

☒ S. P. Q. R.
COMUNE DI ROMA

Deliberazione n. 10

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Anno 2003

VERBALE N. 22

Seduta Pubblica del 28 febbraio 2003

Presidenza : MANNINO - SABBATANI SCHIUMA

L'anno duemilatre, il giorno di venerdì ventotto del mese di febbraio, alle ore 14, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, in seconda convocazione, ai sensi dell'art. 36, comma 3 del Regolamento, per i soli oggetti già iscritti all'ordine dei lavori della seduta del 27 febbraio, sciolta per mancanza del numero legale e per i quali non si è fatto luogo a deliberazioni.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale dott. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Giuseppe MANNINO, il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 14,27 – il Presidente dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 28 Consiglieri:

Alagna Roberto, Battaglia Giuseppe, Bertucci Adalberto, Coratti Mirko, Cosentino Lionello, Dalia Francesco, Di Stefano Marco, Failla Giuseppe, Fayer Carlo Antonio, Foschi Enzo, Galeota Saverio, Gasparri Bernardino, Giansanti Luca, Lovari Gian Roberto, Mannino Giuseppe, Marroni Umberto, Nitiffi Luca, Orneli Paolo, Panecaldo Fabrizio, Perifano Massimo, Piso Vincenzo, Prestagiovanni Bruno, Santese Franco, Santini Claudio, Sentinelli Patrizia, Spera Adriana, Vizzani Giacomo e Zambelli Gianfranco.

Giustificati i Consiglieri Bartolucci Maurizio e Laurelli Luisa, in missione.

Assenti l'on. Sindaco Walter VELTRONI e i seguenti Consiglieri:

Argentin Ileana, Bafundi Gianfranco, Baldi Michele, Berliri Luigi Vittorio, Carapella Giovanni, Carli Anna Maria, Casciani Carlo Umberto, Cau Giovanna, Cirinnà Monica, De Lillo Fabio, Della Portella Ivana, De Luca Pasquale, D'Erme Nunzio, Di Francia Silvio, Eckert Coen Franca, Fioretti Pierluigi, Galloro Nicola, Ghera Fabrizio, Giulioli Roberto, Iantosca Massimo, Lorenzin Beatrice, Malcotti Luca, Marchi Sergio, Mariani Maurizio, Marsilio Marco, Milana Riccardo, Rizzo Gaetano, Sabbatani Schiuma Fabio, Smedile Francesco e Tajani Antonio.

Il PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, giustifica l'assenza dei Consiglieri Casciani, Cau, Della Portella ed Eckert Coen, per motivi vari.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori D'Alessandro Giancarlo, Minelli Claudio, Morassut Roberto e Valentini Daniela.

(O M I S S I S)

A questo punto il Segretario Generale dott. Vincenzo GAGLIANI CAPUTO assume le sue funzioni.

(O M I S S I S)

A questo punto il PRESIDENTE procede alla temporanea sostituzione del Segretario Lovari con il Consigliere Santini.

(O M I S S I S)

Il Presidente pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 148^a proposta nel sottoriportato testo integrato con il parere della VII Commissione Consiliare Permanente, con le modifiche e le controdeduzioni ai pareri dei Municipi approvate dalla Giunta Comunale nella seduta del 26 novembre 2002, nonché dall'accoglimento degli emendamenti:

148^a Proposta (Dec. della G.C. del 2 agosto 2002 n. 109)

Aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi. Indirizzi al Sindaco ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale per la sottoscrizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000. Indirizzi al Sindaco ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 3 della L. 396/90 - Aree destinate all'Università degli Studi di Roma Tre, (IV Accordo di Programma) ed approvazione del nuovo piano di utilizzazione del complesso dell'ex Mattatoio.

Premesso che con deliberazione C.C. n. 240 del 22 dicembre 1999 è stato approvato il Progetto Urbano Ostiense Marconi e sono stati formulati indirizzi al Sindaco ex art. 20 dello Statuto Comunale per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 27 L. 142/90 per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Urbano per le aree adiacenti il Lungotevere Papareschi e per le aree in riva sinistra del Tevere tra il fiume e la ferrovia Roma Lido e del III Accordo di Programma ex art. 3 L. 396/90 per le aree destinate all'Università di Roma Tre e per le aree destinate al Museo della Scienza;

Che successivamente gli Accordi di Programma di cui sopra sono stati approvati rispettivamente con Ordinanze del Sindaco nn. 117/2000 e 118/2000 e pubblicati sul B.U.R. n. 20 del 20 luglio 2000;

Che il Progetto Urbano, inteso come programma urbanistico, si configura come uno strumento procedurale capace di verificare il grado di trasformabilità delle aree, la loro capacità di accogliere nuovi interventi e nuovi pesi di funzioni ed attività fornendo indicazioni e limiti e determinando tutte quelle azioni finalizzate a rendere possibili tali interventi;

Che il Progetto Urbano è intervenuto sul territorio considerando in via prioritaria quelle aree dove è risultato possibile un programma di trasformazione delle stesse, anche in base ad accordi tra l'Amministrazione Comunale, le singole proprietà e gli Enti interessati;

Che gli obiettivi del Progetto Urbano Ostiense Marconi sono scaturiti dalla esigenza urbanistica di riqualificare l'intero quadrante urbano della città attraverso il recupero di aree per servizi pubblici, verde, attrezzature ed infrastrutture, mediante l'inserimento di importanti funzioni urbane quali quelle universitarie ritenute in grado di contribuire in termini sostanziali alla riqualificazione e sviluppo dell'intero quadrante, attraverso l'introduzione di nuove localizzazioni terziarie e di servizi di livello circoscrizionale o urbano, nonché mediante la realizzazione di una consistente parte del Parco del Tevere sud in corrispondenza delle aree del Gazometro, del Lungotevere Papareschi e del Valco S. Paolo;

Che il sopracitato Progetto Urbano, fra l'altro, prevedeva i seguenti obiettivi:

- la individuazione dei nuovi ruoli di Viale Marconi e di Via Ostiense come assi di riqualificazione locale;
- la razionalizzazione dell'infrastruttura viaria attraverso la realizzazione sotterranea a due livelli del tratto di Lungotevere Papareschi tra il ponte dell'Industria e Via E. Fermi in riva destra del Tevere;
- la realizzazione di un ponte pedonale di collegamento tra le due rive del Tevere;
- il riassetto dell'infrastruttura viaria, attraverso la traslazione del ponte carrabile di collegamento tra la Circonvallazione Ostiense e il previsto Lungotevere riva destra del Tevere;
- la localizzazione delle strutture dell'Università Roma Tre, lungo la Via Ostiense, nelle aree Italgas e nell'area del Valco S. Paolo;
- l'utilizzo dei Mercati Generali a servizi locali circoscrizionali e ad insediamento universitario;
- la previsione, nell'area Italgas, della nuova città della scienza e della grande Biblioteca dell'Università di Roma Tre;

Che inoltre, per l'area denominata Papareschi, è stata approvato un programma di interventi pubblici e privati, che hanno comportato, attraverso una riduzione delle volumetrie edificabili con compensazione di parte delle stesse all'interno del Piano di Assetto della Stazione Ostiense, la creazione del nuovo Teatro di proprietà comunale, e l'individuazione di un parco pubblico, dedicato ad attrezzature per il tempo libero, ottenuto dalle cessioni per il soddisfacimento degli standard e dalla compensazione della volumetria edificabile;

Che alla luce di studi di prefattibilità, analisi e verifiche condotti ed ancora in corso di espletamento da parte dell'Amministrazione Comunale, si impone un approfondimento ed uno sviluppo delle previsioni del Progetto Urbano Ostiense Marconi e che in tal senso si rende necessario procedere ad un aggiornamento dello stesso;

Che il suddetto adeguamento del Progetto Urbano discende pertanto dall'esigenza di:

- aggiornare l'assetto della viabilità previsto dalla citata deliberazione C.C. n. 240/99;
- dotare il quartiere di maggiori servizi e spazi di riqualificazione urbana e consentire, attraverso l'accoglimento di alcune proposte dei privati, costituenti programmi specifici di intervento, la realizzazione del Parco Papareschi e la creazione di spazi a servizio delle strutture scolastiche in Via Papareschi;
- completare la pianificazione dell'ambito relativo alla Via Ostiense e fornire un adeguato assetto dell'area, attuando una migliore riconnessione con gli ambiti contermini di Garbatella e Circonvallazione Ostiense attraverso l'accoglimento delle istanze formulate dall'Università Roma Tre relative alle nuove e aggiornate esigenze funzionali dell'ateneo, anche rispetto alla revisione delle funzioni previste per i Mercati Generali, e dell'impossibilità sopravvenuta di attuare alcuni degli impegni precedentemente sottoscritti;

Che per quanto riguarda il sistema delle infrastrutture della mobilità, relativo al P.U. Ostiense Marconi, nuovi ed approfonditi studi di armonizzazione della rete infrastrutturale in relazione ad una ricerca di equilibrio delle scelte tra trasporto pubblico e privato, hanno considerato più efficiente l'ipotesi di due lungoteveri a senso unico a completamento della rete esistente e in raccordo con il nuovo ponte sul fiume Tevere;

Che in particolare l'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi prevede quindi i seguenti obiettivi:

- nuovo schema della viabilità carrabile all'interno del perimetro aggiornato del P.U. Ostiense Marconi che, nel confermare le scelte effettuate dal nuovo piano delle infrastrutture per il trasporto su gomma – pubblico e privato, recepito nella proposta di Nuovo Piano Regolatore esaminato favorevolmente dalla Giunta Comunale in data 18 giugno 2002 – prevede, per il settore urbano sud – orientale interno, il prolungamento dei Lungotevere su entrambe le rive. A nord di Ponte Marconi la realizzazione della nuova infrastruttura viaria si colloca tra Ponte Testaccio e Lungotevere di Pietra Papa su riva destra in direzione sud, e il Lungotevere San Paolo sulla riva sinistra si collega, in direzione nord sino al Lungotevere Testaccio, liberando dal traffico di attraversamento le arterie di Marconi ed Ostiense destinate a svolgere il ruolo di strade locali, confermando la rete dei percorsi pedonali e ciclabili ed il Ponte pedonale della Scienza sul Tevere previsto in corrispondenza del Parco Papareschi, e prevedendo che, al fine di assicurare continuità pedonale tra le suddette aree e le rive del Tevere, i tratti di Lungotevere antistanti il Parco Papareschi, l'Area della Città della Scienza, l'Area del Campo Boario del Mattatoio dovranno essere previsti in sede interrata o in trincea. Il sistema del doppio Lungotevere a sud viene interrotto in corrispondenza dell'ansa della Magliana e riportato sulla riva sinistra con un itinerario a doppio senso di marcia attraverso un ponte sull'asse dell'ansa di Valco San Paolo. La prosecuzione del Lungotevere in riva sinistra a doppio senso di marcia va ad impegnare il tracciato dell'attuale Via Ostiense – Via del Mare, declassandola ad uso urbano sino al viadotto della Magliana;
- programma di intervento per la realizzazione del nodo di scambio Marconi della Metro B e relativi servizi, come segnalato dal Dipartimento VII con nota prot. n. 11244 del 23 settembre 2002, connesso all'ambito di confluenza del Lungotevere Dante con l'Ostiense – Via del Mare, e con Viale Marconi – Via Colombo. Tale nodo sarà subordinato alla definizione del sistema delle intersezioni derivanti dal prolungamento del Lungotevere Dante sino a Viale Marconi e Via del Mare;
- riqualificazione dell'area degli ex Mercati Generali attraverso una nuova destinazione urbanistica a servizi pubblici e privati al fine di trasformare il complesso in un nuovo centro di aggregazione giovanile, prevedendo per l'attuazione sia interventi diretti dell'Amministrazione Comunale che il coinvolgimento di operatori privati attraverso una procedura ad evidenza pubblica;
- programma relativo ai nuovi insediamenti universitari destinati all'Università di Roma Tre e localizzati lungo la Via Ostiense (aree di intervento di Via Ostiense, Via di Porto Fluviale, area adiacente la Via S. D'Amico), e l'approvazione del piano di utilizzazione dell'ex Mattatoio, con l'individuazione delle funzioni generali di utilizzo e delle unità destinate dal II e dal III Accordo di Programma all'Università di Roma Tre;
- riqualificazione del fronte Ostiense, lato Tevere, in corrispondenza della Centrale Montemartini sino alla confluenza col Parco Schuster, attraverso la predisposizione di programmi integrati;
- programmi di interventi di interesse pubblico proposti dai privati che rientrano nelle finalità espresse dal P.U., inteso come strumento finalizzato alla riqualificazione

urbana del settore, attraverso la dotazione di nuove attrezzature e spazi pubblici al quartiere relativi a:

1. programma di intervento per l'area denominata "ex Consorzi Agricoli" in Via del Porto Fluviale;
2. programma di intervento di Via dei Papareschi;
3. programma di intervento di Via Benzoni;

di cui ai sottoelencati elaborati:

Relazione generale

Stralcio di P.R.G. scala 1:10.000

Variante di P.R.G. scala 1:10.000

Allegato n. 1 stato di attuazione I, II, III AdP con l'Università degli Studi di Roma Tre

Estratti catastali

SEZIONE A:

Strumenti urbanistici vigenti:

A1	P.R.G. vigente	scala	1:10.000;
A2	Piano delle certezze e aggiornamenti	scala	1:10.000;
A3	Variante di salvaguardia	scala	1:10.000;
A4	Variante verde e servizi e controdeduzioni	scala	1:10.000;
A5	Aggiornamento Varianti urbanistiche introdotte con P.U. Ostiense Marconi e localizzazioni aree;		
A6	Vincoli paesaggistici;		
A7	P.T.P.;		
A8	Carta dell'Agro;		

SEZIONE B:

Stato di fatto:

B1	Mobilità di settore esistente e programmata	scala	1:5.000;
B2	Aree ed immobili destinati all'Università Roma Tre I II III Accordo di Programma	scala	1:5.000;
B3	Funzioni di settore esistenti e programmate	scala	1:5.000;

SEZIONE C:

Progetto:

C1	Mobilità di settore	scala	1:5.000;
C2	Quadro programmi interventi	scala	1:5.000;
C3	Quadro programma funzioni di settore	scala	1:5.000;

SEZIONE D:

Vocazioni del settore

D1 Funzioni del settore e riconnessione reti urbane;

Che vengono identificati i perimetri di intervento, di seguito individuati nell'elaborato grafico allegato, soggetti a futuri programmi di riqualificazione urbana, anche tramite sostituzione edilizia, al fine di completare la riorganizzazione e il miglioramento dell'assetto del quadrante urbano interessato:

- a) ambito di riqualificazione Giustiniano Imperatore;
- b) ambito di riqualificazione ex Cinodromo;
- c) ambito di riqualificazione fronte urbano Via Ostiense – Centrale Montemartini;

Che l'area di intervento denominata "Nodo di scambio Marconi" è compresa all'interno del Municipio XI ed è costituita da uno spazio di risulta scarsamente edificato posto in prossimità dell'incrocio tra Viale Guglielmo Marconi e la Via del Mare e prospiciente l'esistente stazione Marconi della Metro B. L'area in questione è collocata all'estremo sud dell'ambito urbano riconducibile al sistema di urbanizzazione che gravita lungo l'asse di Viale Marconi, che presenta caratteristiche sensibilmente differenti tra la parte nord (Piazzale della Radio – Ponte Marconi), ad elevata densità residenziale, e quella sud, caratterizzata da una densità residenziale sensibilmente inferiore e dalla presenza di elementi urbano disomogenei (la basilica, le preesistenze industriali di Valco S. Paolo, le sedi dell'Università Roma Tre, ecc.);

Che in particolare, in prossimità dell'area di intervento, Viale Marconi perde la sua connotazione di "strada urbana" per assumere le caratteristiche di un asse stradale sul quale, in corrispondenza all'attuale stazione Marconi Metro B, vanno a convergere assi viari di scorrimento (Via del Mare – Via Ostiense, Via C. Colombo);

Che il nuovo assetto della mobilità previsto dall'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi prevede, come già espresso precedentemente, un sistema di doppio Lungotevere che, interrotto da un ponte sull'asse dell'ansa di Valco San Paolo, viene riportato sulla riva sinistra con un itinerario a doppio senso di marcia sino ad impegnare il tracciato dell'attuale Via Ostiense – Via del Mare, declassandola ad uso urbano sino al viadotto della Magliana;

Che l'area d'intervento è classificata nel P.R.G. vigente come Zona N "parchi pubblici ed impianti sportivi" e sede stradale e prevede la realizzazione dell'asse viario di collegamento tra Viale Marconi e Lungotevere Dante. Tale asse termina proprio in prossimità del nodo stradale tra Viale Marconi e la Via del Mare, il che determina la necessità di modificare radicalmente l'intersezione viaria attuale;

Che l'area oggetto del programma di interventi è delimitata ad est da Viale Marconi e dalla Via del Mare, a nord da un lotto di edifici residenziali con tipologia "a torre", ad ovest da Via dei Cocchieri, limitrofa ad un vasto autoparco di proprietà comunale ed alcuni campi sportivi che separano l'area di intervento dal fiume Tevere, mentre ad est, dalla parte opposta di Viale Marconi, sono presenti una sede dell'Università Roma Tre e la fermata della linea Metro B Marconi;

Che il programma di interventi "Nodo di scambio Marconi", descritto dai seguenti elaborati raccolti in un fascicolo A3:

Caratteristiche generali dell'area di intervento;

Caratteristiche generali del programma di interventi;

Tav. 1 Inquadramento su foto aerea/stato di fatto;

Tav. 2 Proprietà / stato di fatto;

Tav. 3 Uso del suolo / stato di fatto;

Tav. 4 Schema di assetto / programma degli interventi;

Tav. 5 Schema delle prescrizioni del programma di interventi;

