



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Pianificazione Urbanistica Generale - P.R.G.

VARIANTE URBANISTICA

**relativa all'Ambito n. 2 - Risistemazione della Fiera di Roma
Piano di Utilizzazione delle Aree della Via Cristoforo Colombo
da Porta Adeatina a Via delle Tre Fontane
Art.4 della L.R. 36/87 e s.m.i.**

Relazione tecnica urbanistica



ELABORATO

1

IL DIRIGENTE
Arch. *Cristina Campo*

DATA

07/2011

Indice

1 Premessa

2 Stato dei luoghi

2.1 Inquadramento territoriale

2.2 Proprietà ed identificazione catastale

3 Istruttoria urbanistica

4 Motivazioni e descrizione della variante urbanistica

5 Variante urbanistica

1. Premessa

Il complesso immobiliare della Nuova Fiera di Roma, situato lungo l'asse della Roma - Fiumicino, ha sostituito definitivamente, da gennaio 2007, le strutture fieristico - espositive ubicate sulla via Cristoforo Colombo.

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

Nel 1951 per gestire la fiera campionaria venne costituito l'Ente Fiera; con D.P.R. n. 545 del 03 giugno 1955, successivamente modificato con D.P.R. n. 1067/1957, fu riconosciuta la personalità giuridica all'Ente Autonomo denominato Fiera di Roma; con la L.R. Lazio n. 60 del 23 dicembre 1982 fu istituito l'Ente regionale Fiera di Roma; successivamente con la L.R. Lazio n. 56 del 04 dicembre 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 luglio 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 contestualmente lo schema di Statuto - conferendogli il compendio immobiliare, dalla stessa utilizzato in virtù della concessione di cui alla Deliberazione G.C. n. 1505 del 14 maggio 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..

Nel 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 settembre 2005, con la quale era stato approvato l'aumento di capitale richiamato.

Viene, di fatto, confermata dall'Amministrazione Comunale, da una parte, la volontà di valorizzare le potenzialità urbanistiche dell'area e dall'altra, di procedere ad una più generale riqualificazione della viabilità, del verde e dei servizi, al fine di risanare una frattura urbanistica e funzionale generata nel quartiere durante gli anni '60.

2. Stato dei luoghi

2.1 Inquadramento territoriale

L'area dell'ex Fiera di Roma è situata nel settore sud della città, all'interno del GRA, nell'ambito amministrativo del Municipio XI, in una porzione di territorio delimitata a ovest dalla linea ferroviaria Roma - Ostia Lido e parallelamente a quest'ultima dalla via Ostiense; a nord dalla Circonvallazione Ostiense e dal Parco dell'Appia Antica; a ovest dal Parco sopra citato e dalla via Ardeatina, che ne segna il confine per un breve tratto; a sud dal Parco di Tormarancia e a sud-ovest dall'asse stradale costituito da via dei Georgofili - via Costantino che taglia via Cristoforo Colombo in direzione nord-ovest/sud-est.

Il sistema insediativo del settore urbano in cui è ubicata l'area è costituito da un tessuto edilizio piuttosto eterogeneo, che si è stratificato nel tempo, e che risulta caratterizzato da fronti compatti alternati a spazi aperti verdi e ad edifici puntuali.

L'area dell'ex Fiera di Roma, posta in prossimità della confluenza della circonvallazione Ostiense con la via Cristoforo Colombo, è contraddistinta dalla presenza di edifici alti, a destinazione d'uso mista, prevalentemente terziaria. Le aree collocate intorno ad essa sono caratterizzate, invece, da un'ampia varietà di tipologie insediative: Piazza dei Navigatori, ad esempio, è il risultato di un progetto mai completato, ove si individuano il monumentale edificio di Cesare Pascoletti (8 piani), a destinazione residenziale, la sede della Regione Lazio (12 piani) e quella dell'ACI (9 piani).

