



ROMA CAPITALE

Segretariato-Direzione Generale
Direzione
Giunta e Assemblea Capitolina
Servizio Giunta Capitolina

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio

21 OTT. 2010

PERVENUTO AL PROTOCOLLO
IN DATA21 OTT. 2010

Prot. **RC 13163**

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA 22 OTT. 2010 DIR. Progr. NE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO Prot. n. QF 21669

Al Sig. Assessore alle Politiche
di Programmazione e
Attuazione Urbanistica
Al Sig. Direttore del Dipartimento
Programmazione e
Attuazione Urbanistica
e.p.c.: Al Sig. Capo di Gabinetto

Oggetto: Memoria "L'attuazione delle Centralità Urbane e metropolitane da pianificare. Indirizzi operativi, criteri e criticità".

Per il seguito di competenza si comunica che la Giunta Capitolina, nella seduta del 20 ottobre 2010, ha preso in esame l'unità memoria, avente per oggetto "L'attuazione delle Centralità Urbane e metropolitane da pianificare. Indirizzi operativi, criteri e criticità", dichiarandosi favorevole a quanto nella medesima rappresentato.

p. Il Segretario Generale

G.C.
20/10/10

COMUNE DI ROMA SEGRETARIATO GENERALE	CO. ASSESSO ALL'URBANISTICA
20 OTT 2010 RC 13688	20 OTT. 2010
MEMORIA PER LA GIUNTA COMUNALE N. RC	Prot. n. 2F 2682

Oggetto: L'attuazione delle Centralità urbane e metropolitane da pianificare. Indirizzi operativi, criteri e criticità

PREMESSO:

CHE il nuovo PRG di Roma, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 18/2008, individua le *Centralità urbane e metropolitane* (di seguito: Centralità), quale specifica componente finalizzata, ai sensi dell'art. 65 co. 1 delle NTA *"alla nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfotipologica, una concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano, nonché una stretta connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale"*;

CHE le Centralità, incardinate nelle aree libere dei tessuti, corrispondenti alle previsioni residue pubbliche e private del PRG del '62, rappresentano dunque i nuovi poli della riorganizzazione alla grande scala della periferia, le "iniezioni di funzioni forti" che garantiscono l'innescò "dall'alto" dei processi di riqualificazione;

CHE oltre ad una molteplicità di funzioni di alto livello, le Centralità devono essere caratterizzate da un'elevata qualità urbana e architettonica e da un contesto ambientale di eccellenza;

CHE inoltre, ai sensi dell'art. 65 co. 9 *"l'attuazione delle Centralità metropolitane e urbane è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture ferroviarie (linee metropolitane, altri sistemi in sede propria) previste dal PRG"*;

CHE si tratta di 18 luoghi, dotati di una rilevante potenzialità di trasformazione, di cui 10 "a pianificazione definita" per cui sono già stati approvati o sono in corso di approvazione strumenti urbanistici esecutivi e programmi di intervento, e 8 "da pianificare" attraverso la procedura del *progetto urbano*;

CHE in particolare, le Centralità da pianificare sono: Acilia Madonnetta, Anagnina Romanina, Cesano, La Storta, Saxa Rubra, Torre Spaccata, Ponte Mammolo, Santa Maria della Pietà;

CHE le Centralità di Cesano, Ponte Mammolo, Santa Maria della Pietà sono localizzate su aree ed immobili di proprietà pubblica, le altre su aree per la maggior parte private;

CHE ai sensi dell'art. 15 delle NTA co. 3, "la procedura del Progetto urbano è avviata mediante la predisposizione di uno "Schema di assetto preliminare" (SAP), di iniziativa pubblica o privata";

CHE l'Appendice 2 delle NTA definisce per le Centralità da pianificare, oltre alle quantità massime edificabili (superficie utile lorda totale, Sul) articolate nella quota riservata alla proprietà e in quella da mettere a disposizione del Comune, e al perimetro dell'intervento, l'insieme delle regole del meccanismo attuativo perequativo, con particolare riferimento:

- agli indici di edificabilità territoriale Et stabiliti, per la quota privata delle previsioni edificatorie, in relazione allo stato di fatto e di diritto dei diversi sub ambiti, a questo scopo graficizzati nelle schede;

- al rapporto tra Sul pubblica e Sul privata;

- al mix funzionale ("destinazioni d'uso ammesse") in ragione percentuale della Sul totale, ripartito tra destinazioni d'uso residenziali, non residenziali e flessibili;

CHE il dimensionamento complessivo delle Centralità urbane e metropolitane corrisponde a una Superficie territoriale (St) totale pari a circa 570 ha e a una Sul di 1.289.921 mq, articolati in 590.286 mq di Sul riservata alla proprietà (Sul privata) e 699.635 di Sul da mettere a disposizione del Comune (Sul pubblica), così come si evince dalla tabella "Centralità da pianificare" di cui alla suddetta Appendice 2;