Tav. 6 Schema delle relazioni programma di interventi;

Tav. 7 Profili del programma di interventi;

Tav. 8 Planovolumetrico indicativo subcomparto A2;

prevede:

Ambito nord (Comparto A)

Subcomparto A1

1. realizzazione della intersezione tra Viale Marconi, la Via del Mare e il nuovo asse stradale previsto dal P.R.G. lungo il Tevere e confermato dalla proposta di nuovo Piano Regolatore e recepito nell'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi;

Subcomparto A2

2. realizzazione di un parcheggio di interscambio interrato a servizio della vicina fermata "Marconi" della linea metropolitana "B" e sua connessione diretta pedonale al di sotto della sede stradale per complessivi mq. 15.000;
3. realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato per mq. 2000 e servizi commerciali per SUL mq. 4000, in modo da favorire l'integrazione funzionale e morfologica dell'area con il contesto;

Ambito sud (Comparto B)

1. riqualificazione ambientale dell'area, attraverso il riordino delle funzioni esistenti, la rimozione delle funzioni improprie e fonte di degrado, anche attraverso la previsione di nuovi servizi e verde attrezzato;
2. indirizzi generali per il successivo recupero di riqualificazione ambientale delle limitrofe zone ripariali del fiume Tevere, oggi occupate dalla Depositeria Comunale delle autovetture rimosse;

Che il definitivo assetto planimetrico del subcomparto A1, fermo restando la definizione dei pesi insediativi e le prescrizioni progettuali relative alle altezze massime e ai distacchi, sia subordinato agli esiti della progettazione preliminare della intersezione stradale del prolungamento del Lungotevere Dante con Viale Marconi – Via del Mare;

Che l'attuazione dei due comparti possa avvenire in via autonoma e temporalmente distinta, dando priorità all'attuazione del comparto A, che dovrà prevedere un percorso pedonale, eventualmente meccanizzato, individuato al di sotto di Viale Marconi, di collegamento, per mezzo di opportuni sistemi di risalita (scale ed ascensore), tra il parcheggio e l'atrio della stazione della metropolitana;

Che nella progettazione delle strutture interrate, sarà necessario tenere conto, per mezzo di opportune indagini preventive, del passaggio del canale che attraversa l'area di progetto e sfocia sul Fiume Tevere, prevedendo la conservazione funzionale del manufatto idraulico esistente;

Che l'Amministrazione Comunale con successivi provvedimenti definirà le procedure per le modalità di attuazione del programma di interventi;

Che in relazione a quanto sopra espresso i proprietari del comparto denominato "ex Consorzi Agricoli" hanno inoltrato richiesta, con nota del 30 maggio 2002, per l'inserimento delle aree di loro proprietà nei programmi dell'Amministrazione Comunale in attuazione del P.U. Ostiense Marconi, presentando con note prot. Dipartimento VI nn. 8053 del 27 giugno 2002, 8806 dell'11 luglio 2002, 9164 del 18 luglio 2002 un programma di intervento per la riqualificazione del complesso dell'ex Federazione Statale Consorzi Agricoli, Via del Porto Fluviale n. 69/71, composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
- Relazione storico grafica;
- Studio traportistico;
- Tabella riepilogativa volumi e dotazioni di standard;
- Tav. 01 AP Individuazione delle aree e consistenza delle proprietà scala 1:1000;
- Tav. 02 AP Schemi funzionali calcolo S.U.L. e volumi scala 1:1000;
- Tav. 03 AP Prescrizioni ed indicazioni planovolumetriche scala 1:1000;
- Tav. 04 AP Parcheggi e spazi ad uso pubblico;
- Tav. 05 AP Riepilogo parcheggi pubblici, spazi ad uso pubblico, scala 1:1000;
parcheggi pertinenziali privati
- Tav. 06 AP Cessioni ed opere a scomuto scala 1:1000;
- Allegati: Fogli catastali, titoli di proprietà e concessioni edilizie nn. 1122/C2000 e 511/C 8 maggio 2002;

Che il suddetto programma per l'area di cui trattasi, con destinazione zona C di P.R.G. sulla quale è stata già rilasciata una concessione edilizia, si inserisce nelle finalità del P.U. rispondendo alle vocazioni di riqualificazione del contesto, attraverso una combinazione di funzioni commerciali, culturali, di servizio e residenziali dedicate allo sviluppo e alla promozione della cultura e intrattenimento giovanile contribuendo, attraverso uno spazio pubblico e di relazione interno, alla riqualificazione urbana del settore;

Che tale programma, in prospettiva della realizzazione della nuova infrastruttura viaria del Lungotevere riva sinistra, prevede la cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di proprietà, come risulta dagli elaborati in allegato, pari a mq. 4806 (fg. catastale n. 818 part. 3 parte) necessaria alla realizzazione del nuovo Lungotevere riva sinistra il cui valore è stato stimato in Euro 216.270,00;

Che inoltre, al fine di concorrere all'obiettivo di realizzare un idoneo sistema di verde che fornisca una risposta positiva dal punto di vista qualitativo all'uso di questa parte di città, si prevede che i proprietari delle suddette aree si impegnino a realizzare, oltre le opere di urbanizzazione all'interno del comparto "ex Consorzi Agricoli" le sistemazioni per conto dell'Amministrazione Comunale del Parco Papareschi per Euro 1.848.000,00 oppure, ove non venga perfezionata l'acquisizione delle aree di cui trattasi, a realizzare in alternativa, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, in altro ambito all'interno del Progetto Urbano, opere del medesimo complessivo valore economico;

Che in considerazione del fatto che il parcheggio interrato da realizzare quale opera di urbanizzazione primaria nel perimetro dell'intervento proposto risulta di difficile accessibilità ed autonoma utilizzazione rispetto al parcheggio pertinenziale (ciò avuto anche riguardo ai problemi di sicurezza, gestione delle emergenze ed alle difficoltà manutentive), si ritiene opportuno che il suddetto parcheggio rimanga in proprietà dei privati, ma di uso pubblico da regolamentare con apposita Convenzione;

Che, pertanto, sono interamente dovuti gli oneri di cui all'art. 5 della L. 10/77 attualmente quantificabili in Euro 372.868,54, per l'importo che risulterà dall'aggiornamento di tali oneri attualmente in corso di adozione da parte del Consiglio Comunale, non essendo scomputabile alcuna opera di urbanizzazione all'interno del comprensorio da convenzionare;

Che, in base agli accordi raggiunti con i proponenti, il suddetto importo di Euro 372.868,54 deve intendersi soddisfatto nell'ambito delle cessioni e delle opere da realizzare sopra indicate (aree sulla riva sinistra del Tevere e realizzazione del Parco Papareschi od opera di equivalente valore), fermo restando che l'eventuale maggiore importo che dovesse risultare sulla base dei nuovi parametri degli oneri ex art. 5 della L. 10/77, in corso di adozione, sarà in ogni caso dovuto e quindi versato in contanti all'Amministrazione;

Che quindi l'interesse pubblico del programma in questione si sostanzia nella cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di proprietà in previsione della attuazione della nuova infrastruttura viaria del Lungotevere riva sinistra, nonché nella progettazione e realizzazione del Parco Papareschi per mq. 22.000 come risulta dall'elaborato Tav. 06 AP del programma sopracitato ed opere del medesimo complessivo valore economico, detratto l'importo di Euro 372.868,54;

Che il competente Dipartimento III con nota prot. UPCS n. 4041/2002 ha ritenuto congruo il valore dell'area da cedere all'Amministrazione Comunale;

Che il competente Ufficio Giardini con nota prot. n. 18142 dell'1 agosto 2002 ha ritenuto congruo il valore delle opere relative alla realizzazione del Parco Papareschi;

Che a seguito di riunioni tra i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale e i proprietari delle aree, come risulta dai verbali in atti, si è convenuto di dare attuazione al

programma di interventi come espresso negli elaborati allegati e parte integrante della presente deliberazione;

Che le volontà espresse nei suddetti verbali sono state riportate nello schema di atto d'obbligo allegato al presente provvedimento;

Che, pertanto, per le aree denominate ex Consorzi Agricoli in Via del Porto Fluviale è prevista l'approvazione del suddetto programma di interventi, allegato quale parte integrante del presente provvedimento, con conseguente Variante Urbanistica da zona C di P.R.G. a zona in corso di Convenzione;

Che l'attuazione della zona avverrà mediante programma attuativo di intervento da realizzarsi secondo l'allegato schema di Convenzione con il Comune di Roma;

Che in data 20 settembre 2002 prot. Dipartimento VI n. 11094 e in data 4 novembre 2002 prot. Dipartimento VI n. 13455, è stata presentata dalla Soc. Immobiliare Romana richiesta di inserimento all'interno dell'Accordo di Programma ex art. 34 T.U.E.L. di aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi (Dec. G.C. n. 109 del 2 agosto 2002) di una proposta di recupero dell'area compresa tra Via Benzoni e la Circonvallazione Ostiense composta dagli elaborati esposti nel fascicolo allegato (prot. n. 13455 del 4 novembre 2002);

Che con nota n. 951 del 22 ottobre 2002 il Presidente della VII Commissione Consiliare Permanente per l'Urbanistica ha comunicato che nella seduta del 20 settembre 2002 è stata esaminata la proposta di integrazione di Via Benzoni nel Progetto Urbano Ostiense Marconi presentata dalla Soc. Immobiliare Romana, esprimendo parere favorevole all'inserimento di tale intervento di recupero;

Che tale proposta, limitrofa al perimetro, s'inserisce tra gli obiettivi prioritari espressi dal Progetto Urbano Ostiense Marconi e dal suo aggiornamento, con il quale s'intende estendere ed integrare gli interventi di riqualificazione e recupero di aree per l'inserimento di servizi e funzioni urbane, procedendo in modo organico alla riconnessione e riqualificazione dell'ambito Ostiense con gli ambiti contermini di Garbatella e della Circonvallazione Ostiense;

Che pertanto il recupero dell'area in oggetto s'inserisce nel nuovo ridisegno della Circonvallazione Ostiense e del suo diretto collegamento con la Via Ostiense attraverso il ponte, in corso di progettazione da parte dell'Amministrazione Comunale, che sovrappasserà i binari della Metro B e della Roma Lido;

Che la proposta interessa un'area di proprietà della Soc. proponente e una parte della sottostante Via Benzoni di proprietà pubblica, attualmente in stato di forte degrado, oggi utilizzata principalmente come parcheggio non regolamentato, interrotta su un muro cieco ad una quota inferiore di circa m. 4,20 dalla citata Circonvallazione Ostiense;

Che l'area ricade all'interno di un'ampia zona D completamento del Piano Regolatore vigente, trasformata in zona B, sottozona B2, dal Piano delle Certezze (Del. C.C. n. 92/97), ancorchè non approvato dalla Regione Lazio;

Che la strada di Via Benzoni, quale risultanza modificativa di un precedente assetto viario avvenuta con piano di recupero, è di interesse locale ed è suscettibile di trasformazione urbanistica, avendo cessato di svolgere la sua funzione primaria connessa alla viabilità sia pur di quartiere ed anzi costituendo elemento su cui poter attuare un programma di riqualificazione urbana;

Che la riqualificazione dell'area in oggetto è attuabile esclusivamente con un progetto unitario che veda, con il presupposto della variazione urbanistica, l'utilizzazione della parte pubblica e di quella privata senza possibilità di soluzioni indipendenti, che renderebbero inattuabile un'opera con indubbi riflessi di natura pubblicistica;

Che pertanto si ritiene di ravvisare le condizioni di specificità dell'intervento per il quale l'operatore privato proponente, proprietario dell'area limitrofa interessata, sia l'interlocutore unico dell'Amministrazione per l'attuazione dell'intero intervento,

acquisendo la proprietà dell'area pubblica e della potenzialità edificatoria che scaturisce dal presente programma di interventi sulla parte dell'ex sedime stradale di cui ai punti precedenti, alle condizioni come di seguito specificate;

Che l'intervento di riqualificazione proposto risolve un vuoto urbano sul fronte della Circonvallazione Ostiense, caratterizzato da testate cieche degli edifici limitrofi e di risoluzione della condizione di degrado derivata dal mancato collegamento tra il citato asse e la sottostante Via Benzoni, perseguendo i seguenti obiettivi:

- riorganizzazione dello spazio urbano con la realizzazione di una piazza pubblica e relativo collegamento pedonale con la quota sottostante;
- completamento del fronte urbano sulla circonvallazione, attraverso un intervento di ricucitura con destinazione residenziale, in adiacenza alle testate cieche, le cui sagome favoriscano il più possibile le visuali sul nuovo spazio pubblico e consentano l'irraggiamento sulle facciate degli edifici confinanti;
- miglioramento ed integrazione dell'accessibilità e della mobilità locale;
- ottimizzazione del mix funzionale urbano con l'inserimento, su parte del sedime pubblico di Via Benzoni, e in corrispondenza di due testate cieche, di un edificio con tipologia a ponte per consentire la totale accessibilità alle attività presenti e ai parcheggi, da destinare ad attività terziarie;
- incremento e dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali per complessivi mq. 5.079;

Che, inoltre, al fine di concorrere all'obiettivo di realizzare un'integrazione delle dotazioni di servizi pubblici, si prevede che i proprietari s'impegnino a cedere una superficie utile di 150 mq. per lo svolgimento di funzioni d'utilità sociale individuate di concerto tra l'XI Municipio e l'Amministrazione Comunale;

Che l'interesse pubblico del programma in questione si sostanzia nella realizzazione dell'intervento di riqualificazione in oggetto, nella cessione di superficie per servizi, nella realizzazione di opere e/o servizi come contributo ordinario e straordinario come esposto nella relazione esibita in atti:

- riqualificazione e riassetto della viabilità di accesso e parcheggi pubblici a raso su Via Benzoni;
- progettazione e realizzazione di spazio pubblico e arredo urbano, compresi i collegamenti verticali tra la circonvallazione e la sottostante Via Benzoni, unitamente alla sistemazione del tratto di marciapiede della Circonvallazione Ostiense tra Via G. Casati e Via Benzoni;

Che, con nota prot. n. 14049 del 13 novembre 2002, il Dipartimento III, come da relazione esibita in atti, ha trasmesso copia del piano economico-finanziario, ritenuto congruo rispetto agli oneri dovuti all'Amministrazione Comunale connessi all'intervento;

Che inoltre tali importi saranno vincolati alla realizzazione di opere di interesse pubblico a favore del Municipio XI nell'ambito Ostiense Marconi, concordate con il Municipio medesimo;

Che dovrà in ogni modo essere garantita dall'avente causa la servitù di accesso pedonale e carrabile sulla residua "Via Benzoni" a favore delle proprietà private contermini e dell'Amministrazione Comunale per effetto delle costruende infrastrutture destinate a parcheggio e viabilità;

Che le predette condizioni economiche e contrattuali sono state accettate dalla parte cessionaria;

Che si è convenuto di dare attuazione al programma d'interventi, come espresso negli elaborati allegati, parte integrante della presente proposta di deliberazione;

Che le volontà espresse sono state accolte in apposito atto d'obbligo e schema di convenzione allegato al presente provvedimento, tale atto regolerà anche le modalità di attuazione del suddetto programma d'intervento;

Che, pertanto, per l'area denominata di Via Benzoni, è prevista l'approvazione del suddetto programma d'interventi privato di interesse pubblico, con conseguente variante urbanistica da zona D di P.R.G. a "zona in corso di convenzione";

Che i proprietari dell'area denominata Via dei Papareschi hanno presentato con note prot. UPCS nn. 3435 del 28 giugno 2002 e 3836 del 18 luglio 2002 una proposta relativa alla suddetta area allo scopo di completare le trasformazioni urbanistiche delle aree, come sopra denominate, già oggetto del Progetto Urbano di cui alla deliberazione C.C. n. 240/99;

Che tale proposta risulta descritta dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica e N.T.A.
- Aerofotogrammetria scala 1:5.000;
- Tavola catastale scala 1:2.000;
- Documentazione fotografica;
- Destinazione urbanistica su aerofotogrammetria scala 1:5.000;
- Destinazione urbanistica su base catastale scala 1:2.000;
- Tavola P.R.G. 1974 scala 1:10.000;
- Tavola P.R.G. P.U. Ostiense Marconi scala 1:10.000;
- Stato di fatto e proposta;
- Zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche;
- Zonizzazione indicazione comparti scala 1:500;
- Planivolumetrico su catastale scala 1:1.000;
- Planivolumetrico su aerofotogrammetrico scala 1:2.000;

Che, sull'area oggetto del programma di intervento, ricadente in zona M2 e M3 di P.R.G., è prevista la demolizione dei manufatti a destinazione residenziale che occludono parzialmente l'accesso alla scuola "G. Pascoli", la cessione all'Amministrazione Comunale e la sistemazione a verde attrezzato dell'area antistante la scuola; la realizzazione nella porzione di area di proprietà residua di una volumetria per mc. 5415 e S.U.L. mq. 1692, con reperimento dei parcheggi pubblici e pertinenziali nell'area fondiaria attraverso la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli;

Che a seguito di riunioni tra i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale e i proprietari delle aree, come risulta dai verbali in atti, si è convenuto di dare attuazione al programma di intervento citato inclusa la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree antistanti l'edificio scolastico e la loro progettazione e sistemazione;

Che le volontà espresse nei suddetti verbali sono state recepite con apposito atto d'obbligo allegato al presente provvedimento (atto notaio Alberto Politi del 31 luglio 2002, rep. n. 42857, rogito n. 18906);

Che pertanto per l'area denominata "Via dei Papareschi" è prevista l'approvazione del programma di intervento, allegato e parte integrante del presente provvedimento, con conseguente Variante urbanistica da zona M3 ed M2 di P.R.G. a zona in corso di Convenzione; con deroga agli indici di P.R.G.;