Dal punto di vista infrastrutturale l'ambito di riferimento è caratterizzato da una griglia infrastrutturale compiuta e impostata su un sistema di viabilità radiale (via Cristoforo Colombo, viale Marconi, via Ostiense, via Laurentina e via Ardeatina). Le connessioni tangenziali risultano meno sviluppate ed efficienti a causa della presenza di importanti discontinuità: in direzione ovest le connessioni sono limitate dal Tevere, a est, dal Parco regionale dell'Appia Antica.

Un ruolo fondamentale è svolto dallo svincolo delle Tre Fontane, che costituisce la cerniera tra le viabilità radiali e quelle tangenziali.

La via Cristoforo Colombo costeggia longitudinalmente l'area oggetto di trasformazione, essa rappresenta la porta di accesso alla città dal settore sud-ovest dell'area metropolitana ed è il principale collegamento urbano tra la città storica entro le mura, il quartiere EUR e il litorale romano.

La rete del trasporto pubblico presenta, al pari della rete viaria, una struttura radiale nella quale però sono ancora assenti importanti elementi di ricucitura e collegamenti trasversali. Le componenti principali sono: la "linea B" della metropolitana, nel tratto compreso tra le stazioni Piramide e Marconi; la linea ferroviaria in concessione Roma-Lido, tra l'attestamento di Piramide e la stazione San Paolo; le ferrovie regionali FR1, FR3 e FR5 con fermata alla stazione Ostiense; infine, la rete dei collegamenti in superficie, che svolge il duplice ruolo di collegamento radiale, tra le zone periferiche e il centro della città, e di collegamento tangenziale tra i quartieri con adduzione alla rete su ferro; questo sistema insiste, soprattutto, sul tridente costituito da via Cristoforo Colombo, via Ostiense e viale Marconi.

Dal punto di vista ambientale l'ambito di riferimento è caratterizzato dal sistema delle aree verdi che si sviluppa lungo l'asse di via Cristoforo Colombo, costituito da viali alberati e da spazi di grandi dimensioni, su cui insistono destinazioni d'uso collettive, sia pubbliche che private, attrezzature sportive e giardini pubblici attrezzati, superfici non configurate o piantumate.

La via Cristoforo Colombo nel tratto più settentrionale confina con il Parco regionale dell'Appia ed è costeggiata fino a Piazza dei Navigatori da aree verdi incolte. Di fronte all'area, adiacente alla sede della Regione Lazio, via Rosa Raimondi Garibaldi, via Rosa Guarnieri Carducci, è ubicato uno spazio di grandi dimensioni, in parte adibito ad area mercatale. Nel tratto meridionale, su entrambi i lati, si alternano impianti sportivi privati, ampi spazi verdi attrezzati (via dell'Accademia Aldina) e giardini pubblici, in parte chiusi e recintati (piazza Silvio d'Amico, via Badia di Cava).

Dal punto di vista programmatico l'area d'intervento si colloca in uno snodo cruciale della via Cristoforo Colombo e ricade in un settore urbano caratterizzato da numerosi interventi di trasformazione: programmati, in attuazione, già avviati o appena conclusi. Si tratta di grandi trasformazioni urbane volte fondamentalmente alla riqualificazione di intere parti di città dotate di forte identità. Per citarne alcune: il "Programma di riqualificazione viale Giustiniano Imperatore", avviato per la sostituzione edilizia e riqualificazione del quartiere, con l'obiettivo principale della risoluzione dell'emergenza abitativa, della ridefinizione del disegno del tessuto urbano e dell'incremento degli spazi aperti e dei servizi pubblici; il Piano di assetto di "Piazza dei Navigatori" che prevede un intervento di riqualificazione volto alla costruzione di nuovi edifici,

destinati a uffici e attività commerciali, all'inserimento di un parco, al ridisegno dei flussi e dei percorsi carrabili e pedonali, all'implementazione di parcheggi.

2.2 Proprietà e identificazione catastale

L'ambito dell'ex Fiera di Roma, relativo agli edifici e alle strutture dell'ex insediamento fieristico, ubicato in Roma, via Cristoforo Colombo n. 212, consta di una superficie territoriale complessiva pari a circa 76.139 mq, contraddistinta nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 842, allegato 175, particelle 282, 289, 304, 305, 306, 308, 319, 437, 438, 439, 492, 521, 526, meglio identificata nella planimetria", e risulta in parte di proprietà di Investimenti S.p.A. (ex Fiera di Roma S.p.A.), in parte di proprietà di Roma Capitale.

