorie tecnico-amministrative, sul totale delle 334 proposte, ne sono state attribuite:

- alla categoria **A** n.141;
- alla categoria **B** n. 19;
- alla categoria **C** n. 89;
- alla categoria **D** n. 20;
- alla categoria **E** n. 56;
- alla categoria **F** n. 9.

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 azionamento), 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;
- 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'attribuzione delle categorie di classificazione.
- 3° Si è proceduto all'istruttoria urbanistica e paesistico-ambientale con compilazione della relativa "Scheda Istruttoria".

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

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 limitata ai dati desunti nel corso della prima e della seconda fase istruttoria.

La Commissione ha proceduto ad una analisi preliminare delle singole proposte presentate suddividendole per Ambiti territoriali:

- Ambito 1: Municipi XVII, XVIII, XIX, XX;

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).

- Ambito 2: Municipi I, II, III, IV, V;
- Ambito 3: Municipi VI, VII, VIII, IX, X, XI;
- Ambito 4: Municipi XII, XIII, XV, XVI.

L'attività istruttoria degli Uffici successiva è stata quella di supporto ai lavori della Commissione.

Per l'Ambito 2 è stato svolto un approfondimento di istruttoria per le proposte ricadenti nell'area di Casal Monastero in relazione ai pesi insediativi derivanti dalle previsioni del PRG e dalle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali in corso.

Per l'Ambito 4 è stato svolto un approfondimento di istruttoria con particolare riferimento ai tessuti insediativi ed al sistema delle infrastrutture per la mobilità, esistenti e previste dal PRG.

Sempre su richiesta della Commissione, è stato predisposto un elenco e un elaborato grafico relativo a quelle proposte che risultano apprezzabili da un punto di vista localizzativo ai fini della riqualificazione e del riammagliamento del tessuto insediativo circostante.

Per quanto riguarda le proposte classificate come E ("Dichiarazione di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/04 art.136) Ambito meridionale Agro Romano Laurentina-Ardeatina"), in considerazione del fatto che l'avvio del procedimento è avvenuto successivamente alla pubblicazione dell'Invito, tali proposte sono state riclassificate sulla base dei criteri di ammissibilità stabiliti dal medesimo.

Ad esito della riclassificazione sul totale delle 56 proposte, ne sono state attribuite 40 alla categoria A, 11 alla categoria B, 3 alla categoria C, 2 alla categoria D.

E' stata inoltre svolta una verifica sulle proposte contigue e/o limitrofe ai Programmi integrati prevalentemente per attività della Città da ristrutturare individuati dal PRG, per identificare eventuali aree idonee al trasferimento delle attività artigianali non più compatibili con il sistema insediativo circostante, redigendo un elenco e un elaborato grafico.

La Commissione, nella seduta del 26/11/2010, ha stabilito di suddividere le proposte presentate applicando rigorosamente quanto previsto all'art.3 dell'Invito.

Sulla base di tali indicazioni, gli Uffici hanno predisposto i seguenti elenchi:

- ELENCO 1 - Categorie C-D-F - Proposte prive dei requisiti richiesti dall'Invito pubblico;
- ELENCO 2.1 - Categorie A-B - Proposte con distanza da infrastrutture di trasporto superiore al minimo richiesto dall'Invito pubblico (2,5 km);
- ELENCO 2.2 - Categorie A-B - Proposte con estensione territoriale inferiore al minimo richiesto dall'Invito pubblico (5 ha);
- ELENCO 2.3 - Categoria E - Proposte ricadenti nel perimetro di "Dichiarazione di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/04art. 136) Ambito meridionale Agro Romano Laurentina-Ardeatina";
- ELENCO 3 - Categorie A-B - Proposte con distanza da infrastrutture di trasporto inferiore o uguale al minimo richiesto dall'Invito pubblico (2,5 km) e con estensione territoriale superiore al minimo richiesto dall'Invito pubblico (5 ha).

L'Uffici ha inoltre redatto le tavole localizzative delle proposte come sopra ripartite, su base PRG in scala 1:50.000.

E' stata inoltre stilato un' elenco provvisorio generale per le proposte rispondenti ai requisiti dell'Invito e con le deroghe previste dal medesimo, con i livelli di compatibilità delle proposte in applicazione dei pesi fissati dalla Commissione sui sei indicatori.

I criteri di valutazione predisposti sulla base dell'art.4 dell'Invito, sono stati integrati, nella seduta del 11/03/2011, con i nuovi criteri elaborati dal Dipartimento Mobilità e Trasporti in relazione all'indicatore **1.a)** - accessibilità rispetto al sistema della mobilità - e dal Dipartimento Politiche di Riqualificazione delle Periferie in relazione all'indicatore **1.d)** - integrazione con il sistema insediativo: continuità, prossimità, connessione, con il contesto insediativo esistente o previsto dal PRG, e agli effetti di riqualificazione sul medesimo contesto insediativo - .