Che l'attuazione della zona dovrà avvenire mediante programma attuativo di intervento da realizzarsi secondo l'allegato schema di Convenzione con il Comune di Roma;

Che in attuazione del programma per gli interventi di Roma Capitale, approvato ex art. 2 L. n. 396/90, con D.M. Aree Urbane 1 marzo 1992, sono stati sottoscritti dai rappresentanti della Regione Lazio, della Provincia di Roma, del Comune di Roma e dell'Università Roma Tre, tre Accordi di Programma, il primo pubblicato sul B.U.R. del

Lazio n. 28/93, il secondo pubblicato sul B.U.R. del Lazio n. 30/98, il terzo pubblicato sul B.U.R. del Lazio n. 20/2000 con i quali si è proceduto alla localizzazione di immobili e aree in Valco S. Paolo – Ostiense da destinare a sede dell'Università degli Studi Roma Tre e del Museo della Scienza;

Che l'Università Roma Tre con nota inviata all'Assessorato Politiche della Programmazione e Pianificazione Territoriale – Roma Capitale prot. n. 1699 del 7 maggio 2002 ha manifestato all'Amministrazione Comunale il proprio interesse in relazione alle seguenti aree:

- area di proprietà comunale ex Ente di Consumo sulla Via Ostiense, in via di dismissione;
- parte dell'area cosiddetta "area palazzo della mobilità", che di seguito verrà denominata area "stazione Metro B Garbatella", confinante con il fascio dei binari Roma lido e Metro B, la via adiacente Circonvallazione Ostiense, la Via Ostiense e Via Libetta;
- area di Via del Porto Fluviale (ex Magazzini dell'Aeronautica Militare), di proprietà del Ministero della Difesa, attualmente in via di dismissione;

Che, inoltre, l'Università degli Studi di Roma Tre con successiva nota inviata all'Assessorato Politiche della Programmazione e Pianificazione Territoriale – Roma Capitale prot. n. 2765 del 15 luglio 2002 ha rappresentato le nuove e aggiornate esigenze funzionali e localizzative dell'ateneo, anche in relazione alla revisione in corso delle funzioni ipotizzate per i Mercati Generali;

Che, in particolare, l'università ha formulato un programma riguardante lo sviluppo dell'Ateneo ed in particolare delle facoltà oggetto delle localizzazioni richieste, esponendo in via analitica il numero degli studenti previsto e le necessità in termini di superfici e funzioni al fine di dare attuazione al polo delle facoltà di Economia e Scienze Politiche;

Che l'Università di Roma Tre ha inviato con nota assunta al prot. Dipartimento VI n. 9288 del 19 luglio 2002 un rapporto sullo stato di attuazione dei tre Accordi di Programma limitatamente all'ambito Ostiense, in cui sono state analizzate la qualità e l'efficienza dei servizi prestati in relazione agli spazi resi concretamente disponibili per l'eventuale predisposizione di un successivo Accordo di Programma e che tale rapporto è stato verificato dai competenti Uffici Comunali (Allegato 1) e che dall'esame del rapporto è emerso un saldo negativo di mq. 2479 dei parcheggi;

Che successivamente l'Università degli Studi di Roma Tre ha presentato con nota prot. n. 5119 del 23 luglio 2002 richiesta di inserimento di nuova area da destinare ad attività universitarie, sita in Roma adiacente la Via Silvio D'Amico, (foglio catastale n. 841 part. 513), di proprietà privata, per la cessione della quale all'università medesima sono in corso di perfezionamento i relativi atti;

Che con la medesima nota l'Università degli Studi Roma Tre ha dettagliato le funzioni e le capacità edificatorie dell'intervento relativo alla suddetta area, che ammontano ad una S.U.L. di progetto pari a mq. 11.084 con una dotazione di parcheggi per mq. 11.588, eccedenti la dotazione prevista a norma di legge;

Che inoltre con la citata nota l'Università degli Studi Roma Tre ha provveduto a trasmettere il quadro aggiornato delle esigenze dell'Ateneo, inserendo le necessità relative all'espansione prevista della facoltà di Lettere e Filosofia, attualmente insediata presso gli edifici ex Alfa Romeo ed ex scuola De Amicis; nonché un nuovo insediamento in località Acilia Madonnetta;

Che, pertanto, dall'analisi sullo stato di attuazione e da quanto esplicitato dall'università stessa è emerso che le esigenze localizzative dell'università non sono

soddisfatte, anche a seguito di un crescente sviluppo dell'Ateneo nonché dell'impossibilità di attuare alcuni impegni precedentemente sottoscritti;

Che con la presente deliberazione si intende prendere atto della mancata utilizzazione da parte dell'università degli immobili di seguito elencati:

- edificio n. 12 di Via Segrè, n. 8;
- edifici n. 25 in Via Libetta n. 19 ed in Via Rocco n. 43;
- area n. 30 di Via Libetta nn. 9 –13;

restituendo agli stessi le destinazioni di P.R.G. antecedenti alla sottoscrizione del II Accordo di Programma concernente le aree dell'Università Roma Tre;

Che nel complesso le aree individuate nelle citate note della Università Roma Tre sono all'interno del perimetro del citato Progetto Urbano Ostiense Marconi, in un settore che presenta ancora forti elementi di degrado e necessità di una riqualificazione specifica;

Che, in particolare, sulla base delle richieste avanzate dall'università e degli indirizzi già formulati dal Progetto Urbano, si ritiene che il potenziamento delle funzioni universitarie nelle aree lungo la Via Ostiense sia in coerenza con le finalità espresse dal Progetto Urbano medesimo contribuendo al processo di riqualificazione dell'intero settore, ed immettendo una nuova combinazione di funzioni pregiate e spazi pubblici;

Che pertanto, nell'ambito dell'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi, occorre procedere alla redazione di un programma attuativo concernente le aree destinate all'Università degli Studi di Roma Tre nell'ambito Ostiense, confermando le localizzazioni di aree ed immobili destinate all'Università di Roma Tre in Valco S. Paolo;

Che il suddetto programma interessa le aree di intervento di Via Ostiense, Via di Porto Fluviale, ex Mattatoio ed area adiacente Via S. D'Amico e verrà approvato mediante Accordo di Programma volto ad identificare le nuove localizzazioni insediative dell'Università degli Studi di Roma Tre, modificando anche la destinazione di alcune aree ed immobili che non sono ritenuti più idonee a tale utilizzazione;

Che tale programma prevede tutte quelle misure, interventi e strumenti finalizzati alla piena integrazione degli insediamenti universitari nel contesto urbano ed alla riqualificazione e riorganizzazione complessiva dell'intera area, risolvendo in via definitiva anche le necessarie dotazioni di parcheggi e servizi locali, per assicurare il perseguimento delle finalità espresse dal citato III Accordo di Programma e dal P.U. Ostiense Marconi;

Che il programma, articolato per aree di intervento soggette a progettazione coordinata, stabilisce la definizione dei limiti massimi delle dimensioni delle S.U.L. e le altezze dei nuovi insediamenti, disciplina i servizi pubblici, le aree verdi e gli spazi pubblici pedonali e veicolari, i parcheggi pubblici e pertinenziali, nonché le modalità di attuazione dei servizi locali e delle opere di riqualificazione degli spazi pubblici come risulta dagli elaborati allegati al presente provvedimento;

Che il programma per l'area di intervento denominata Ostiense – Garbatella risolve un ambito ancora di forte criticità, cuneo marginale e di cesura tra elementi urbani di notevole importanza: da un lato gli insediamenti lungo la Via Ostiense, connotati da importanti funzioni culturali programmate quali la città della scienza nell'area oggi Italgas, il futuro riuso del complesso dei Mercati Generali, gli insediamenti universitari collocati lungo la Via Ostiense; dall'altro lo storico quartiere della Garbatella, collegato a questo importante quadrante quasi unicamente dalla stazione della Metro B della Garbatella;

Che con riferimento alla suddetta area della Metro B l'ATAC con nota assunta prot. del Dipartimento VI n. 9741 del 31 luglio 2002 ha confermato che nei suoi

programmi è previsto il trasferimento in altra sede della Dirigenza Centrale Operativa della Metro B Garbatella, al fine di potervi allocare ulteriori e più complete funzioni;

Che con lo sviluppo di tale ambito si concretizza la finalità esposta nel P.U. Ostiense Marconi, riqualificando l'area e attuando una riconnessione organica di due sistemi urbani oggi separati, attraverso elementi di connessione pedonali, carrabili e spazi pubblici;

Che obiettivo di programma è anche il riordino ed il completamento dell'infrastruttura viaria locale, attraverso la realizzazione di assi viari di accesso dalla Via Ostiense ed un maggiore e razionale assetto ottenuto con il completamento dell'anello viario di distribuzione interna in coerenza con il costruendo prolungamento dell'asse urbano di Circonvallazione Ostiense, contribuendo ad un sostanziale alleggerimento del carico oggi presente verso Via Libetta e consentendo la realizzazione di spazi pubblici e percorsi pedonali, nonché di alcuni importanti collegamenti con il quartiere contermini di Garbatella;

Che tra le finalità del programma sono comprese la riqualificazione dell'asse Ostiense dal sovrappasso ferroviario a nord verso Porta San Paolo fino al Parco Schuster, la mitigazione dell'impatto acustico della linea B della Metro e della linea Roma Ostia attraverso parziale copertura, la connessione attraverso percorsi e spazi pedonali tra il quartiere Garbatella e l'ambito in oggetto, la ristrutturazione della Stazione Metro B Garbatella ai fini di favorire i collegamenti pedonali tra i due settori;

Che, come meglio specificato negli elaborati tecnici allegati sottoelencati, oggetto del presente provvedimento è l'attuazione dei due seguenti comparti edificatori di cui alle lettere a) e b) comprendente anche le opere di riqualificazione degli spazi pubblici, del comparto della viabilità locale e l'identificazione del comparto dell'area Ostiense – Garbatella soggetta a riqualificazione:

- N.T.A.;
 - Tav. 0 quadro programmi scala 1:5.000;
 - Tav. 1 individuazione area programma degli interventi scala 1:2.000;
 - Tav. 2 zonizzazione comparti scala 1:1.000;
 - Tav. 3 proprietà scala 1:1.000;
 - Tav. 4a prescrizioni ed indicazioni planovolumetriche;
 - Tav. 4b prescrizioni ed indicazioni altimetriche interventi in programma scala 1:1.000;
 - Tav. 5 viabilità – parcheggi pubblici e privati scala 1:1.000;
 - Tav. 6 uso del suolo – aree e percorsi pedonali scala 1:1.000;
 - Tav. 7 planovolumetrico esemplificativo scala 1:1.000;
 - Tav. 8 viste prospettiche planivolumetrico esemplificativo;
- a) comparto denominato ex Ente di Consumo di proprietà del Comune di Roma (n. 7), avente destinazione C di P.R.G., in stato di forte degrado ed occupato parzialmente da servizi, magazzini ed attività in via di completa dismissione da localizzare in nuove idonee sedi;
- b) comparto denominato “area Stazione Metro B Garbatella” (n. 1), localizzato a ridosso della omonima stazione, tra il fascio dei binari, la Circonvallazione Ostiense e Via degli Argonauti, avente destinazione M1 di P.R.G. (G.R.L. n. 7345 del 4 agosto 1989), distribuito all'interno dei sub-comparti 1A1 e 1B1 tra le seguenti proprietà:

Comune di Roma, Demanio Metro B, Demanio Ferrovia Roma Lido, Met.Ro. S.P.A.;

Che il sopraindicato comparto b) denominato “area Stazione Metro B Garbatella” è articolato in due sub-comparti:

- sub-comparto 1A1 con destinazione servizi pubblici generali non universitari con una capacità edificatoria pari a mq. 15.000 di S.U.L. comprendente la riqualificazione della Stazione Metro B Garbatella, nonché la realizzazione di percorsi pedonali connessi;
- sub-comparto 1B1 destinato ad accogliere attività universitarie con una capacità edificatoria pari a mq. 26.500 di S.U.L. comprendente la riqualificazione degli spazi pubblici, nonché la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento dal contermina Garbatella all'area in questione;

Che per l'attuazione del sub-comparto n. 13 – parte, che concerne la realizzazione della infrastruttura viaria di collegamento tra la Circonvallazione Ostiense e Via Ostiense a totale cura e spese dell'Università degli Studi Roma Tre, è necessario prevedere la cessione all'Amministrazione Comunale da parte del Demanio dello Stato (Ministero delle Infrastrutture e Trasporti – Dipartimento dei Trasporti Terrestri) dell'area di proprietà interessata dalla realizzazione della strada;

Che per la realizzazione del comparto b) con lettere prot. UPCS n. 4055 del 29 luglio 2002 è stata richiesta alla Met.Ro S.p.A. la disponibilità alla cessione delle aree all'Università degli Studi Roma Tre;

Che inoltre per la realizzazione dei comparti a) e b) l'attribuzione delle aree di proprietà comunale all'università avrà carattere oneroso; la stima delle suddette aree, da parte del competente Dipartimento ed il conseguente perfezionamento degli atti, dovrà avvenire prima del rilascio delle concessioni edilizie e comunque non oltre 120 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo di Programma; gli oneri corrispondenti saranno destinati dall'Amministrazione Comunale alla riqualificazione dell'ambito Ostiense con priorità al comparto n. 12 Asse di Via Ostiense;

Che per quanto riguarda l'area di proprietà del Ministero della Difesa (ex Magazzini dell'Aeronautica Militare), ubicata tra Via Ostiense, Via del Gazometro e Via Porto Fluviale, denominata area Magazzini Aeronautica Militare, il Ministero della Difesa, con nota SMA/446/06677/D18-204 dello Stato Maggiore dell'Aeronautica del 18 aprile 2002 ha dichiarato la propria disponibilità alla cessione, a titolo gratuito, al Comune di Roma che con successivo atto la cederà a titolo oneroso all'Università di Roma Tre, come anche riportato nel Protocollo d'Intesa tra il Ministero della Difesa ed il Comune di Roma sottoscritto in data 3 gennaio 2001;

Che il recupero e la trasformazione di tale area dovrà attuarsi mediante progettazione, per una S.U.L. massima di mq. 5760, come riportato nelle sottoelencate tavole:

- N.T.A.;
- Tav. 0 quadro programma;
- Tav. 1 individuazione area programma degli interventi scala 1:2000;
- Tav. 2 zonizzazione comparto scala 1:1000;
- Tav. 3 consistenza edilizia attuale scala 1:1000;
- Tav. 4 prescrizioni ed indicazioni planivolumetriche intervento in programma – profili scala 1:1000;
- Tav. 5 viabilità e parcheggi pubblici e privati scala 1:1000;
- Tav. 6 uso del suolo urbano aree e percorsi pedonali scala 1:1000;
- Tav. 7 planivolumetrico esemplificativo scala 1:1000;

Che per l'area Ostiense – Garbatella è prevista la Variante da zona C di P.R.G. e zona M1 di P.R.G. a zona in corso di convenzione;

Che per l'area ubicata tra Via Ostiense, Via del Gazometro a Via Porto Fluviale denominata area Magazzini Aeronautica Militare è prevista una Variante da zona C di

P.R.G. a zona M4 (insediamenti universitari) con la deroga alle N.T.A. del P.R.G. degli indici fondiari e dei distacchi;

Che per quanto riguarda l'area adiacente la Via S. D'Amico è prevista una Variante da zona M3 con previsione di P.U.P. a zona M4 (insediamenti universitari) con la deroga alle N.T.A del P.R.G. degli indici fondiari e dei distacchi;

Che per quanto riguarda il complesso dei Mercati Generali l'area contraddistinta con il n. 26 è stata individuata per ospitare insediamenti universitari nel II e III Accordo di Programma sino ad un massimo di mc. 118.780 pari a mq. 29.695 di S.U.L., (O.d.S. n.118/2000, in art. 2 punto 7), mentre la quota parte restante è stata destinata a zona M3 per servizi circoscrizionali (O.d.S. n. 117/2000);

Che l'università nella precitata nota (prot. n. 2765 del 15 luglio 2002) ha manifestato la criticità delle suddette aree considerato il carattere storico del complesso dei mercati, la necessità di acquisire dati certi sul grado di vincolo archeologico e monumentale, con la conseguente indeterminatezza sulla reale trasformabilità del complesso;

Che gli intendimenti dell'Amministrazione Comunale verso un rapido riutilizzo del complesso con finalità culturali e ricreative dedicate alla cultura giovanile, nonché alla diffusione delle culture dell'alimentazione ed alla promozione di attività ricreative compatibili con le predette caratteristiche e con le aspettative locali, hanno indotto la stessa amministrazione a procedere con una serie di analisi e sondaggi allo scopo di individuare il dimensionamento e le caratteristiche degli interventi realizzabili in relazione agli esiti delle indagini e studi condotti; ciò al fine di definire il grado di reale trasformabilità del complesso, al cui interno saranno anche previsti aree ed edifici per servizi locali;

Che, quindi, per quanto sopra espresso, la destinazione ad insediamento universitario (zona M4 di P.R.G.) nella quota parte dei mercati, non è più coerente con le esigenze insediative urgenti dell'Università degli Studi di Roma Tre e che occorre invece, per attuare il programma di riuso delle aree suddette con maggiore flessibilità ed in vista di un migliore futuro utilizzo pubblico, variare la destinazione urbanistica dell'intero complesso delle aree in questione da sottozona M4 ed M3 a sottozona M1, servizi pubblici generali, come ipotizzati nel precedente capoverso;

Che, inoltre l'università ha evidenziato la necessità di precisare la localizzazione delle superfici attribuite, nell'ambito del complesso dell'ex Mattatoio;