L'area di proprietà di Investimenti S.p.A. è contraddistinta nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 842, allegato 175, particelle 282, 521, 526, per una superficie totale pari a circa 63.373 mq .

Tab. 1- Identificazione catastale proprietà Investimenti S.p.A.

Dati identificativi				Dati Classamento		Annotazioni			
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità classe	Superficie	Particelle comprese	Particelle variate	Particelle soppresse	
N. 842 Allegato175	282	-	-	EnteUrbano Fabb. rurale	423	456	521 522 523 524 525 526 527 528 441	-	
	521	-	-		62.740	441 453 454 450 448 446 445 444 443 525 527 528 523 524 502	-	-	
	526	-	-		210	-	521 523 524 525 527 528 282 441	-	
	Superficie totale mq 63.373								

L'area di proprietà di Roma Capitale è contraddistinta nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 842, allegato 175, particelle 289, 304, 305, 306, 308, 319, 437, 438, 439, 492 per una superficie totale pari a circa 9.775 mq, cui si aggiunge una quota di marciapiede non accatasto, pari a circa 2.991 mq.

Tab. 2- Identificazione catastale proprietà di Roma Capitale.

Dati identificativi				Dati Classamento		Annotazioni		
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità classe	Superficie	Particelle comprese	Particelle variate	Particelle soppresse
N. 842 Allegato175	289	-	-	Fabb. rurale	4.474	-	443 44 445 446	-
	304	-	-		109	-	448	-
	305	-	-		104	-	450	-
	306	-	-		10	-	-	-
	308	-	-		3.060	-	452 453 454	-
	319	-	-		10	-	-	-
	437	-	-		77	-	436 437 439	281
	438	-	-		268	-	436 437 439	281
	439	-	-		7	-	-	-
	492	-	-		1.656	493 494 495	-	321
Superficie totale mq					9.775 (a)			
Parte del marciapiede non accatastato incluso nel perimetro della Variante					2.991 (b)			
Superficie totale mq					12.766 (a +b)			

L'area di proprietà di Roma Capitale, attualmente, è occupata in parte da padiglioni espositivi, edificati con concessione demaniale o concessione edilizia, regolamentata da un contratto di comodato d'uso a tempo determinato, in parte da aree libere integrate con gli edifici della Fiera.

3. Istruttoria urbanistica

Nel Piano Regolatore Generale previgente, approvato con DPR n. 1645 del 16 dicembre 1965 e s.m.i., l'area d'intervento aveva la seguente destinazione urbanistica: "Insediamenti direzionali - I2" (foglio 24 Nord).

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 235 del 28 novembre 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 "Insediamenti 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 dicembre 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 "Insediamenti 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 marzo 2000.

Con la 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", controdedotto e approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 142 del 26 luglio 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, e che nel Piano trovano il quadro di riferimento.

Nello specifico prevede, per la risistemazione dell'ex Fiera di Roma, all'art.7 delle relative NTA, interventi di pubblico interesse, da attuare attraverso la demolizione degli edifici, siti lungo la via Cristoforo Colombo, realizzati sulla fascia di proprietà demaniale, il riconoscimento dell'attuale cubatura 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. Come risulta dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 132 del 17 luglio 1997 e dalla Conferenza dei Servizi della Regione Lazio del 17 ottobre 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". Inoltre, poichè localizzata in un contesto urbanizzato ormai consolidato, l'area in oggetto, non presentando valori e livelli di naturalità da preservare, valorizzare e/o ripristinare, non risulta inclusa nelle componenti della Rete ecologica del PRG vigente.

L'area non è interessata da Piano Territoriale Paesistico (PTP) vigente, pertanto risulta non soggetta a vincoli paesaggistico-ambientali sovraordinati e ad alcun tipo di tutela.

Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato con DGR n. 556 del 25 luglio 2007, modificata e integrata con DGR 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"); inoltre, 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 che fornisca elementi di valutazione sull'inserimento nel tessuto circostante.

4. Motivazioni e descrizione della variante

La volontà dell'Amministrazione Capitolina di valorizzare e riqualificare le risorse e gli spazi esistenti, adeguandoli alle esigenze in continua evoluzione della popolazione e rendendoli maggiormente accessibili, è sostenuta anche dagli obiettivi fissati dal Piano Regolatore Generale vigente (Del. CC.18/2008), perseguiti attraverso importanti operazioni di trasformazione, alcune portate a termine negli ultimi anni, altre tuttora in corso. In questo contesto si colloca l'intervento di risistemazione dell'area dell'ex Fiera, che si configura quale elemento di discontinuità morfologico - funzionale all'interno di un settore urbano fortemente consolidato e a carattere prevalentemente residenziale, e che presenta opportune caratteristiche per essere oggetto di un intervento di trasformazione e rifunionalizzazione, finalizzato alla riqualificazione urbana, alla valorizzazione del patrimonio esistente, con potenziali ricadute ed esternalità positive su un ambito ben più vasto di quello interessato dal solo quartiere fieristico.

Con la Memoria n. 103 del 10 dicembre 2009, la Giunta Comunale ha dato mandato agli uffici competenti di mettere in atto le azioni preventive, programmatiche e attuative, finalizzate alla riqualificazione dell'ambito dell'ex Fiera, per garantirne coerenza, efficacia e tempestività, nonché di istituire all'interno del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - attraverso la U.O. Pianificazione Urbanistica Generale - PRG-, un tavolo di lavoro per la predisposizione delle "*Linee Guida*", aventi l'obiettivo di fornire indicazioni utili per la riqualificazione dell'area in termini di requisiti urbanistici, architettonici e funzionali.

Con successiva Deliberazione n. 14 del 26 gennaio 2011, la Giunta Capitolina ha approvato il documento preliminare concernente le "*Linee guida di indirizzo per la riqualificazione e trasformazione urbanistica del compendio immobiliare dell'ex Fiera di Roma*".

L'obiettivo è quello di attivare un processo di riqualificazione - definito tramite l'individuazione dei principali orientamenti progettuali esplicitati in modo puntuale nelle "*Linee guida*" - che prevede 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.

Il carattere connotante dell'intervento si sostanzia nella strutturazione di un nuovo insediamento residenziale, dotato di attrezzature commerciali, direzionali e servizi pubblici che integrano le dotazioni esistenti o previste nell'ambito del quartiere. Tale carattere servirà a definire la scala e il sistema di relazioni tra il nuovo intervento e il contesto che lo accoglie.

Dalle considerazioni ed interpretazioni dello stato dei luoghi discendono i criteri generali, cui si deve ispirare il progetto di trasformazione dell'area, al fine del raggiungimento di obiettivi complessivi, basati sull'equilibrio tra convenienze e opportunità pubbliche e private, che possono essere sintetizzati in:

- *integrazione*: intesa come rapporto di relazione tra le componenti distributive e architettoniche in cui si articola l'intervento, con la possibilità di *mix* funzionali anche all'interno degli stessi edifici; connessione con il contesto urbano in termini di articolazione dei volumi, mobilità, fruizione, interazione con i servizi già esistenti nel quartiere e con i grandi attrattori di livello urbano, già costruiti o in fase di programmazione;
- *sostenibilità*: intesa come insieme di prescrizioni tecniche atte ad garantire, da un lato, determinati livelli di risparmio energetico, riduzione dei consumi e degli impatti negativi, e dall'altro adeguati *standard di confort* acustico, ventilazione, illuminamento e permeabilità del suolo;

- *condivisione*: intesa come concertazione tra la Proprietà e l'Amministrazione Capitolina, al fine di una valutazione congiunta del progetto attuativo;
- *innovazione*: intesa come alto grado di integrazione tra l'intervento di trasformazione e il contesto esistente.