CHE la Sul pubblica è riservata prioritariamente, ai sensi dell'art. 65, commi 1 e 6, alla realizzazione di rilevanti funzioni e servizi pubblici o di interesse pubblico di livello urbano e metropolitano;

CHE ad oggi, l'Amministrazione comunale sta procedendo all'istruttoria dei SAP relativi alle Centralità da pianificare di Acilia-Madonna, Anagnina-Romanina, La Storta;

CONSIDERATO:

CHE tale istruttoria ha evidenziato una serie di criticità diffuse e comuni alle differenti situazioni, consistenti prevalentemente nella difficoltà sia di

adeguamento e di realizzazione delle infrastrutture per la mobilità, sia di selezione e di allocazione delle funzioni urbane e metropolitane di pregio, sia di reale fattibilità finanziaria e gestionale dell'operazione complessiva;

CHE un ulteriore elemento di criticità per l'attuazione delle Centralità da pianificare, strettamente connesso a quelle suindicate, è rappresentato dalla ridotta potenzialità edificatoria delle stesse, che corrisponde a un Indice di edificabilità territoriale medio E_{tm} pari a 0,23 mq/mq per il totale delle Centralità e a 0,28 mq/mq se riferito alle sole Centralità su aree di proprietà privata;

CHE appare quindi, opportuno, al fine di garantire l'attuazione delle Centralità, superando le suddette problematiche, sia definire criteri e modalità di individuazione di funzioni di livello urbano e metropolitano e di verifica della loro sostenibilità e fattibilità economico-sociale e finanziaria, sia procedere ad una selezione a partire da proposte concrete e da specifiche scelte strategiche e indirizzi operativi dell'Amministrazione comunale;

CHE appare, altresì, necessario, a questi stessi fini, verificare la possibilità di incrementare la potenzialità edificatoria delle Centralità da pianificare, con una quota di *Sul premiale* da attribuire ai proprietari promotori delle Centralità, quale corrispettivo per il contributo offerto ai fini del conseguimento e del buon esito degli obiettivi pubblici e di interesse pubblico prefissati, attraverso il superamento delle summenzionate criticità;

CONSIDERATO ALTRESI':

CHE tale incremento della potenzialità edificatoria può far riferimento ad un valore massimo dell'indice di edificabilità territoriale medio E_{tm} pari a 0,6 mq/mq in coerenza con i principi informativi perequativi del PRG vigente applicabili a tutte le aree di trasformazione, commisurato alla specificità delle differenti Centralità, alle verifiche di fattibilità e di sostenibilità urbanistica, ambientale e trasportistica, agli obiettivi pubblici; e di interesse pubblico da perseguire;

CHE la quota di *Sul premiale* può essere definita ad esito di un procedimento negoziale, avviato dall'Amministrazione comunale per sollecitare manifestazione di interesse, rivolto ai proprietari promotori

delle Centralità, e propedeutico alla presentazione del Programma urbanistico della Centralità;

CHE ai fini del finanziamento, della realizzazione e della gestione dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, riferibili alla Sul pubblica, la Sul premiale può essere attribuita, nel caso di mancata manifestazione di interesse da parte dei proprietari promotori, anche a soggetti terzi, con procedure di evidenza pubblica;

CHE l'avvio del procedimento negoziale propedeutico alla presentazione del Programma urbanistico delle Centralità deve essere preceduto dall'esplicitazione degli obiettivi pubblici specifici a partire dai seguenti obiettivi generali: finanziamento delle infrastrutture pubbliche, con particolare riferimento alle infrastrutture per il trasporto pubblico esterne e interne all'area della Centralità; finanziamento della realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici e di interesse pubblico gravanti sulla Sul pubblica; raggiungimento di livelli elevati di qualità della progettazione urbanistica, architettonica e bioclimatica.

Tale esplicitazione individua, altresì, le attrezzature e le opere pubbliche e di interesse pubblico da realizzare e i relativi costi sommari e concorre alla verifica della potenzialità di densificazione di cui in premessa.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO:

LA GIUNTA COMUNALE

impegna gli Uffici competenti del Dipartimento "Programmazione e attuazione urbanistica", con la collaborazione degli Uffici comunali a vario titolo interessati, a verificare la fattibilità urbanistica, ambientale, economico-sociale, finanziaria, e giuridico-amministrativa, delle ipotesi avanzate in premessa, definendo conseguentemente gli indirizzi operativi, i criteri e le relative procedure attuative, con particolare riferimento alla *Densificazione delle centralità; alla Individuazione e all'utilizzo della Sul premiale; alla Definizione degli obiettivi pubblici specifici; al Percorso operativo e amministrativo del procedimento di attuazione delle Centralità da pianificare.*