Che con nota inviata all'Assessorato Politiche della Programmazione e Pianificazione Territoriale – Roma Capitale prot. n. 2765 del 15 luglio 2002 l'università ha formalizzato una richiesta puntuale indicando i padiglioni e gli spazi per la cui assegnazione non ha più interesse, nonché quelli che intende acquisire come di seguito indicati:

- conferma dell'assegnazione dei padiglioni nn. 7, 6, 4, 2b, 24, 25, 14;
- revoca dei padiglioni nn. 26, 30, 37A e 37B;
- concessione ad uso esclusivo, e non in convenzione con il Dipartimento IV, del padiglione n. 8;
- mantenimento della cubatura preesistente del padiglione n. 23;
- assegnazione all'Ateneo, dei padiglioni nn. 15A, 15B, 15C, 16, 9E, 20 e 17, 18, 19, 21, 22 con mantenimento delle volumetrie esistenti anche nel caso di demolizione e ricostruzione;
- utilizzo, eventualmente con convenzione, da stipularsi successivamente, dei padiglioni 10A, 10B e 10C;

Che con la deliberazione del C.C. n. 125/2000, l'Amministrazione Comunale ha approvato gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione di un Accordo di Programma finalizzato al recupero ed all'utilizzo dell'ex Mattatoio;

Che attraverso il Piano di Assetto per il riuso del complesso medesimo, sono state formulate le linee guida per il recupero, individuando le attività previste e gli edifici con cui dare attuazione anche agli Accordi di Programma sottoscritti con l'università;

Atteso che la localizzazione di alcune attività universitarie nelle aree del complesso dell'ex Mattatoio richiede un processo di delocalizzazione di altre attività oggi presenti;

Considerato che è conseguentemente necessario modificare il quadro delle precedenti localizzazioni, rispetto a quelle individuate dalla deliberazione C.C. n. 125/2000;

Che quanto sopra consente, comunque, di mantenere le finalità relative al recupero del complesso espresse nella citata deliberazione;

Che, pertanto, occorre approvare un nuovo piano di utilizzazione del complesso dell'ex Mattatoio rispettando gli indirizzi generali formulati con la deliberazione C.C. n. 125/2000 con le seguenti precisazioni:

- risulta superata l'attuazione del piano attraverso la designazione di un soggetto attuatore; si procederà all'attuazione dei sub-comparti sulla base delle risorse finanziarie rispettivamente dell'Amministrazione Comunale e dell'Università degli Studi di Roma Tre;
- sono superate le previsioni della realizzazione dei parcheggi interrati, in quanto le verifiche archeologiche attivate hanno escluso tale possibilità;
- non sono più comprese le aree ex IACP all'interno del perimetro del piano, poiché le stesse vengono incluse nel "Programma Mercati";

Che il nuovo piano di utilizzazione per l'area dell'ex Mattatoio prevede fra l'altro:

- la identificazione dei comparti, compreso quello destinato all'insediamento delle funzioni universitarie;
- la definizione dei limiti massimi delle dimensioni delle S.U.L. di progetto;
- la disciplina dei servizi pubblici, le aree verdi e gli spazi pubblici pedonali e veicolari, i parcheggi pubblici e pertinenziali;

il tutto come specificato negli elaborati di seguito elencati che sostituiscono gli elaborati del Piano di Assetto di cui alla deliberazione C.C. n. 125/2000;

SEZIONE A:

Stato di fatto

- A1 Ambito di intervento;
- A2 Contenuti del Piano di Assetto deliberazione C.C. n. 125/2000;
- A3 Rilievo consistenza edilizia;
- A4 Analisi storica;
- A5 Indagine archeologica;
- A6 Indagine geognostica;
- A7 Reti e sottoservizi;
- A8 Stato pianificazione vigente ed in itinere;

Allegato a) rilievo analitico e stato di conservazione;

Allegato b) studio preliminare ed assetto mobilità;

SEZIONE B:

Programma degli interventi:

- Tav. 1 Ambito degli interventi;
- Tav. 2 Destinazioni d'uso e comparti di attuazione;
- Tav. 3 Prescrizioni planovolumetriche;
- Tav. 4 Sistema dello spazio pubblico e parcheggi;
- Tav. 5 Zonizzazione funzionale e morfologica;

Che in particolare viene confermata l'unitarietà culturale del complesso nel suo impianto spaziale e regole d'uso, in cui l'articolazione delle specifiche funzioni ed in particolare quelle universitarie, saranno subordinate alla funzione pubblica del luogo. La Piazza interna del Mattatoio viene identificata come uno spazio urbano dove si integreranno attività pubbliche e private, istituzionali e commerciali, caratterizzate da una alta fruibilità ed orientate allo sviluppo delle culture e dell'arte;

Che viene prevista, nell'ambito dell'attuazione del riuso del complesso, la valorizzazione storico ambientale del contiguo Monte dei Cocci e del contesto, in termini di fruizione e divulgazione storico critica;

Che saranno coinvolte nell'utilizzo della struttura, secondo specifici e successivi atti ad evidenza pubblica, le realtà associative e locali qualificate, già impegnate nell'ambito della produzione culturale;

Che per le aree suindicate è prevista una Variante di P.R.G. da zona N e C a zona M4 (insediamenti universitari) ed M1 (servizi pubblici generali) con la deroga alle N.T.A. del P.R.G. degli indici fondiari e dei distacchi;

Che le risorse stanziare dall'università e dall'amministrazione nel bilancio comunale consentono di avviare concretamente il programma di attuazione per le aree assegnate all'università nel complesso dell'ex Mattatoio realizzandolo per sub-comparti differenziati nel tempo;

Che tutte le Varianti di P.R.G. come sopra descritte relative al programma degli interventi costituenti l'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi e al programma concernente le aree destinate all'Università degli Studi di Roma Tre, relativamente all'area Ostiense – Garbatella, area Magazzini Aeronautica Militare, area adiacente la Via S. D'Amico ed ex Mattatoio, sono riportate sulla tavola Allegato B scala 1:10.000 allegata quale parte integrante del presente provvedimento;

Che in deroga alle N.T.A. del P.R.G. per i parcheggi pubblici, è previsto lo standard di 0,4 mq./mq. di superficie utile, fermo restando lo standard complessivo per spazi pubblici di 0,8 mq./mq.;

Che per l'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma ex art. 3 L. 396/90, oggetto del presente provvedimento, limitatamente agli interventi pubblici, è prevista la deroga alle N.T.A. del P.R.G. per il computo dei volumi edificabili relativi a spazi (aule, biblioteche, laboratori, atri, gallerie di disimpegno, sale per esposizione e spettacolo) destinati ad accogliere grande affluenza di persone o impianti di ricerca ed esposizione, che saranno computati con riferimento ad un'altezza virtuale di m. 3,20, anche quando l'altezza effettiva sia superiore per esigenze funzionali;

Considerato che in data 22 dicembre 1999 è stato sottoscritto un Accordo di Programma per il trasferimento delle ferrovie concesse della Roma Ostia Lido dal Demanio dello Stato alla Regione Lazio e della linea Metro B al Comune di Roma in esecuzione del D.Lgs. n. 422/97 e che tale trasferimento non si è ancora attuato, tra i soggetti interessati alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma è compresa l'Agenzia del Demanio – Direzione Centrale Servizi Immobiliari;

Che in considerazione della pluralità dei soggetti coinvolti e tenuto conto dell'interesse pubblico degli interventi, nonché della necessità di pervenire in tempi brevi alla riqualificazione funzionale ed urbanistica del settore, il Sindaco ha ritenuto di promuovere la sottoscrizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 per il programma degli interventi promosso in accordo con i privati,

nonché per gli interventi finalizzati al miglioramento della mobilità nel settore interessato e di un Accordo di Programma ex art. 3 L. n. 396/90 per l'approvazione di un programma relativo alle aree destinate all'Università degli Studi di Roma Tre, e del nuovo piano di utilizzazione dell'ex Mattatoio;

Che a norma dell'art. 24 dello Statuto, il Sindaco assume le determinazioni in ordine agli Accordi di Programma promossi dall'Amministrazione Comunale sulla base degli indirizzi deliberati dall'organo competente a pronunciarsi in merito all'intervento oggetto dell'Accordo di Programma;

Che il presente provvedimento dopo l'approvazione del Consiglio Comunale sarà pubblicato ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 38/99 come modificata dalla L.R. n. 28/2000;

Che degli esiti del procedimento di pubblicazione sarà dato conto nel testo dell'Accordo di Programma ed in particolare le eventuali osservazioni/opposizioni saranno controdedotte dalla conferenza tra le amministrazioni interessate convocata ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 per l'approvazione del programma stesso e riportate nel testo dell'accordo sottoposto a ratifica a cura del Consiglio Comunale;

Visto l'art. 24 dello Statuto Comunale;

Visto l'art. 34 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Visto l'art. 3 della legge 15 dicembre 1990 n. 396;

Viste le L.R. nn. 38/99 e 28/2000;

Considerato che in data 31 luglio 2002 il Direttore del Dipartimento VI, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: V. Proverbio";

Che in data 31 luglio 2002 il Dirigente della V U.O. del Dipartimento VI, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: G. Matta";

Che in data 31 luglio 2002 il Direttore della VI U.O. del Dipartimento VI, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: G Farina";

Che in data 1 agosto 2002 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere di regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

p. Il Ragioniere Generale

F.to: A. Marconi";

Che la proposta in data 27 agosto 2002 è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, ai Presidenti dei Municipi I, XI e XV per l'espressione del parere da parte del Consiglio Municipale entro il termine di 30 giorni;

Che, con deliberazione in atti, il Consiglio del Municipio I ha espresso in merito parere favorevole, mentre i Consigli dei Municipi XI e XV pur esprimendo parere favorevole hanno formulato osservazioni e richiesta di modifiche, come di seguito specificato:

Municipio XV

1. le opere pubbliche che la proprietà del programma “ex Consorzi Agricoli” si è impegnata a realizzare dovranno essere vincolate alla realizzazione del Parco Papareschi e non utilizzate in altro ambito del P.U. Ostiense;
2. il tempo massimo di ultimazione dei lavori per la sistemazione del Parco Papareschi non potrà essere superiore a mesi 18 dall’inizio degli stessi;
3. per il programma di intervento denominato “Via Papareschi” il Municipio ritiene non idonea la destinazione ad uffici di una quota parte la volumetria proposta e ne chiede l’intera trasformazione a destinazione residenziale;
4. il Municipio chiede, per la realizzazione di un asilo nido, la variazione a sottozona M3 di parte dell’area destinata a verde pubblico di standard dell’area M4 di Papareschi, con sistemazione totale a verde dell’area N – Parco Papareschi;

Municipio XI

1. Area Ostiense Garbatella

Comparto 1.

Si ritiene incoerente, rispetto alle esigenze del territorio, la morfologia dell’edificio previsto nell’area Ostiense Garbatella e precisamente nel Comparto 1, che si conforma, così come è progettato, con una barriera tra i due quartieri limitrofi (Ostiense, Garbatella).

Si ravvede la necessità di modificare radicalmente l’impianto dell’edificio previsto nel comparto 1, attraverso una nuova progettazione tesa a trovare nuove proposte di connessione tra i quartieri, nonché interventi di mitigazione contro l’inquinamento da rumore. Si propone quindi che l’intervento previsto nel comparto 1 segua le seguenti indicazioni progettuali:

- sia composto da edifici separati, seppur inseriti in una progettazione unitaria;
- non abbia altezze superiori ai 24 m.;
- evidenzi i collegamenti pedonali tra i quartieri Garbatella e Ostiense.

Si evidenzia l’opportunità, nel caso si rilevi necessario, di occupare con l’edificazione parte del sedime ferroviario limitrofo. Il progetto dovrà essere sottoposto successivamente alla approvazione del Municipio Roma XI.

Per quanto riguarda l’ex stazione metro “Garbatella”, inclusa nel comparto, si propone che la struttura sia data in consegna al Municipio per attività culturali e sociali.

Comparto 3.

Si ritiene la destinazione ad uso pubblico per le superfici utilizzabili sottostanti il ponte di scavalco del fascio ferroviario.

2. Programma di intervento privato ex Consorzi Agricoli:

- gli oneri concessori previsti per questo intervento devono essere spesi per interventi sul territorio del Municipio XI concordati con lo stesso Municipio;
- le superfici previste nel complesso per destinazioni d’uso dovranno essere modificate e ridotte, rispettando i seguenti massimali:
 1. commerciale interrato max 500 mq.;
 2. commerciale in elevazione 700 mq.;

3. non residenziale (uffici/laboratori) 2333 mq.;
4. residenziale max 5578 mq.;
5. servizi pubblici municipali 1000 mq. minimo.

3. Osservazioni Generali

In generale viene richiesta l'approvazione di un programma di attuazione congiunto con il Municipio che stabilisca fasi, priorità di intervento nel programma di sviluppo di Roma Tre, prevedendo anche tutte le azioni di mitigazione necessaria durante le fasi di cantiere e del nuovo schema della viabilità.

Si chiede di specificare l'uso delle aree a parcheggio interne al comprensorio "Roma Docks".

Si chiede di specificare che le deroghe previste fanno salve le norme nazionali.

Si richiede l'inserimento nell'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi, come segnalato nella nota del VII Dipartimento prot. n. 32495/2002, di un parcheggio di scambio in corrispondenza della fermata Marconi Metro B.

Che la VII Commissione Consiliare Permanente, in data 15 ottobre 2002, ha espresso parere favorevole all'ulteriore iter della proposta;

Che la Giunta Comunale, nella seduta del 26 novembre 2002, in ordine alle osservazioni e richieste di modifica dei Consigli dei Municipi XI e XV si è determinata come segue:

per le osservazioni formulate dal Municipio XV:

Controdeduzioni all'osservazione n. 1

Si accoglie la richiesta di vincolare alla realizzazione di quota parte del Parco Papareschi le opere a contributo straordinario relative alla proposta di intervento privato "Ex Consorzi Agricoli", anche in relazione al fatto che è in via di definizione la procedura per la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree per il Parco Papareschi.

Si specifica in proposito che in esito al verbale di consistenza e misurazione del 7 novembre 2002 elaborato dagli Uffici al fine di perfezionare il procedimento di cessione delle aree costituenti il Parco Papareschi, la superficie che verrà acquisita dall'Amministrazione Comunale in esecuzione al provvedimento di accettazione delle cessioni e su cui potrà essere realizzata l'opera, è pari a mq. 16.241 e non mq. 22.000 come precedentemente espresso nella proposta di deliberazione.

Le restanti superfici a verde, sino alla concorrenza di mq. 27.000, in attuazione della deliberazione C.C. n. 240/99, saranno oggetto del perfezionamento degli strumenti attuativi riferiti al comparto M2 e al comparto M4.

Pertanto la proprietà del programma di intervento "Ex Consorzi Agricoli" sarà impegnata alla realizzazione del Parco Papareschi, con le modalità già definite, per la superficie sopra indicata.

Controdeduzione all'osservazione n. 2

Si accoglie la riduzione del tempo massimo per la realizzazione delle opere di cui al punto 1 a 18 mesi dall'inizio dei lavori.

Controdeduzione all'osservazione n. 3

Si accoglie la richiesta di variazione della destinazione nel programma di intervento "Via Papareschi" a destinazione totalmente residenziale, con adeguamento, in accordo alla nuova destinazione prevista, degli standard per parcheggi e verde.

Controdeduzione all'osservazione n. 4

Si evidenzia che la porzione di area individuata ai fini della realizzazione dell'asilo nido, per la quale è proposta la variazione in M3, è all'interno dell'ambito già variato a M4 dall'Accordo di Programma approvato con O.d.S. n. 118/2000 per consentire la realizzazione della Casa dello Studente da parte dell'ADISU, e da questa interamente acquisito. Indagini archeologiche condotte hanno individuato la presenza di reperti in una parte dell'area proposta nel Progetto Urbano come sedime della Casa dello Studente, con conseguente necessità di ridefinire l'articolazione all'interno del lotto delle diverse destinazioni (studentato, verde, parcheggi).

La progettazione del comparto, riferita all'intero lotto di proprietà con destinazione M4, è in fase di elaborazione attraverso un concorso di architettura bandito da parte dell'ADISU. All'interno della proposta che risulterà vincitrice dovranno ovviamente essere previsti gli spazi di standard per verde e parcheggi da cedere all'Amministrazione Comunale.

Si ritiene quindi allo stato non accoglibile l'osservazione presentata rinviando l'identificazione dell'area per l'asilo alla fase successiva di definizione degli obblighi per la realizzazione e cessione delle aree a verde di standard e di quelle per verde pubblico del comparto M4 Papareschi.

Per le osservazioni formulate dal Municipio XI:

Controdeduzione all'osservazione n. 1

Ostiense Garbatella

Comparto 1

Si sottolinea che il programma di interventi è stato definito in relazione alle richieste insediative e di sviluppo dell'Ateneo di Roma Tre (vedi nota prot. n. 2765 del 15 luglio 2002), anche in relazione alla revisione in corso delle funzioni da insediare nel complesso dei Mercati Generali.

La verifica dei contenuti proposti con le osservazioni avanzate, specie in termini di rispondenza alle esigenze insediative sopra indicate, sarà condotta in sede di monitoraggio delle successive fasi progettuali attraverso l'istituzione di una Commissione congiunta costituita da membri designati dall'Amministrazione Comunale, dal Municipio XI e dai soggetti interessati alla trasformazione dell'area.

Tale Commissione avrà il compito di assicurare, nello sviluppo del progetto architettonico, il rispetto degli obiettivi fissati e in particolare:

- prevedere un'ampia connessione tra i quartieri Garbatella e Ostiense, nei limiti degli assetti proprietari;
- prevedere interventi di mitigazione contro l'inquinamento da rumore;
- verificare l'assetto planovolumetrico dell'intervento;
- potenziare funzionalmente la fermata metro B Garbatella in ragione del nuovo assetto planovolumetrico dell'area;
- dare una soluzione di qualità alle aree destinate ai servizi pubblici di standard.