Dai sopracitati obiettivi scaturiscono disposizioni progettuali che, nel loro insieme, costituiscono la nuova disciplina urbanistica esecutiva oggetto della presente variante, cui dovrà conformarsi l'intervento di trasformazione, e che specificatamente riguardano:

- le caratteristiche fisiche (quantitative e qualitative) delle trasformazioni;
- le caratteristiche funzionali (destinazioni e modalità d'uso) della componente trasformata e/o di nuovo impianto;
- i requisiti prestazionali della componente trasformata e/o di nuovo impianto;
- il soddisfacimento degli *standard* di legge.

In generale, attraverso la nuova configurazione della normativa tecnica sotto il profilo urbanistico, l'area deve essere concepita come uno spazio da poter fruire prevalentemente a piedi, riducendo al minimo il traffico in entrata e isolando i percorsi in modo da garantire sicurezza e tranquillità. Tutto l'intervento deve essere ispirato ai valori fondamentali del rispetto dell'ambiente, privilegiando l'uso di sistemi volti a un significativo risparmio energetico, e comunque di basso impatto ambientale, e ponendo particolare attenzione sia all'uso dei materiali, sia all'innovazione delle soluzioni tecnologiche e impiantistiche, sia alle modalità di gestione degli impianti.

Nel definire il sistema degli spazi aperti, improntato alla massima connettività, si pone attenzione non solo al disegno interno all'area di progetto, ma anche alle relazioni col contesto in cui l'intervento si colloca, lungo le direttrici lineari nord-sud della via Cristoforo Colombo e lungo le direttrici trasversali est-ovest di connessione con i tessuti urbani adiacenti e prospicienti. In particolare la ricerca di una continuità lineare del sistema del verde lungo la via Cristoforo Colombo deve produrre il superamento dell'attuale cesura che il recinto e gli edifici della ex Fiera determinano a causa di un loro eccessivo avanzamento rispetto al filo stradale. A tal fine vanno previste un'area filtro, costituita da una fascia alberata e/o di verde attrezzato lungo l'infrastruttura stradale, con il conseguente arretramento del fronte dei nuovi edifici, ed elementi/spazi che assicurino continuità morfologica e di fruizione pedonale con le aree contigue, nello specifico, a sud, con il verde attrezzato che si sviluppa linearmente tra la via Cristoforo Colombo e le vie parallele, a nord, con la nuova sistemazione progettuale di piazza dei Navigatori.

L'impostazione progettuale del nuovo insediamento, inoltre, deve tenere conto delle molteplici sollecitazioni che il contesto insediativo induce, sia in termini di percorsi e assi direttori, sia in termini di rapporto con gli edifici circostanti (per quanto riguarda quest'ultimo aspetto si deve porre attenzione alle altezze degli edifici ubicati su via dell'Arcadia - altezza massima pari a 6 piani). Maggiori altezze potranno essere riservate ai nuovi edifici posti su via Cristoforo Colombo (altezza massima pari a 7 piani).

Il dimensionamento dell'intervento, in considerazione dei vincoli di destinazione dettati da precedenti atti e provvedimenti, assume quale dato di riferimento la volumetria di 216.450 mc. Da tale volumetria, applicando il coefficiente di conversione volumetrica (3.20 mt), si ottiene una superficie di progetto (Superficie utile lorda - SUL) pari a 67.640 mq.

Al fine di promuovere la riqualificazione si possono riconoscere maggiorazioni massime rispetto alla SUL esistente in ragione delle caratteristiche qualitative dell'intervento:

- per interventi di categoria MBE (miglioramento bio-energetico delle componenti insediative): +5%;
- per interventi di categoria RU (ristrutturazione urbanistica): +30%.

Le maggiorazioni massime rispetto alla SUL esistente non sono cumulabili con altre tipologie di incentivi previste dalla normativa vigente.

All'interno di questa SUL, in relazione al dimensionamento massimo ammissibile, le destinazioni funzionali devono essere così articolate:

- SUL residenziale pari al 65% della SUL totale;
- SUL non residenziale pari al 20% della SUL totale;
- SUL flessibile pari al 15% della SUL totale.