L'indicatore **1.a)** è stato sostituito come di seguito specificato:

- il livello di attuazione concorre alla definizione del punteggio mediante un indice da moltiplicare alla distanza con i valori di seguito riportati:

- esistente 1,0
- in attuazione 0,9
- programmato 0,7
- pianificato 0,1
- soppresso 0,0

L'indicatore **1.d)** è stato sostituito, nel caso di proposte adiacenti ad insediamenti abusivi esistenti, con i nuovi criteri:

- **1.d.1)** integrazione con il sistema insediativo (prossimità/continuità con insediamenti abusivi esistenti - preferibilmente zone "O" o "toponimi", ai fini della riqualificazione del contesto insediativo)
- **1.d.2)** integrazione con il sistema insediativo (prossimità/continuità con altre previsioni insediative, ai fini dell'aggravamento degli effetti sul carico urbanistico complessivo)
- **1.d.3)** integrazione con il sistema insediativo (prossimità/continuità con luoghi di aggregazione sociale/polarità funzionali esistenti)
- **1.d.4)** integrazione con il sistema insediativo (compatibilità morfologica e funzionale con insediamenti limitrofi esistenti)

Riformulati i criteri di valutazione, l'Ufficio ha stilato il nuovo elenco provvisorio con i livelli di compatibilità.

Su richiesta del Presidente della Commissione, la U.O. Pianificazione urbanistica generale – PRG, ha illustrato, nella seduta del 30/09/2011, l'esito dei lavori del Tavolo tecnico inter-istituzionale, finalizzati alla ripresa del lavoro congiunto per l'approvazione del PTPR, adottato con DD.GG.RR. 556/07 e 1025/07. Il Tavolo ha esaminato le 120 osservazioni presentate dal MIBAC al PTPR, individuando le aree da sottoporre a vincolo e le aree interessate da programmi di trasformazione di cui è consentito il prosieguo dell'iter attuativo-autorizzativo.

Gli Uffici hanno pertanto indagato quelle proposte che interferiscono e/o si sovrappongono alle aree da sottoporre a vincolo.

Con la Memoria della Giunta Capitolina n. 22 del 27.07.2011, è stato dato mandato agli Uffici di procedere alla verifica tecnica sulle proposte pervenute ad esito dell'Invito pubblico di cui alla D.G.C. n. 315/2008, al fine di determinare se, nel raggio di influenza della linea metropolitana A oltre Anagnina ed oltre Battistini, del tratto oltre Anagnina – metro leggera Anagnina-Torre Angela, della linea B1 da Piazza Conca d'Oro a Piazzale Ionio e della linea D, ricadano proposte idonee alla valorizzazione immobiliare di tipo commerciale, direzionale e residenziale per il sostegno finanziario dei progetti, ovvero per garantire l'apporto di ulteriori quote di capitale pubblico.

In riferimento a questo mandato gli Uffici hanno verificato tra tutte le proposte pervenute, quelle idonee al sostegno finanziario, rispetto alle quali spetterà all'Amministrazione Capitolina determinarsi.

Nella seduta del 27/01/2012, la Commissione ha approvato:

- Elenco dei partecipanti all'Invito pubblico pari a 334 proposte;
- Tavola localizzativa su PRG in scala 1:50.000 delle 334 proposte;
- Elenco 1 relativo alle proposte prive dei requisiti richiesti dall'Invito pubblico (Categorie C-D-F, così come indicate nella relazione introduttiva) pari a 118 proposte ;
- Elenco 2.3 relativo alle proposte ricadenti nel perimetro di "Dichiarazione di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/04 art. 136) Ambito meridionale Agro Romano Laurentina Ardeatina" (Categoria E, così come indicata nella relazione introduttiva) pari a 56 proposte;
- Tavola localizzativa su PRG in scala 1:50.000 delle proposte non ammissibili (relativa agli Elenchi 1 e 2.3);
- Elenco 2.1 relativo alle proposte con distanza da infrastrutture di trasporto superiore al minimo richiesto dall'Invito pubblico (2,5 km) (Categorie A-B così come indicate nella relazione introduttiva) pari a 28 proposte;
- Elenco 2.2 relativo alle proposte con estensione territoriale inferiore al minimo richiesto dall'Invito pubblico (5 ha) (Categorie A-B così come indicate nella relazione introduttiva) pari a 22 proposte;

- Elenco 3 relativo alle proposte con distanza da infrastrutture di trasporto inferiore o uguale al minimo richiesto dall'Invito pubblico (2,5 km) e con estensione territoriale superiore al minimo richiesto dall'Invito pubblico (5 ha) (Categorie A-B così come indicate nella relazione introduttiva) pari a 110 proposte;
- Tavola localizzativa su PRG in scala 1:50.000 delle proposte ammissibili (relativa agli Elenchi 2.1, 2.2 e 3);
- Elenco generale delle proposte ammissibili (Categorie A-B, così come indicate nella relazione introduttiva) con i requisiti fissati dall'Invito pubblico, pari a 160 proposte.

Il Dirigente
Arch. Cinzia Esposito