Tale lavoro congiunto consentirà anche di individuare nel dettaglio i tempi, le fasi e le modalità di attuazione del programma di interventi, anche rispetto all'individuazione di schemi alternativi di circolazione durante le fasi di cantiere.

Si confermano invece i limiti edificatori del Comparto 1 in quanto non è possibile occupare con l'edificazione parte del sedime ferroviario limitrofo all'area di intervento.

Per quanto riguarda la ex stazione della metropolitana Garbatella, inclusa nel comparto 1, si rammenta che il programma di interventi ne prevede la demolizione; spazi per corrispondente superficie, da utilizzare per attività culturali e sociali di competenza del Municipio XI, saranno reperiti nel Comparto 1a.

Comparto 3

Si accoglie la richiesta di destinare ad uso pubblico le superfici utili ricavabili al di sotto il ponte di scavalco della metropolitana e della linea Roma-Lido, secondo quanto indicato dalla memoria di Giunta Comunale del 29 ottobre 2002 che ha previsto di affidare alla S.T.A. la gestione di tali spazi per parcheggi pubblici.

Controdeduzione all'osservazione n.2

Programma di intervento privato ex Consorzi Agricoli

L'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi, come espresso nelle premesse della deliberazione di indirizzi, discende dall'esigenza di proseguire il percorso di trasformazione e riqualificazione del settore urbano avviato con la deliberazione n. 240/99 e nello specifico dare attuazione, attraverso l'inserimento di alcune proposte private ritenute idonee, alla realizzazione del Parco Papareschi, di primaria importanza per il quartiere Marconi che soffre una grave carenza di spazi pubblici e verde attrezzato. Pertanto la stretta relazione fisica del programma di intervento con la prossima riqualificazione delle sponde del fiume Tevere, incluso l'interesse espresso dall'Amministrazione Comunale riguardo il riutilizzo del fiume, dei suoi argini e delle sue infrastrutture, si ritiene che sia di prioritario interesse per l'Amministrazione Comunale dare corso alle azioni già programmate. Pertanto si conferma la priorità già espressa di attuare in tempi brevi la realizzazione del Parco Papareschi.

Alla società proprietaria sono state rilasciate dal Dipartimento IX due concessioni edilizie con le quali è stata autorizzata la realizzazione, attraverso la ristrutturazione dei manufatti esistenti, di sei sale cinematografiche e attività commerciali annesse.

L'inserimento di tale attività monofunzionale avrebbe determinato un utilizzo del complesso e flussi di traffico concentrati poco compatibili con il delicato equilibrio del contesto urbano, trovando anche una forte opposizione da parte del territorio.

La ricerca quindi di una maggiore compatibilità con le vocazioni espresse dal settore ha indotto l'Amministrazione Comunale ad accogliere la nuova proposta che presenta un mix funzionale più consono alle finalità espresse dalle azioni programmate e in corso sul quadrante urbano Ostiense Marconi, ricco di insediamenti universitari e attrezzature pubbliche dedicate alla cultura, all'intrattenimento e alla didattica.

Si ritiene comunque di accogliere parzialmente le osservazioni formulate dal Municipio XI, soprattutto per quanto riguarda la riduzione delle superfici commerciali.

La nuova articolazione delle funzioni, ferme restando le superfici di progetto complessive e le volumetrie massime ammissibili, prevede pertanto:

piano secondo:

- cambio di destinazione da funzione non residenziale (uffici-laboratori) a funzione residenziale per mq. 842 SUL;

piano primo:

- riduzione della funzione commerciale da mq. 1318 SUL a mq. 530 SUL;
- cambio di destinazione della restante quota parte di commerciale pari a mq. 788 SUL a funzione non residenziale per equivalenti 788 mq. SUL.

Viene variato di conseguenza il calcolo delle superfici a verde e parcheggi pubblici e pertinenziali, come riportato negli allegati elaborati grafici aggiornati.

Le attività commerciali attengono a tipologie pertinenti lo spirito del programma e il Municipio sarà consultato preventivamente alla definitiva individuazione degli utilizzatori finali.

In relazione alla richiesta del Municipio di individuare una superficie per servizi di quartiere, si prevede, in accordo con la proprietà, che la stessa provveda alla progettazione, realizzazione e allestimenti per conto del Municipio XI di una struttura di circa 450 mq da adibire a sala conferenze e servizi annessi sino alla concorrenza di Euro 1.000.000,00, in area a destinazione M3 individuata e messa a disposizione dal Municipio medesimo, come onere aggiuntivo alle opere e cessioni già stabilite nel programma di intervento (Dec. G.C. n. 109 del 2 agosto 2002).

Le attività di progettazione, realizzazione e allestimento della struttura da cedere al Municipio saranno avviate contestualmente al rilascio dei permessi autorizzativi per il programma di intervento "ex Consorzi Agricoli", sotto la supervisione del Municipio medesimo, sia in fase di progettazione che di realizzazione e comunque essere conclusi entro 18 mesi dalla data di inizio delle attività.

Controdeduzione all'osservazione n. 3

Si accoglie la richiesta di costruire un quadro programmatico ed attuativo condiviso degli interventi del Progetto Urbano. Sarà quindi attivato un "tavolo" di coordinamento tra Municipi, Dipartimenti coinvolti e Università Roma Tre, partendo come priorità dagli interventi per la mobilità, sulle sedi universitarie e sugli interventi di riqualificazione.

Si precisa che le aree per parcheggi previste nel comprensorio "Roma Docks" ai livelli interrati saranno raggiungibili, per la parte di uso pubblico, attraverso idoneo sistema di accesso.

Si precisa che le deroghe sono riferite esclusivamente alle norme specifiche del P.R.G., e non alle norme nazionali.

La proposta di previsione di un parcheggio di scambio in corrispondenza della fermata della metropolitana B Marconi, proposta dal VII Dipartimento con nota prot. n. 3295/2002, è stata inserita come programma di interventi da attuarsi nell'Accordo di Programma ex art. 34 T.U.E.L. n. 267/2000 concernente l'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi.

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, in ordine agli emendamenti approvati;

IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera:

- a) di aggiornare il Progetto Urbano Ostiense Marconi quale risulta dai sottoelencati elaborati allegati al presente provvedimento quale sua parte integrante:

Relazione generale;

Stralcio di P.R.G. scala 1:10.000;

Variante di P.R.G. scala 1:10.000;

Allegato n. 1 stato di attuazione I, II, III AdP con l'Università degli Studi di Roma Tre;

Estratti catastali;

SEZIONE A:

Strumenti urbanistici vigenti:

A1	P.R.G. vigente	scala	1:10.000;
A2	Piano delle certezze e aggiornamenti	scala	1:10.000;
A3	Variante di salvaguardia	scala	1:10.000;
A4	Variante verde e servizi e controdeduzioni	scala	1:10.000;
A5	Aggiornamento Varianti urbanistiche introdotte con P.U. Ostiense Marconi e localizzazioni aree;		

- A6 Vincoli paesaggistici;
- A7 P.T.P.;
- A8 Carta dell'Agro;
- A9 Carta dei Beni Culturali;

SEZIONE B:

Stato di fatto:

- | | | | |
|----|---|-------|----------|
| B1 | Mobilità di settore esistente e programmata | scala | 1:5.000; |
| B2 | Aree ed immobili destinate all'Università Roma Tre I II III
Accordo di Programma | scala | 1:5.000; |
| B3 | Funzioni di settore esistenti e programmate | scala | 1:5.000; |

SEZIONE C:

Progetto:

- | | | | |
|----|--------------------------------------|-------|----------|
| C1 | Mobilità di settore | scala | 1:5.000; |
| C2 | Quadro programmi interventi | scala | 1:5.000; |
| C3 | Quadro programma funzioni di settore | scala | 1:5.000; |

SEZIONE D:

D1 Funzioni di settore e riconnessione reti urbane;

Relazione generale;

Programmi di intervento nodo di scambio Marconi;

Programmi di interventi:

Area Ostiense – Garbatella – Tav. 0 Quadro Programmi;

Area Magazzini AM Porto Fluviale – Tav. 0 Quadro Programmi;

Piano di utilizzazione dell'ex Mattatoio – Quadro Programmi;

- b) di formulare, in conformità a quanto riportato nelle premesse e nella relazione generale, indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 di cui allo schema sotto riportato, relativo al programma di interventi promosso in accordo con i privati, nonché alla identificazione dei perimetri di intervento relativi a Giustiniano Imperatore, ex Cinodromo, fronte urbano Via Ostiense – Centrale Montemartini, che saranno soggetti a futuri programmi di riqualificazione urbana, anche tramite sostituzione edilizia, come definito negli elaborati elencati all'art. 1 dell'accordo medesimo ed allegati come parte integrante del presente provvedimento, nonché per gli interventi finalizzati al miglioramento della mobilità nel settore interessato, esprimendosi favorevolmente sulle deroghe alle N.T.A. del P.R.G. e sulle Varianti di P.R.G., fermo restando la competenza della Conferenza dei Servizi di approvare i progetti degli interventi ed apportare le eventuali modifiche di dettaglio che dovessero rendersi necessarie in fase attuativa a condizione che le medesime modifiche non incidano sugli elementi caratterizzanti l'accordo, senza necessità che le stesse formino oggetto di ulteriore Accordo di Programma e di ulteriori adempimenti di natura edilizia;
- c) di formulare, in conformità a quanto riportato nelle premesse e nella relazione generale, indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 3 L. n. 396/90, di cui allo schema sotto riportato per l'approvazione del programma relativo alle aree destinate all'Università degli Studi di Roma Tre (area Ostiense – Garbatella, area Magazzini Aeronautica Militare, area adiacente la Via S. D'Amico ed aree incluse nell'ex Mattatoio) del nuovo piano di utilizzazione del complesso dell'ex Mattatoio, esprimendosi favorevolmente sulle deroghe alle N.T.A. del P.R.G. e sulle Varianti di P.R.G., fermo restando la competenza della

Conferenza dei Servizi di approvare i progetti degli interventi ed apportare le eventuali modifiche di dettaglio che dovessero rendersi necessarie in fase attuativa a condizione che le medesime modifiche non incidano sugli elementi caratterizzanti l'accordo, senza necessità che le stesse formino oggetto di ulteriore Accordo di Programma e di ulteriori adempimenti di natura edilizia.

Le Varianti Urbanistiche previste dal presente provvedimento risultano dall'elaborato Allegato B scala 1:10.000 allegato quale parte integrante e riguardano le sotto riportate aree:

1. comparto Consorzi Agricoli in Via del Porto Fluviale viene variata la destinazione da C di P.R.G. a zona in corso di Convenzione;
2. comparto Via dei Papareschi viene variata la destinazione da zona M2 ed M3 di P.R.G. a zona in corso di Convenzione con deroga agli indici di P.R.G.;
3. area denominata Via Benzoni viene variata da zona D di P.R.G. a zona in corso di convenzione con deroga agli indici e ai distacchi di P.R.G.;
4. nuovo schema viabilità Lungotevere riva sinistra da Ponte Testaccio a Parco Schuster: variazione da zona N a "sede stradale";
5. "nodo di scambio Marconi": viene variata la destinazione da zona N e sede stradale di P.R.G. a "zona in corso di Convenzione" con deroga agli indici e i distacchi di P.R.G.;
6. area denominata Ostiense – Garbatella viene variata da zona C ed M1 a zona in corso di Convenzione con deroga alle N.T.A. del P.R.G. per gli indici fondiari ed i distacchi;
7. area denominata Magazzini Aeronautica Militare, tra Via Ostiense, Via del Gazometro e Via Porto Fluviale viene variata la destinazione da zona C di P.R.G. a M4 (attività universitarie) con deroga alle N.T.A. del P.R.G. per gli indici fondiari ed i distacchi;
8. area dei Mercati Generali viene variata la destinazione urbanistica da zona M4 e M3 a M7. E' conseguentemente integrato l'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G. con l'introduzione della nuova sottozona M/7 come di seguito riportato:

Sottozona M/7 – Area Mercati Generali

La sottozona M/7 – Area degli ex Mercati Generali – è destinata a servizi generali e locali sia pubblici che privati.

Nella sottozona M/7 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

servizi pubblici generali e di quartiere, verde pubblico attrezzato, culturali, centri di recupero sociali e di formazione professionale, espositive e convegnistiche, sportive, di spettacolo e intrattenimento, ricreative, commerciali, amministrative, turistico-ricettive, ivi comprese attività di ristorazione, uffici privati-pubblici.

La sottozona sarà attuata, per la parte con destinazione a servizi pubblici anche direttamente dall'Amministrazione Comunale; per la restante parte sarà attuata previa sottoscrizione di apposita convenzione, la quale fisserà le condizioni di concessione del bene. La convenzione sarà stipulata dall'Amministrazione Comunale con idoneo soggetto giuridico da individuarsi mediante procedura ad evidenza pubblica.

Nel complesso edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione parziale o totale di alcuni manufatti, anche con incremento della volumetria edificata e delle superfici utili.

Gli interventi che saranno realizzati dal Concessionario del bene dovranno essere effettuati sulla base di un progetto unitario redatto nel rispetto di indirizzi generali comprensivi di un “sistema di regole di intervento”, predisposti dagli Uffici competenti e sottoposti all’approvazione del Consiglio Comunale.

Gli atti di cui al precedente comma, costituiranno indirizzo per la redazione dell’offerta nella procedura di evidenza pubblica.

La volumetria utilizzabile è pari a quella esistente. E’ consentito un incremento massimo sino al 30% della stessa.

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni sono ammessi anche interventi di nuova edificazione sul filo stradale. Il distacco minimo ammissibile tra pareti finestrate di edifici antistanti è pari all’altezza dell’edificio più alto con un minimo di mt. 10.

L’altezza massima consentita per nuove edificazioni e/o per sopraelevazioni non può superare quella dell’edificio circostante più alto, sito fuori dal perimetro degli ex Mercati Generali.

I parcheggi devono essere realizzati all’interno della sottozona M/7, sia fuori terra che entro terra. Questi non contribuiscono alla determinazione del volume massimo edificabile.

Al raggiungimento della dotazione minima di parcheggi possono contribuire anche le aree adiacenti agli ex Mercati Generali.

La sottozona M/7 si attua attraverso interventi diretti sia da parte dell’Amministrazione Comunale che da parte del soggetto concessionario e sulla base del progetto unitario di intervento, che verrà visionato dalla Commissione Consiliare Urbanistica.

9. area ex Mattatoio viene variata la destinazione urbanistica delle attuali destinazioni N e C di P.R.G. a zona M4 (insediamenti universitari) ed M1 (servizi pubblici generali) con deroga alle N.T.A. del P.R.G. per gli indici fondiari ed i distacchi;
10. edificio n. 12 di Via Segrè n. 8 da zona M4 a zona M3;
edifici n. 25 in Via Libetta n. 19 ed in Via Rocco n. 71 da zona M4 a zona C;
area n. 30 di Via Libetta nn. 9-13 da zona M4 a zona C;
10. area adiacente Via S. D’Amico da zona M3 con previsione di P.U.P. a zona M4 (insediamenti universitari) con deroga alle N.T.A. del P.R.G. per gli indici fondiari ed i distacchi.

In deroga alle vigenti N.T.A. del P.R.G. è previsto lo standard per parcheggi di 0,4 mq./mq. di superficie utile, fermo restando lo standard complessivo per spazio pubblici di 0,8 mq./mq..

E’ previsto, per l’attuazione degli interventi pubblici di cui al presente atto, la deroga alle N.T.A. del P.R.G. per il computo dei volumi edificabili relativi a spazi (aule, biblioteche, laboratori, atri, gallerie di disimpegno, sale per esposizione e spettacolo) destinati ad accogliere grande affluenza di persone o impianti di ricerca ed esposizione, che saranno computati con riferimento ad un’altezza virtuale di m. 3,20, anche quando l’altezza effettiva sia superiore per esigenze funzionali;

- d) di prendere atto che, essendo stati recepiti nel presente provvedimento i contenuti della deliberazione C.C. n. 125/2000, la conseguente procedura di Accordo di Programma ivi prevista non avrà ulteriore seguito;

- e) di destinare gli oneri di cessione – nella consistenza che sarà determinata dall'Amministrazione Comunale – relativi alle nuove edificazioni dell'università come riportate nel programma di interventi alla riqualificazione dell'ambito Ostiense, con priorità al comparto n. 12 Asse di Via Ostiense, secondo un progetto unitario, confermando gli impegni di cui al Protocollo d'Intesa tra Amministrazione Comunale ed università, relativi alla progettazione e realizzazione del nuovo mercato di Testaccio e sistemazione della nuova Piazza;
- f) di approvare l'alleato schema d'atto d'obbligo e l'allegato schema di Convenzione finalizzati alla stipula della stessa con il Comune di Roma per l'urbanizzazione delle aree degli ex Consorzi Agricoli fermo restato che l'atto d'obbligo dovrà essere stipulato in forma pubblica ed allegato al relativo Accordo di Programma;
- g) di approvare l'allegato atto d'obbligo a rogito notaio Alberto Politi del 31 luglio 2002, rep. 42857 e l'allegato schema di Convenzione finalizzati alla stipula delle stessa con il Comune di Roma per l'urbanizzazione all'area di Via Papareschi;
- h) di approvare l'allegato atto d'obbligo e l'allegato schema di convenzione finalizzati alla stipula degli stessi con il Comune di Roma per l'urbanizzazione e le opere di interesse pubblico relative al programma di intervento privato di Via Benzoni;
- i) di autorizzare la cessione in proprietà, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'area pubblica edificabile pari a circa mq. 366 come esibito nella relazione agli atti;
- l) di costituire a favore della Soc. Immobiliare Romana il diritto di superficie per parte dell'area, come identificato nelle planimetrie allegate ed esibito nella relazione agli atti;
- m) gli importi derivanti dalla cessione in proprietà dell'area pubblica, e dalla costituzione del diritto di superficie saranno vincolati alla realizzazione di opere di interesse pubblico nell'ambito Ostiense Marconi, di competenza del Municipio XI, e concordate con il Municipio medesimo;
- n) l'entrata complessiva verrà accertata con successivo atto a seguito dell'intervenuta esecutività del presente provvedimento sul relativo centro di costo;
- o) di autorizzare la cessione all'Amministrazione Comunale da parte della proprietà di circa 150 mq. utili per lo svolgimento di funzioni d'utilità sociale individuate di concerto tra l'XI Municipio e l'Amministrazione Comunale;
- p) il contributo relativo alle OO.UU. e il contributo straordinario previsti dai suddetti atti d'obbligo saranno accertati al momento del rilascio delle relative concessioni alle corrispondenti risorse del bilancio di competenza;
- q) l'attuazione del programma di intervento “nodo di scambio Marconi” avverrà attraverso procedure definite con successivi provvedimenti.