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 vigente.

L'interesse pubblico connesso alla trasformazione urbanistica, pur sostanziandosi principalmente nel recupero e nella trasformazione del compendio ex fieristico in una struttura efficiente e rispondente alle necessità del quartiere e della città, è rafforzato dalla realizzazione ed eventuale gestione di interventi complessi di riqualificazione urbana (quali opere di sistemazione ambientale e di arredo urbano, creazione di spazi pubblici, opere infrastrutturali), da localizzare nel contesto urbano di riferimento attraverso i proventi del contributo straordinario.

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

L'area di proprietà comunale, avente una superficie pari a 12.766 mq, risulta parte integrante della trasformazione urbanistica, pertanto si dovrà procedere alla sua alienazione, in merito a ciò l'Ufficio Unico Espropri ha provveduto ad una valutazione di stima del valore unitario dell'area che è risultata pari a 501,71 euro/mq (euro cinquecentouno,71).

Il soggetto acquirente, considerata la rilevanza della trasformazione urbana e a garanzia della qualità urbana e architettonica a cui l'intervento dovrà conformarsi, sarà individuato mediante procedura competitiva, affidata alla responsabilità dell'Ente proprietario, Investimenti S.p.A.

La procedura, ispirata ai principi di trasparenza e concorrenzialità, si pone il fine di alienare il compendio immobiliare dell'ex Fiera di Roma, da aggiudicare sulla base di una valutazione anche qualitativa dell'idea progettuale proposta dai concorrenti, con l'assunzione delle relative condizioni ed obblighi definiti dalla presente variante. Contestualmente all'offerta economica il soggetto acquirente dovrà presentare una soluzione progettuale, che sotto il profilo urbanistico ed architettonico sarà oggetto di elaborazione sulla base di quanto esplicitato nelle "Linee Guida", e sarà valutata in forza di criteri e pesi da prevedersi nel bando di gara, da definirsi con successivo provvedimento, in modo adeguato all'importanza dell'elemento qualitativo.

In linea generale le condizioni e gli obblighi riguardano :

- l'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica, ispirata ai principi di trasparenza e concorrenzialità, che Investimenti S.p.A. dovrà indire, per la fase propriamente concorsuale, al fine dell'alienazione del compendio immobiliare dell'ex Fiera di Roma, così come sopra descritto;
- la valutazione delle soluzioni progettuali/offerte proposte, fatta di concerto con l'Amministrazione Comunale attraverso forme da concordare quali, ad esempio, la nomina di una Commissione di Valutazione, di cui almeno un membro nominato dall'Amministrazione Capitolina con il compito di valutare la qualità progettuale delle offerte;
- l'obbligo di includere negli atti di gara e nel contratto di alienazione del compendio immobiliare le seguenti clausole irrevocabili e vincolanti per il soggetto aggiudicatario acquirente;
 - obbligo di corresponsione del valore stimato per l'area di proprietà di Roma Capitale;
 - obbligo di corresponsione del contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi della normativa vigente;

- impegno a farsi carico degli oneri dovuti per le urbanizzazioni primarie e secondarie secondo le prescrizioni della normativa vigente.

5. Variante urbanistica

Per consentire l'attuazione della trasformazione urbanistica del compendio immobiliare dell'ex Fiera di Roma, come sopra descritta, si intende procedere alla Variante urbanistica, ai sensi dell'art.4 L.R. 36 del 2 luglio 1987 e s.m.i, del "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane", in cui l'ambito d'intervento è contrassegnato con il n.2 nella tavola n.4 denominata "Zonizzazione" e normato all'art.7 delle relative NTA.