S.P.Q.R.**COMUNE DI ROMA****ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D.LGS. N. 267/2000
PER L'APPROVAZIONE DI ALCUNI INTERVENTI CONSEGUENTI
ALL'AGGIORNAMENTO DEL P.U. OSTIENSE MARCONI.**

Premesso che con deliberazione C.C. n. 240 del 22 dicembre 1999 è stato approvato il P.U. Ostiense Marconi e sono stati formulati indirizzi al Sindaco ex art. 20 dello Statuto Comunale per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 27 L. 142/90 per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Urbano per le aree adiacenti il Lungotevere Papareschi e per le aree in riva sinistra del Tevere tra il fiume e la ferrovia Roma Lido e del III Accordo di Programma ex art. 3 L. 396/90 per le aree destinate all'Università di Roma Tre e per le aree destinate al Museo della Scienza;

Che successivamente gli Accordi di Programma di cui sopra sono stati approvati rispettivamente con Ordinanze del Sindaco nn. 117/2000 e 118/2000 e pubblicati sul B.U.R. n. 20 del 20 luglio 2000;

Che il Progetto Urbano, inteso come programma urbanistico, si configura come uno strumento procedurale capace di verificare il grado di trasformabilità delle aree, la loro capacità di accogliere nuovi interventi e nuovi pesi di funzioni ed attività fornendo indicazioni e limiti e determinando tutte quelle azioni finalizzate a rendere possibili tali interventi;

Che il Progetto Urbano è intervenuto parzialmente sul territorio considerando in via prioritaria quelle aree dove è risultato possibile un programma di trasformazione delle aree, anche in base ad accordi tra l'Amministrazione Comunale, le singole proprietà e gli Enti interessati;

Che gli obiettivi del Progetto Urbano Ostiense Marconi sono scaturiti dalla esigenza urbanistica di riqualificare l'intero quadrante urbano della città attraverso il recupero di aree per servizi pubblici, verde, attrezzature ed infrastrutture, mediante l'inserimento di importanti funzioni urbane quali quelle universitarie ritenute in grado di contribuire in termini sostanziali alla riqualificazione e sviluppo dell'intero quadrante, attraverso l'introduzione di nuove localizzazioni terziarie e di servizi di livello circoscrizionale o urbano, nonché mediante la realizzazione di una consistente parte del Parco del Tevere sud in corrispondenza delle aree del Gazometro, del Lungotevere Papareschi e del Valco S. Paolo;

Che il sopracitato Progetto Urbano, fra l'altro, prevedeva i seguenti obiettivi:

- la individuazione dei nuovi ruoli di Viale Marconi e di Via Ostiense come assi di riqualificazione locale;
- la razionalizzazione dell'infrastruttura viaria attraverso la realizzazione sotterranea a due livelli del tratto di Lungotevere Papareschi tra il ponte dell'Industria e Via E. Fermi in riva destra del Tevere;
- la realizzazione di un ponte pedonale di collegamento tra le due rive del Tevere;

- il riassetto dell'infrastruttura viaria, attraverso la traslazione del ponte carrabile di collegamento tra la Circonvallazione Ostiense e il previsto Lungotevere riva destra del Tevere;
- la localizzazione delle strutture dell'Università Roma Tre, lungo la Via Ostiense, nelle aree Italgas e nell'area del Valco S. Paolo;
- l'utilizzo dei Mercati Generali a servizi locali circoscrizionali e ad insediamento universitario;
- la previsione, nell'area Italgas, della nuova città della scienza e della grande Biblioteca dell'Università di Roma Tre;

Che inoltre, per l'area denominata Papareschi, è stata approvato un programma di interventi pubblici e privati, che hanno comportato, attraverso una riduzione delle volumetrie edificabili con compensazione di parte delle stesse all'interno del Piano di Assetto della Stazione Ostiense, la creazione del nuovo Teatro di proprietà comunale, nonché l'individuazione di un parco pubblico, dedicato ad attrezzature per il tempo libero, ottenuto dalle cessioni per il soddisfacimento degli standard e dalla compensazione della volumetria edificabile;

Che alla luce di studi di prefattibilità, analisi e verifiche condotti ed ancora in corso di espletamento da parte dell'Amministrazione Comunale, si impone un approfondimento ed uno sviluppo delle previsioni del Progetto Urbano Ostiense Marconi e che in tal senso si rende necessario procedere ad un aggiornamento dello stesso;

Che il suddetto adeguamento del programma urbanistico discende dall'esigenza di:

- aggiornare l'assetto della viabilità previsto dalla citata deliberazione C.C. n. 240/99;
- dotare il quartiere di maggiori servizi e spazi di riqualificazione urbana e consentire, attraverso l'accoglimento di alcune proposte dei privati, costituenti programmi specifici di intervento, la realizzazione del Parco Papareschi e la creazione di spazi a servizio delle strutture scolastiche in Via Papareschi;
- completare la pianificazione dell'ambito relativo alla Via Ostiense e fornire un adeguato assetto dell'area, attuando una migliore riconnessione con gli ambiti contermini di Garbatella e Circonvallazione Ostiense attraverso l'accoglimento delle istanze formulate dall'Università Roma Tre relative alle nuove e aggiornate esigenze funzionali dell'ateneo, anche rispetto alla revisione in corso delle funzioni ipotizzate per i Mercati Generali, e dell'impossibilità sopravvenuta di attuare alcuni degli impegni precedentemente sottoscritti;
- definire per il complesso dei Mercati Generali, in corso di dismissione, una trasformazione coerente con gli obiettivi generali del Progetto Urbano, individuandone destinazione urbanistica e modalità attuative.

Che per quanto riguarda il sistema delle infrastrutture per la mobilità, relativo al P.U. Ostiense Marconi, nuovi ed approfonditi studi di armonizzazione della rete infrastrutturale in relazione ad una ricerca di equilibrio delle scelte tra trasporto pubblico e privato, hanno considerato più efficiente e rispondente alle esigenze l'ipotesi di due lungoteveri a senso unico a completamento della rete esistente e in raccordo con il nuovo ponte sul fiume Tevere;

Che in particolare l'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi prevede quindi i seguenti obiettivi:

- nuovo schema della viabilità carrabile all'interno del perimetro aggiornato del P.U. Ostiense Marconi che, nel confermare le scelte effettuate dal nuovo piano delle infrastrutture per il trasporto su gomma – pubblico e privato, recepito nella proposta di Nuovo Piano Regolatore esaminato favorevolmente dalla Giunta Comunale in data 18 giugno 2002 –, prevede, per il settore urbano sud – orientale interno, il prolungamento dei lungotevere su entrambe le rive. A nord di Ponte Marconi la realizzazione della nuova infrastruttura viaria si colloca tra Ponte Testaccio e Lungotevere di Pietra Papa su riva destra in direzione sud, e il Lungotevere San Paolo sulla riva sinistra si collega, in direzione nord, al Lungotevere Testaccio, liberando dal traffico di attraversamento le arterie di Marconi ed Ostiense destinate a svolgere il ruolo di strade locali, confermando la rete dei percorsi pedonali e ciclabili ed il Ponte pedonale della Scienza sul Tevere previsto in corrispondenza del Parco Papareschi, e prevedendo che, al fine di assicurare continuità pedonale tra le suddette aree e le rive del Tevere, i tratti di Lungotevere antistanti il Parco Papareschi, l'area della Città della Scienza, l'area del Campo Boario del Mattatoio dovranno essere previsti in sede interrata o in trincea. Il sistema del doppio lungotevere a sud viene interrotto in corrispondenza dell'ansa della Magliana e riportato sulla riva sinistra con un itinerario a doppio senso di marcia attraverso un ponte sull'asse dell'ansa di Valco San Paolo. La prosecuzione del Lungotevere in riva sinistra a doppio senso di marcia va ad impegnare il tracciato dell'attuale Via Ostiense – Via del Mare, declassandola ad uso urbano sino al viadotto della Magliana;
- programma di intervento per la realizzazione del “Nodo di Scambio Marconi” e relativi servizi, come segnalato dal Dipartimento VII con nota prot. n. 11244 del 23 settembre 2002, connesso all'ambito di confluenza del Lungotevere Dante con l'Ostiense – Via del Mare, e con Viale Marconi – Via Colombo. Tale nodo sarà subordinato alla definizione del sistema delle intersezioni derivanti dal prolungamento del Lungotevere Dante sino a Viale Marconi e Via del Mare;
- riqualificazione dell'area degli ex Mercati Generali attraverso una nuova destinazione urbanistica a servizi pubblici e privati al fine di trasformare il complesso in un nuovo centro di aggregazione giovanile, prevedendo per l'attuazione sia interventi diretti dell'Amministrazione Comunale che il coinvolgimento di operatori privati attraverso una procedura ad evidenza pubblica;
- programma relativo ai nuovi insediamenti universitari destinati all'Università di Roma Tre e localizzati lungo la Via Ostiense (aree di intervento di Via Ostiense, Via di Porto Fluviale, area adiacente la Via S. D'Amico), e approvazione del Piano di utilizzazione dell'ex Mattatoio, con l'individuazione delle funzioni generali di utilizzo e delle unità destinate dal II e dal III Accordo di Programma all'Università di Roma Tre;
- programmi di interventi di interesse pubblico proposti dai privati che rientrano nelle finalità espresse dal P.U., inteso come strumento finalizzato alla riqualificazione urbana del settore, attraverso la dotazione di nuove attrezzature e spazi pubblici al quartiere relativi a:
 1. programma di intervento per l'area denominata “ex Consorzi Agricoli” in Via del Porto Fluviale;

2. programma di intervento di Via dei Papareschi;
3. programma di intervento per l'area denominata Via Benzoni;

come espresso negli elaborati allegati e parte integrante del presente accordo;

Che vengono identificati i perimetri di intervento, di seguito individuati nell'elaborato grafico allegato, soggetti a futuri programmi di riqualificazione urbana, anche tramite sostituzione edilizia, al fine di completare la riorganizzazione e il miglioramento dell'assetto del quadrante urbano interessato:

- a) ambito di riqualificazione Giustiniano Imperatore;
- b) ambito di riqualificazione ex Cinodromo;
- c) ambito di riqualificazione fronte urbano Via Ostiense – Centrale Montemartini;

Che l'area di intervento denominata "Nodo di scambio Marconi" è compresa all'interno del Municipio XI ed è costituita da uno spazio di risulta scarsamente edificato posto in prossimità dell'incrocio tra Viale Guglielmo Marconi e la Via del Mare e prospiciente l'esistente stazione Marconi della Metro B. L'area in questione è collocata all'estremo sud dell'ambito urbano riconducibile al sistema di urbanizzazione che gravita lungo l'asse di Viale Marconi, che presenta caratteristiche sensibilmente differenti tra la parte nord (Piazzale della Radio – Ponte Marconi), ad elevata densità residenziale, e quella sud, caratterizzata da una densità residenziale sensibilmente inferiore e dalla presenza di elementi urbani disomogenei (la basilica, le preesistenze industriali di Valco S. Paolo, le sedi dell'Università Roma Tre, ecc.);

Che in particolare, in prossimità dell'area di intervento, Viale Marconi perde la sua connotazione di "strada urbana" per assumere le caratteristiche di un asse stradale sul quale, in corrispondenza all'attuale stazione Marconi Metro B, vanno a convergere assi viari di scorrimento (Via del Mare – Via Ostiense, Via C. Colombo);

Che il nuovo assetto della mobilità previsto dall'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi prevede, come già espresso precedentemente, un sistema di doppi Lungoteveri che, interrotto da un ponte sull'asse dell'ansa di Valco San Paolo, viene riportato sulla riva sinistra con un itinerario a doppio senso di marcia sino ad impegnare il tracciato dell'attuale Via Ostiense – Via del Mare, declassandola ad uso urbano sino al viadotto della Magliana;

Che l'area d'intervento è classificata nel P.R.G. vigente come Zona N – parchi pubblici ed impianti sportivi e sede stradale e prevede la realizzazione dell'asse viario di collegamento tra Viale Marconi e Lungotevere Dante. Tale asse termina proprio in prossimità del nodo stradale tra Viale Marconi e la Via del Mare, il che determina la necessità di modificare radicalmente l'intersezione viaria attuale;

Che l'area oggetto del programma di interventi è delimitata ad est da Viale Marconi e dalla Via del Mare, a nord da un lotto di edifici residenziali con tipologia "a torre", ad ovest da Via dei Cocchieri, limitrofa ad un vasto autoparco di proprietà comunale ed alcuni campi sportivi che separano l'area di intervento dal fiume Tevere, mentre ad est, dalla parte opposta di Viale Marconi, sono presenti una sede dell'Università Roma Tre e la fermata della linea Metro B – Marconi;

Che il programma di interventi Nodo di scambio Marconi, prevede:

Ambito nord (Comparto A)

Subcomparto A1

1. Realizzazione della intersezione tra Viale Marconi, la Via del Mare e il nuovo asse stradale previsto dal P.R.G. lungo il Tevere e confermato dalla proposta di nuovo Piano Regolatore e recepito nell'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi;

Subcomparto A2

2. Realizzazione di un parcheggio di interscambio interrato a servizio della vicina fermata "Marconi" della linea metropolitana "B" e sua connessione diretta pedonale al di sotto della sede stradale per complessivi mq. 15.000;
3. Realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato per mq. 2000 e servizi commerciali per SUL mq. 4000, in modo da favorire l'integrazione funzionale e morfologica dell'area con il contesto;

Ambito sud (Comparto B):

1. Riqualificazione ambientale dell'area, attraverso il riordino delle funzioni esistenti, la rimozione delle funzioni improprie e fonte di degrado, anche attraverso la previsione di nuovi servizi e verde attrezzato;
2. Indirizzi generali per il successivo recupero di riqualificazione ambientale delle limitrofe zone ripariali del fiume Tevere, oggi occupate dalla Depositeria Comunale delle autovetture rimosse;

Che il definitivo assetto planimetrico del subcomparto A1, fermo restando la definizione dei pesi insediativi e le prescrizioni progettuali relative alle altezze massime e ai distacchi, sia subordinato agli esiti della progettazione preliminare della intersezione stradale del prolungamento del Lungotevere Dante con Viale Marconi – Via del Mare;

Che l'attuazione dei due comparti possa avvenire in via autonoma e temporalmente distinta, dando priorità all'attuazione del comparto A che dovrà prevedere un percorso pedonale, eventualmente meccanizzato, individuato al di sotto di Viale Marconi, di collegamento, per mezzo di opportuni sistemi di risalita (scale ed ascensore), tra il parcheggio e l'atrio della stazione della metropolitana;

Che nella progettazione delle strutture interrate, sarà necessario tenere conto, per mezzo di opportune indagini preventive, del passaggio del canale che attraversa l'area di progetto e sfocia sul fiume Tevere, prevedendo la conservazione funzionale del manufatto idraulico esistente;

Che l'Amministrazione Comunale con successivi provvedimenti definirà le procedure per le modalità di attuazione del programma di interventi;

Che i proprietari del comparto denominato "ex Consorzi Agricoli" hanno inoltrato richiesta, con nota del 30 maggio 2002, per l'inserimento delle aree di loro proprietà nei programmi dell'Amministrazione Comunale in attuazione del P.U. Ostiense Marconi, presentando con note prot. Dipartimento VI nn. 8053 del 27 giugno 2002, 8806 dell'11 luglio 2002, n. 9164 del 18 luglio 2002 e nota prot. UCS n. 5743 del 19 novembre

2002 un programma di intervento per la riqualificazione del complesso dell'ex Federazione Statale Consorzi Agricoli Via del Porto Fluviale n. 69/71;

Che il suddetto programma per l'area di cui trattasi, con destinazione zona C di P.R.G. sulla quale è stata già rilasciata una concessione edilizia, si inserisce nelle finalità del P.U. rispondendo alle vocazioni di riqualificazione del contesto, attraverso una combinazione di funzioni commerciali, culturali, di servizio e residenziali dedicate allo sviluppo e alla promozione della cultura e intrattenimento giovanile contribuendo, attraverso uno spazio pubblico e di relazione interno, alla riqualificazione urbana del settore;

Che tale programma, in prospettiva della realizzazione della nuova infrastruttura viaria del lungotevere riva sinistra, prevede la cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di proprietà, come risulta dagli elaborati in allegato, pari a mq. 4806 (fg. n. 818 catastale part. 3 parte) necessaria alla realizzazione del nuovo lungotevere riva sinistra il cui valore è stato stimato in Euro 216.270,00;

Che, inoltre, al fine di concorrere all'obiettivo di realizzare un idoneo sistema di verde che fornisca una risposta positiva dal punto di vista qualitativo all'uso di questa parte di città, si prevede che i proprietari delle suddette aree si impegnino a progettare e a realizzare, oltre le opere di urbanizzazione all'interno del comparto "ex Consorzi Agricoli", quota parte del Parco Papareschi, considerato che è in via di definizione la procedura per la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree suddette;

Che in esito al verbale di consistenza e misurazione del 7 novembre 2002 elaborato dagli Uffici al fine di perfezionare il procedimento di cessione delle aree costituenti il Parco Papareschi, la superficie che verrà acquisita dall'Amministrazione Comunale in esecuzione al provvedimento di accettazione delle cessioni e su cui potrà essere realizzata l'opera, è pari a mq. 16.241, fermo restando che le restanti superfici a verde, sino alla concorrenza di mq. 27.000, in attuazione della deliberazione C.C. n. 240, saranno oggetto del perfezionamento degli strumenti attuativi riferiti al comparto M2 e al comparto M4;

Che in considerazione del fatto che il parcheggio interrato da realizzare quale opera di urbanizzazione primaria nel perimetro dell'intervento proposto risulta di difficile accessibilità ed autonoma utilizzazione rispetto al parcheggio pertinenziale (ciò avuto anche riguardo ai problemi di sicurezza, gestione delle emergenze ed alle difficoltà manutentive), si ritiene opportuno che il suddetto parcheggio rimanga in proprietà dei privati, ma di uso pubblico da regolamentare con apposita Convenzione;

Che, pertanto, sono interamente dovuti gli oneri di cui all'art. 5 della L. 10/77, attualmente quantificabili in Euro 372.868,54, per l'importo che risulterà dall'aggiornamento di tali oneri, attualmente in corso di adozione da parte del Consiglio Comunale, non essendo scomputabile alcuna opera di urbanizzazione all'interno del comprensorio da convenzionare;

Che, in base agli accordi raggiunti con i proponenti, il suddetto importo di Euro 372.868,54 deve intendersi soddisfatto nell'ambito delle cessioni e delle opere da realizzare sopra indicate (aree sulla riva sinistra del Tevere e realizzazione del Parco Papareschi), fermo restando che l'eventuale maggiore importo che dovesse risultare sulla base dei nuovi parametri degli oneri ex art. 5 della L. 10/77, in corso di adozione, sarà in ogni caso dovuto e quindi versato in contanti all'Amministrazione;

Che inoltre in relazione alla richiesta del Municipio di individuare una superficie per servizi di quartiere, si prevede, in accordo con la proprietà, che la stessa provveda alla progettazione, realizzazione e allestimento per conto del Municipio XI di una struttura di circa 450 mq. da adibire a sala conferenze e servizi annessi sino alla concorrenza di Euro 1.000.000, in area a destinazione M3 individuata e messa a disposizione dal Municipio medesimo, come onere aggiuntivo alle opere e cessioni già stabilite nel programma di intervento;

Che le attività di progettazione, realizzazione e allestimento della struttura da cedere al Municipio saranno avviate contestualmente al rilascio dei permessi autorizzativi per il programma di intervento "ex Consorzi Agricoli", sotto la supervisione del Municipio medesimo, sia in fase di progettazione che di realizzazione e comunque essere conclusi entro 18 mesi dalla data di inizio delle attività;

Che per garantire gli obiettivi prefissati dal programma e aderente alle finalità espresse dalle azioni programmate e in corso sul quadrante urbano Ostiense Marconi, ricco di insediamenti universitari e attrezzature pubbliche dedicate alla cultura, all'intrattenimento e alla didattica, le attività commerciali atterranno a tipologie pertinenti lo spirito del programma e il Municipio XI sarà consultato dalla proprietà preventivamente alla definitiva individuazione degli utilizzatori finali;

Che quindi l'interesse pubblico del programma in questione si sostanzia nella cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di proprietà in previsione della attuazione della nuova infrastruttura viaria del lungotevere riva sinistra, della progettazione e realizzazione del Parco Papareschi per mq. 16.241, nella progettazione e realizzazione di una sala conferenze e servizi per circa 450 mq., come risulta dall'elaborato Tav. 06 AP del programma sopracitato e dagli atti allegati;

Che il competente Dipartimento III con nota prot. UPCS n. 4041/2002 ha ritenuto congruo il valore dell'area da cedere all'Amministrazione Comunale;

Che il competente Ufficio Giardini con nota prot. n. 18142 dell'1 agosto 2002 ha ritenuto congruo il valore delle opere relative alla realizzazione del Parco Papareschi;

Che a seguito di riunioni tra i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale e i proprietari delle aree, come risulta dai verbali in atti, si è convenuto di dare attuazione al programma di interventi come espresso negli elaborati allegati e parte integrante del presente accordo di programma;

Che le volontà espresse nei suddetti verbali sono state recepite in apposito atto d'obbligo allegato al presente provvedimento;

Che pertanto per le aree denominate ex Consorzi Agricoli in Via del Porto Fluviale è prevista l'approvazione del suddetto programma di interventi, allegato e parte integrante della proposta, con conseguente variante urbanistica da zona C di P.R.G. a "zona in corso di convenzione";

Che l'attuazione della zona avverrà mediante un Programma attuativo di intervento da realizzarsi secondo l'allegato schema di convenzione con il Comune di Roma;

Che i proprietari dell'area denominata Via dei Papareschi hanno presentato con note prot. UPCS nn. 3435 del 28 giugno 2002 e 3836 del 18 luglio 2002 e 13456 del 4 novembre 2002 una proposta relativa alla suddetta area, allo scopo di completare le trasformazioni urbanistiche delle aree, come sopra denominate, già oggetto del Progetto Urbano di cui alla deliberazione C.C. n. 240/99;

Che, sull'area oggetto del programma di intervento, ricadente in zona M2 e M3 di P.R.G., come risulta dagli elaborati, è prevista la demolizione dei manufatti a destinazione residenziale che occludono parzialmente l'accesso alla scuola "G. Pascoli", la cessione all'Amministrazione Comunale e la sistemazione a verde attrezzato dell'area antistante la scuola; la realizzazione nella porzione di area di proprietà residua di una volumetria per mc. 5415 e SUL mq. 1692, con reperimento dei parcheggi pubblici e pertinenziali nell'area fondiaria attraverso la realizzazione di parcheggio interrato;

Che a seguito di riunioni tra i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale e i proprietari delle aree, come risulta dai verbali in atti, si è convenuto di dare attuazione al programma di interventi citato, inclusa la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree antistanti l'edificio scolastico, e alla loro progettazione e sistemazione;

Che le volontà espresse nei suddetti verbali sono state recepite con apposito atto d'obbligo allegato al presente provvedimento;

Che pertanto per l'area denominata "Via dei Papareschi" è prevista l'approvazione del programma di intervento, allegato e parte integrante del presente provvedimento, con conseguente variante urbanistica da zona M3 ed M2 di P.R.G. a "zona in corso di convenzione";

Che l'attuazione della zona in corso di convenzione dovrà avvenire mediante un Programma attuativo di intervento da realizzarsi secondo l'allegato schema di convenzione con il Comune di Roma;

Che in data 20 settembre 2002 prot. Dipartimento VI n. 11094 e in data 4 novembre 2002 prot. Dipartimento VI n. 13455, è stata presentata dalla Soc. Immobiliare Romana richiesta di inserimento all'interno dell'Accordo di Programma ex art. 34 T.U.E.L. di aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi (Dec. G.C. n. 109 del 2 agosto 2002) di una proposta di recupero dell'area compresa tra Via Benzoni e la Circonvallazione Ostiense composta dagli elaborati esposti nel fascicolo allegato (prot. n. 13455 del 4 novembre 2002);

Che con nota n. 951 del 22 ottobre 2002 il Presidente della VII Commissione Consiliare Permanente per l'Urbanistica ha comunicato che nella seduta del 20 settembre 2002 è stata esaminata la proposta di integrazione di Via Benzoni nel Progetto Urbano Ostiense Marconi presentata dalla Soc. Immobiliare Romana, esprimendo parere favorevole all'inserimento di tale intervento di recupero;

Che tale proposta, limitrofa al perimetro, s'inserisce tra gli obiettivi prioritari espressi dal Progetto Urbano Ostiense Marconi e dal suo aggiornamento, con il quale s'intende estendere ed integrare gli interventi di riqualificazione e recupero di aree per l'inserimento di servizi e funzioni urbane, procedendo in modo organico alla riconnessione e riqualificazione dell'ambito Ostiense con gli ambiti contermini di Garbatella e della Circonvallazione Ostiense;

Che pertanto il recupero dell'area in oggetto s'inserisce nel nuovo ridisegno della Circonvallazione Ostiense e del suo diretto collegamento con la Via Ostiense attraverso il ponte, in corso di progettazione da parte dell'Amministrazione Comunale, che sovrappasserà i binari della Metro B e della Roma Lido;

Che la proposta interessa un'area di proprietà della Soc. proponente e una parte della sottostante Via Benzoni di proprietà pubblica, attualmente in stato di forte degrado, oggi utilizzata principalmente come parcheggio non regolamentato, interrotta su un muro cieco ad una quota inferiore di circa m. 4,20 dalla citata Circonvallazione Ostiense;

Che l'area ricade all'interno di un'ampia zona D completamento del Piano Regolatore vigente, trasformata in zona B, sottozona B2, dal Piano delle Certezze (Del. C.C. n. 92/97), ancorchè non approvato dalla Regione Lazio;

Che la strada di Via Benzoni, quale risultanza modificativa di un precedente assetto viario avvenuta con piano di recupero, è di interesse locale ed è suscettibile di trasformazione urbanistica, avendo cessato di svolgere la sua funzione primaria connessa alla viabilità sia pur di quartiere ed anzi costituendo elemento su cui poter attuare un programma di riqualificazione urbana;

Che la riqualificazione dell'area in oggetto è attuabile esclusivamente con un progetto unitario che veda, con il presupposto della variazione urbanistica, l'utilizzazione della parte pubblica e di quella privata senza possibilità di soluzioni indipendenti, che renderebbero inattuabile un'opera con indubbi riflessi di natura pubblicistica;

Che pertanto si ritiene di ravvisare le condizioni di specificità dell'intervento per il quale l'operatore privato proponente, proprietario dell'area limitrofa interessata, sia l'interlocutore unico dell'Amministrazione per l'attuazione dell'intero intervento, acquisendo la proprietà dell'area pubblica e della potenzialità edificatoria che scaturisce dal presente programma di interventi sulla parte dell'ex sedime stradale di cui ai punti precedenti, alle condizioni come di seguito specificate;

Che l'intervento di riqualificazione proposto risolve un vuoto urbano sul fronte della Circonvallazione Ostiense, caratterizzato da testate cieche degli edifici limitrofi e di risoluzione della condizione di degrado derivata dal mancato collegamento tra il citato asse e la sottostante Via Benzoni, perseguendo i seguenti obiettivi:

- riorganizzazione dello spazio urbano con la realizzazione di una piazza pubblica e relativo collegamento pedonale con la quota sottostante;
- completamento del fronte urbano sulla circonvallazione, attraverso un intervento di ricucitura con destinazione residenziale, in adiacenza alle testate cieche, le cui sagome favoriscano il più possibile le visuali sul nuovo spazio pubblico e consentano l'irraggiamento sulle facciate degli edifici confinanti;
- miglioramento ed integrazione dell'accessibilità e della mobilità locale;
- ottimizzazione del mix funzionale urbano con l'inserimento, su parte del sedime pubblico di Via Benzoni, e in corrispondenza di due testate cieche, di un edificio con tipologia a ponte per consentire la totale accessibilità alle attività presenti e ai parcheggi, da destinare ad attività terziarie;
- incremento e dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali per complessivi mq. 5.079;

Che, inoltre, al fine di concorrere all'obiettivo di realizzare un'integrazione delle dotazioni di servizi pubblici, si prevede che i proprietari s'impegnino a cedere una superficie utile di 150 mq. per lo svolgimento di funzioni d'utilità sociale individuate di concerto tra l'XI Municipio e l'Amministrazione Comunale;

Che l'interesse pubblico del programma in questione si sostanzia nella realizzazione dell'intervento di riqualificazione in oggetto, nella cessione di superficie per servizi, nella realizzazione di opere e/o servizi come contributo ordinario e straordinario come esposto nella relazione esibita in atti:

- riqualificazione e riassetto della viabilità di accesso e parcheggi pubblici a raso su Via Benzoni;
- progettazione e realizzazione di spazio pubblico e arredo urbano, compresi i collegamenti verticali tra la circonvallazione e la sottostante Via Benzoni, unitamente alla sistemazione del tratto di marciapiede della Circonvallazione Ostiense tra Via G. Casati e Via Benzoni;

Che, con nota prot. n. 14049 del 13 novembre 2002, il Dipartimento III, come da relazione esibita in atti, ha trasmesso copia del piano economico-finanziario, ritenuto congruo rispetto agli oneri dovuti all'Amministrazione Comunale connessi all'intervento;

Che inoltre tali importi saranno vincolati alla realizzazione di opere di interesse pubblico a favore del Municipio XI nell'ambito Ostiense Marconi, concordate con il Municipio medesimo;

Che dovrà in ogni modo essere garantita dall'avente causa la servitù di accesso pedonale e carrabile sulla residua "Via Benzoni" a favore delle proprietà private contermini e dell'Amministrazione Comunale per effetto delle costruende infrastrutture destinate a parcheggio e viabilità;

Che le predette condizioni economiche e contrattuali sono state accettate dalla parte cessionaria;

Che si è convenuto di dare attuazione al programma d'interventi, come espresso negli elaborati allegati, parte integrante della presente proposta di deliberazione;

Che le volontà espresse sono state accolte in apposito atto d'obbligo e schema di convenzione allegato al presente provvedimento; tale atto regolerà anche le modalità di attuazione del suddetto programma d'intervento;

Che, pertanto, per l'area denominata di Via Benzoni, è prevista l'approvazione del suddetto programma d'interventi privato di interesse pubblico, con conseguente variante urbanistica da zona D di P.R.G. a "zona in corso di convenzione";

Che è inoltre emersa la necessità di procedere alla riqualificazione dell'area degli ex Mercati Generali attraverso una nuova destinazione urbanistica a servizi pubblici e privati al fine di trasformare il complesso in un nuovo centro di aggregazione giovanile, prevedendo per l'attuazione sia interventi diretti dell'Amministrazione Comunale che il coinvolgimento di operatori privati attraverso una procedura ad evidenza pubblica;

Che, ai fini della realizzazione dell'intervento di riqualificazione del complesso dei Mercati Generali, si ritiene necessario individuare una nuova sottozona di P.R.G. denominata "M7 – Area degli ex Mercati Generali" destinata a servizi generali e locali sia pubblici che privati;

Che pertanto occorre integrare l'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G. (zona M – attrezzature di servizio), aggiungendo alle sottozone M/1, M/2, M/3, M/4, M/5, M/6 la sottozona M/7 – Area degli ex Mercati Generali, secondo la stesura di seguito riportata:

Sottozona M/7 – Area Mercati Generali

La sottozona M/7 – Area degli ex Mercati Generali – è destinata a servizi generali e locali sia pubblici che privati.

Nella sottozona M/7 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

servizi pubblici generali e di quartiere, verde pubblico attrezzato, culturali, centri di recupero sociali e di formazione professionale, espositive e convegnistiche, sportive, di spettacolo e intrattenimento, ricreative, commerciali, amministrative, turistico-ricettive, ivi comprese attività di ristorazione, uffici privati-pubblici.

La sottozona sarà attuata, per la parte con destinazione a servizi pubblici anche direttamente dall'Amministrazione Comunale; per la restante parte sarà attuata previa sottoscrizione di apposita convenzione, la quale fisserà le condizioni di concessione del bene. La convenzione sarà stipulata dall'Amministrazione Comunale con idoneo soggetto giuridico da individuarsi mediante procedura ad evidenza pubblica.

Nel complesso edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione parziale o totale di alcuni manufatti, anche con incremento della volumetria edificata e delle superfici utili.

Gli interventi che saranno realizzati dal Concessionario del bene dovranno essere effettuati sulla base di un progetto unitario redatto nel rispetto di indirizzi generali comprensivi di un "sistema di regole di intervento", predisposti dagli uffici competenti e sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale.

Gli atti di cui al precedente comma, costituiranno indirizzo per la redazione dell'offerta nella procedura di evidenza pubblica.

La volumetria utilizzabile è pari a quella esistente. E' consentito un incremento massimo sino al 30% della stessa.

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni sono ammessi anche interventi di nuova edificazione sul filo stradale. Il distacco minimo ammissibile tra pareti finestrate di edifici antistanti è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10.

L'altezza massima consentita per nuove edificazioni e/o per sopraelevazioni non può superare quella dell'edificio circostante più alto, sito fuori dal perimetro degli ex Mercati Generali.

I parcheggi devono essere realizzati all'interno della sottozona M/7, sia fuori terra che entro terra. Questo non contribuiscono alla determinazione del volume massimo edificabile.

Al raggiungimento della dotazione minima di parcheggi possono contribuire anche le aree adiacenti agli ex Mercati Generali.

La sottozona M/7 si attua attraverso interventi diretti sia da parte dell'Amministrazione Comunale che da parte del soggetto concessionario e sulla base del progetto unitario di intervento, che verrà visionato dalla Commissione Consiliare Urbanistica.