Alla luce di quanto detto la variante consiste nel modificare, ai sensi dell'art.4 L.36/87, la destinazione riportata nella tavola n.4 denominata "Zonizzazione" da "Risistemazione della Fiera di Roma" a "Risistemazione della ex Fiera di Roma: ambito prevalentemente residenziale" e l'art.7 delle NTA relative al "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane", disciplinando più dettagliatamente l'intervento di trasformazione secondo le seguenti specifiche:

- la modalità di attuazione;
- la demolizione dell'intero compendio esistente riguardante anche gli edifici realizzati sulla fascia verde di proprietà demaniale;
- la conversione della volumetria riconosciuta (216.450 mc) in 67.640 mq di Superficie utile lorda (SUL);
- le maggiorazioni massime consentite rispetto alla SUL esistente per interventi di Ristrutturazione urbanistica (RU) e di Miglioramento bio-energetico delle componenti insediative (MBE);
- le destinazioni funzionali di progetto, in relazione al dimensionamento massimo ammissibile.

Di conseguenza l'art.7 delle NTA del "Piano di utilizzazione" risulta variato come segue:

Art.7 - Risistemazione della ex Fiera di Roma: ambito prevalentemente residenziale

"L'ambito contrassegnato con il n.2 prevede la cubatura complessiva esistente, inclusa quella edificata nella fascia lungo la Via Cristoforo Colombo, pari a mc 216.450.

L'intervento è da attuarsi attraverso strumento urbanistico esecutivo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- demolizione degli edifici, lungo la via C. Colombo, realizzati sulla fascia di proprietà demaniale comunale.

Grandezze urbanistiche:

- riconoscimento della attuale cubatura esistente (216.450 mc) e conversione della stessa in mq. 67.640 di Superficie Utile Lorda (SUL) e conseguente possibilità di demolire e ricostruire i manufatti esistenti.

Mix funzionale:

- le destinazioni funzionali di progetto, in relazione al dimensionamento massimo ammissibile, sono così articolate:
 - Sul residenziale pari al 65% della Sul Totale;
 - Sul non residenziale pari al 20% della Sul Totale;
 - Sul flessibile pari al 15 % della Sul Totale.

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 vigente.

Maggiorazioni della SUL esistente:

- maggiorazioni massime consentite rispetto alla SUL esistente in ragione delle caratteristiche qualitative dell'intervento: per interventi di categoria miglioramento bio-energetico delle

componenti insediative (MBE): +5%; per interventi di categoria RU (ristrutturazione urbanistica): +30%.

Le maggiorazioni massime consentite rispetto alla SUL esistente non sono cumulabili con altre tipologie di incentivi di qualsiasi genere. Infine, per quanto non espressamente previsto si rinvia alla disciplina urbanistica vigente".

La Variante urbanistica di cui sopra è costituita dai seguenti elaborati allegati e facenti parte integrante del presente provvedimento:

- | | | |
|----------|---|-----------------|
| 1 | Variante urbanistica – <i>Relazione tecnica urbanistica</i> | |
| 2 | Variante urbanistica – Stralcio Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane | 1:10.000 |
| 2a | Stralcio Tavola 4. Zonizzazione | |
| 2a1 | Stralcio NTA - art.7 | |
| 3 | Variante urbanistica – Variante al Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane | 1:10.000 |
| 3a | Varianti Stralcio Tavola 4. Zonizzazione | |
| 3a1 | Varianti Stralcio NTA - art.7 | |
| 4 | Variante urbanistica – Stralcio PRG vigente | 1:10.000 |
| 4a | 3a*3.17 Sistemi e Regole. Conferenza di Copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni | |
| 4b | 3a*4.17 Sistemi e Regole. Conferenza di Copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito | |
| 4c | 4a*4.17 Rete Ecologica. Conferenza di Copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni | |
| 5 | <i>Linee guida di indirizzo per la riqualificazione e trasformazione urbanistica del compendio immobiliare dell'ex Fiera di Roma "</i> | |

Le tavole del PRG vigente, "Sistemi e Regole" e "Rete Ecologica", in quanto elaborati prescrittivi, compaiono negli elaborati di Variante anche se le stesse non vengono modificate in quanto l'area è interessata dalla componente "Ambito a pianificazione particolareggiata definita" che recepisce il "Piano di utilizzazione delle aree della Via Cristoforo Colombo da Porta Ardeatina a Via delle Tre Fontane".