Che in considerazione della pluralità dei soggetti coinvolti e tenuto conto dell'interesse pubblico degli interventi, nonché della necessità di pervenire in tempi brevi alla riqualificazione funzionale ed urbanistica del settore, si è ritenuto opportuno procedere con Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 per l'approvazione del programma promosso in accordo con i privati, nonché per gli interventi finalizzati al miglioramento della mobilità nel settore interessato;

Che a norma dell'art. 24 dello Statuto, il Sindaco assume le determinazioni in ordine agli Accordi di Programma promossi dall'Amministrazione Comunale sulla base degli indirizzi deliberati dall'organo competente a pronunciarsi in merito all'intervento oggetto dell'Accordo di Programma;

Che il Consiglio Comunale con deliberazione C.C. n. del ha formulato gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione del presente Accordo di Programma, approvando espressamente le conseguenti variazioni allo strumento urbanistico generale di cui al successivo art. 6;

Che il suddetto provvedimento è stato pubblicato ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 della L.R. n. 38/99 come modificato dalla L.R. n. 28/2000;

Che alla scadenza dei termini di pubblicazione non sono pervenute osservazioni/opposizioni;

Che alla scadenza del termine di pubblicazione sono pervenute osservazioni/opposizioni e che, pertanto, si è reso necessario controdedurre alle stesse provvedendo a ciò mediante convocazione, con nota n. del della Conferenza tra le Amministrazioni interessate ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, la quale, nella seduta del ha controdedotto alle osservazioni/opposizioni presentate avverso la deliberazione C.C. n. del ed ha espresso parere favorevole all'unanimità alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma;

Che il contenuto delle suddette controdeduzioni è stato recepito nel sottoriportato Accordo di Programma che verrà sottoposto a ratifica da parte del Consiglio Comunale a seguito di intervenuta sottoscrizione;

Che la Giunta Regionale del Lazio con provvedimento n. del ha autorizzato il Presidente della Regione Lazio alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma in argomento;

Tutto ciò premesso e considerato le parti convengono e stipulano quanto segue:

**ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D.LGS. N. 267/2000
PER L'APPROVAZIONE DI ALCUNI INTERVENTI CONSEGUENTI
ALL'AGGIORNAMENTO DEL PROGETTO URBANO OSTIENSE MARCONI.**

La Regione Lazio rappresentata dal Presidente della Regione Lazio:

Il Comune di Roma rappresentato dal Sindaco

ART. 1

1. E' approvato l'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi di cui ai sottoelencati elaborati:

Relazione generale

Stralcio di P.R.G. scala 1:10.000

Variante di P.R.G. scala 1:10.000

Allegato n. 1 stato di attuazione AdP I, II, III, con l'Università degli Studi di Roma Tre

Estratti catastali

SEZIONE A:

Strumenti urbanistici vigenti:

A1	P.R.G. vigente	scala	1:10.000
A2	Piano delle certezze e aggiornamenti	scala	1:10.000
A3	Variante di salvaguardia	scala	1:10.000
A4	Variante verde e servizi e controdeduzioni	scala	1:10.000
A5	Strumenti urbanistici vigenti, Varianti urbanistiche introdotte P.U. Ostiense Marconi e localizzate aree I, II, III A.d.P. Università di Roma Tre	scala	1:10.000
A6	Vincoli paesaggistici		
A7	P.T.P.		
A8	Carta dell'Agro		
A9	Carta dei beni culturali		

SEZIONE B:

Stato di fatto:

B1	Mobilità di settore esistente e programmata	scala	1:5.000
B2	Aree ed immobili destinate all'Università Roma Tre (1°2°3° Accordo di Programma)	scala	1:5.000
B3	Funzioni di settore esistenti e programmate	scala	1:5.000

SEZIONE C:

Progetto:

C1	Mobilità di settore	scala	1:5.000
C2	Quadro programmi interventi	scala	1:5.000
C3	Quadro programma funzioni di settore	scala	1:5.000

SEZIONE D:

Vocazioni del settore

D1 Funzioni di settore e riconnessione reti urbane

I cui obiettivi prevedono:

- nuovo schema della viabilità carrabile all'interno del perimetro aggiornato del P.U. Ostiense Marconi;
- programma di interventi "Nodo di scambio Marconi";
- programmi di interventi di interesse pubblico proposti dai privati previsti dall'aggiornamento del Progetto Ostiense Marconi:
 - programma di intervento per l'area denominata "area ex Consorzi Agricoli" in Via del Porto Fluviale;
 - programma di intervento di Via dei Papareschi;
 - programma di intervento di Via Benzoni;
- identificazione dei perimetri di intervento relativi a Giustiniano Imperatore, ex Cinodromo, fronte urbano Via Ostiense – Centrale Montemartini, che saranno soggetti a futuri programmi di riqualificazione urbana, anche tramite sostituzione edilizia.

2. E' approvato il nuovo schema della viabilità carrabile all'interno del perimetro aggiornato del P.U. Ostiense Marconi che prevede, per il settore urbano sud – orientale interno, il prolungamento dei lungotevere su entrambe le rive, a nord tra ponte Testaccio e Lungotevere di Pietra Papa sulla riva destra in direzione sud, e il Lungotevere San Paolo sulla riva sinistra in direzione nord, sino al Lungotevere Testaccio. Si conferma la rete dei percorsi pedonali e ciclabili ed il Ponte pedonale della Scienza sul Tevere previsto in corrispondenza del Parco Papareschi. I tratti di lungotevere antistanti il Parco Papareschi, l'area della Città della Scienza, l'area del Campo Boario del Mattatoio dovranno essere previsti in sede interrata o in trincea.

A sud il sistema del doppio lungotevere viene interrotto in corrispondenza dell'ansa della Magliana e riportato sulla riva sinistra con un itinerario a doppio senso di marcia attraverso il ponte sull'asse dell'ansa di Valco San Paolo. La prosecuzione del lungotevere in riva sinistra a doppio senso di marcia impegna il tracciato dell'attuale Via Ostiense – Via del Mare, declassandola ad uso urbano sino al viadotto della Magliana.

3. E' approvato il programma di intervento pubblico denominato "Nodo di scambio Marconi", descritto dai seguenti elaborati raccolti in un fascicolo A3:

Caratteristiche generali dell'area di intervento;

Caratteristiche generali del programma di interventi;

Tav. 1 Inquadramento su foto aerea/stato di fatto;

Tav. 2 Proprietà / stato di fatto;

Tav. 3 Uso del suolo / stato di fatto;

Tav. 4 Schema di assetto / programma degli interventi;

Tav. 5 Schema delle prescrizioni / programma degli interventi;

Tav. 6 Schema delle relazioni / programma degli interventi;

Tav. 7 Profili funzionali del programma degli interventi;

Tav. 8 Planovolumetrico indicativo subcomparto A2.

Il programma di interventi è articolato in due comparti e prevede:

Ambito nord (Comparto A)

Subcomparto A1

- Realizzazione della intersezione tra Viale Marconi, la Via del Mare e il nuovo asse stradale previsto dal P.R.G. lungo il Tevere e confermato dalla proposta di nuovo Piano Regolatore e recepito nell'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi.

Subcomparto A2

- Realizzazione di un parcheggio di interscambio interrato a servizio della vicina fermata "Marconi" della linea metropolitana "B" e sua connessione diretta pedonale al di sotto della sede stradale.
- Realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato e servizi commerciali, in modo da favorire l'integrazione funzionale e morfologica dell'area con il contesto.

Ambito sud (Comparto B):

- Riqualficazione ambientale dell'area, attraverso il riordino delle funzioni esistenti, la rimozione delle funzioni improprie e fonte di degrado, anche attraverso la previsione di nuovi servizi e verde attrezzato.
- Indirizzi generali per il successivo recupero di riqualficazione ambientale delle limitrofe zone ripariali del fiume Tevere, oggi occupate dalla depositaria comunale delle autovetture rimosse.

Il definitivo assetto planimetrico del subcomparto A1, fermo restando la definizione dei pesi insediativi e le prescrizioni progettuali relative alle altezze massime, ai distacchi, agli allineamenti prevalenti, sarà subordinato agli esiti della progettazione preliminare della intersezione stradale del prolungamento del Lungotevere Dante con Viale Marconi – Via del Mare.

L'attuazione dei due comparti avverrà in via autonoma e temporalmente distinta, dando priorità all'attuazione del comparto A, che dovrà prevedere un percorso pedonale, eventualmente meccanizzato, individuato al di sotto di Viale Marconi, di collegamento, per mezzo di opportuni sistemi di risalita (scale ed ascensore), tra il parcheggio e l'atrio della stazione della metropolitana.

Nella progettazione delle strutture interrato, sarà necessario tenere conto, per mezzo di opportune indagini preventive, del passaggio del canale che attraversa l'area di progetto e sfocia sul fiume Tevere, prevedendo la conservazione funzionale del manufatto idraulico esistente.

L'Amministrazione Comunale con successivi provvedimenti definirà le procedure per le modalità di attuazione del programma di interventi.

4. E' approvato il Programma di intervento per l'area denominata "area ex Consorzi Agricoli" composto da:

- Relazione Tecnica
- Relazione storico grafica
- Studio trasportistico
- Tabella riepilogativa volumi e dotazioni di standard
- Tav. 01 AP Individuazione delle aree e consistenza delle proprietà scala 1:1000
- Tav. 02 AP Schemi funzionali calcolo SUL e volumi scala 1:1000
- Tav. 03 AP Prescrizioni ed indicazioni planovolumetriche scala 1:1000
- Tav. 04 AP Parcheggi e spazi ad uso pubblico scala 1:1000
- Tav. 05 AP Riepilogo parcheggi uso pubblico, spazi ad uso pubblico, parcheggi pertinenze private scala 1:1000
- Tav. 06 AP Cessioni ed opere a scomputo scala 1:1000
- Allegati: Fogli catastali, titoli di proprietà e concessioni edilizie nn. 1122/C2000 e 511/C 8 maggio 2002
- Atto d'obbligo
- Schema di Convenzione.

Il suddetto programma risponde alle vocazioni di riqualificazione del contesto, attraverso una combinazione di funzioni commerciali, culturali, di servizio e residenziali dedicate allo sviluppo e alla promozione della cultura e intrattenimento giovanile contribuendo, attraverso uno spazio pubblico e di relazione interno, alla riqualificazione urbana del settore.

Il programma, in prospettiva della realizzazione della nuova infrastruttura viaria del lungotevere riva sinistra, prevede la cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di proprietà, come risulta dagli elaborati in allegato, (fg. n. 818 catastale part. 3 parte) necessaria alla realizzazione del nuovo lungotevere riva sinistra.

Al fine di concorrere all'obiettivo di realizzare un idoneo sistema di verde che fornisca una risposta positiva dal punto di vista qualitativo all'uso di questa parte di città, i proprietari delle suddette aree si impegnano a realizzare, oltre le opere di urbanizzazione all'interno del comparto "ex Consorzi Agricoli", quota parte del Parco Papareschi, considerato che è in via di definizione la procedura per la cessione all'Amministrazione Comunale delle suddette aree.

Il parcheggio interrato da realizzare quale opera di urbanizzazione primaria nel perimetro dell'intervento proposto risulta di difficile accessibilità ed autonoma utilizzazione rispetto al parcheggio pertinenziale (ciò avuto anche riguardo ai problemi di sicurezza, gestione delle emergenze ed alle difficoltà manutentive). Pertanto si ritiene opportuno che il suddetto parcheggio rimanga in proprietà dei privati, ma di uso pubblico da regolamentare con apposita convenzione.

Sono interamente dovuti gli oneri di cui all'art. 5 della L. 10/77, per l'importo che risulterà dall'aggiornamento di tali oneri, attualmente in corso di adozione da parte del Consiglio Comunale, non essendo scomputabile alcuna opera di urbanizzazione all'interno del comprensorio da convenzionare.

In base agli accordi raggiunti con i proponenti, l'importo di cui alla L. 10/77 deve intendersi soddisfatto nell'ambito delle cessioni e delle opere da realizzare sopra indicate (aree sulla riva sinistra del Tevere e realizzazione del Parco Papareschi), fermo restando che l'eventuale maggiore importo che dovesse risultare sulla base dei nuovi parametri degli oneri ex art. 5 della L. 10/77, in corso di adozione, sarà in ogni caso dovuto e quindi versato in contanti all'Amministrazione.

In relazione alla richiesta del Municipio di individuare una superficie per servizi di quartiere, la proprietà, provvederà alla progettazione, realizzazione e allestimento per conto del Municipio XI di una struttura da adibire a sala conferenze e servizi, in area a destinazione M3 individuata e messa a disposizione dal Municipio medesimo, come onere aggiuntivo alle opere e cessioni già stabilite nel programma di intervento.

Le attività di progettazione, realizzazione e allestimento della struttura da cedere al Municipio saranno avviate contestualmente al rilascio dei permessi autorizzativi per il programma di intervento "ex Consorzi Agricoli", sotto la supervisione del Municipio medesimo, sia in fase di progettazione che di realizzazione e comunque essere conclusi entro 18 mesi dalla data di inizio delle attività.

Per garantire gli obiettivi prefissati dal programma in aderenza alle finalità espresse dalle azioni programmate e in corso sul quadrante urbano Ostiense Marconi, ricco di insediamenti universitari e attrezzature pubbliche dedicate alla cultura, all'intrattenimento e alla didattica, le attività commerciali atterranno a tipologie pertinenti lo spirito del programma e il Municipio XI sarà consultato dalla proprietà preventivamente alla definitiva individuazione degli utilizzatori finali.

L'interesse pubblico del programma in questione si sostanzia nella cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di proprietà in previsione della attuazione della nuova infrastruttura viaria del lungotevere riva sinistra, della progettazione e realizzazione del Parco Papareschi, nella progettazione e realizzazione di una sala conferenze e servizi, come risulta dall'elaborato Tav. 06 AP del Programma sopracitato.

Le volontà espresse sono state recepite in apposito atto d'obbligo allegato al presente Accordo.

L'attuazione della zona avverrà mediante un Programma attuativo di intervento da realizzarsi, secondo l'allegato schema di Convenzione con il Comune di Roma.

5. E' approvato il Programma di intervento denominato "Via dei Papareschi", costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica e N.T.A.
- Aerofotogrammetria scala 1:5.000
- Tavola catastale scala 1:2.000
- Documentazione fotografica
- Destinazione urbanistica su aerofotogrammetria scala 1:5.000
- Destinazione urbanistica scala 1:2.000
- Tavola P.R.G. 1974 su aerofotogrammetria scala 1:5.000
- Tavola P.R.G. 1974 su base catastale scala 1:2.000
- Tavola P.R.G. P.U. Ostiense Marconi su aerofotogrammetria scala 1:5.000
- Tavola P.R.G. P.U. Ostiense Marconi su base catastale scala 1:2.000
- Stato di fatto e proposta
- Zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche 1:5.000 F.T., 1° livello, 2° livello
- Zonizzazione indicazione comparti scala 1:500
- Planivolumetrico su catastale scala 1:1.000
- Planivolumetrico su aerofotogrammetrico scala 1:2.000

Allegati:

- Atto d'obbligo
- Schema di Convenzione.

Sull'area oggetto del programma di intervento è prevista la demolizione dei manufatti a destinazione residenziale che occludono parzialmente l'accesso alla scuola G. Pascoli, la cessione all'Amministrazione Comunale e la sistemazione a verde attrezzato dell'area antistante la scuola, la realizzazione nella porzione di area di proprietà residua di una volumetria a destinazione residenziale con reperimento dei parcheggi pubblici e pertinenziali nell'area fondiaria attraverso la realizzazione di parcheggio interrato.

A seguito di riunioni tra i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale e i proprietari delle aree, si è convenuto di dare attuazione al programma di interventi citato, inclusa la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree antistanti l'edificio scolastico, e alla loro progettazione e sistemazione.

Le volontà espresse sono state recepite in apposito atto d'obbligo allegato al presente Provvedimento.

L'attuazione della zona in corso di convenzione dovrà avvenire mediante un Programma attuativo di intervento da realizzarsi secondo l'allegato schema di Convenzione con il Comune di Roma.

6. E' approvato il Programma di intervento di Via Benzoni, quale risulta dagli elaborati sottoelencati:

Relazione illustrativa

Norme tecniche di attuazione

Tav. Aerofotogrammetria stato di fatto con area di intervento (1:5.000)

Tav. Area di intervento su planimetria catastale (1:1.000)

Tav. Destinazione urbanistica P.R.G. vigente (1:5.000 e 1:1.000)

Tav. Destinazione urbanistica Variante delle Certezze (1:5.000 e 1:1.000)

Tav. Rilievo fotografico dell'area di intervento e del suo intorno

Tav. Analisi degli affacci e visuali degli edifici adiacenti l'area di intervento

Tav. Planimetrie catastali degli immobili esistenti (1:100)

Tav. Consistenze volumetriche sull'area di proprietà privata

Tav. Proposta nuove consistenze volumetriche all'interno dell'area di intervento

Tav. Aree di proprietà pubblica acquisite dal proponente dell'iniziativa (1:500)

Tav. Tabelle riassuntive dell'intervento – volumetrie, superfici, standard

Tav. Zonizzazione livello piazza e livelli soprastanti con funzioni insediate (1:500)

Tav. Zonizzazione livello Via Benzoni con funzioni insediate (1:500)

Tav. Prescrizioni ed indicazioni planovolumetriche livello piazza e primo piano (1:500)

Tav. Prescrizioni ed indicazioni planovolumetriche livelli soprastanti (1:500)

Tav. Prescrizioni ed indicazioni planovolumetriche livello Via Benzoni (1:500)

Tav. Interventi relativi agli spazi pubblici realizzati e riqualificati (1:500)

Tav. Domanda e offerta dei parcheggi pubblici e pertinenziali (1:500)

Tav. Planovolumetrico (1:500).

Allegati:

Atto d'obbligo

Schema di convenzione

e che prevede:

- Riorganizzazione dello spazio urbano con la realizzazione di una piazza pubblica e relativo collegamento pedonale con la quota sottostante sulla quale si sviluppano due livelli di attività commerciali.
- Completamento del fronte urbano sulla circonvallazione, attraverso un intervento di ricucitura con destinazione residenziale, in adiacenza alle testate cieche, le cui sagome favoriscano il più possibile le visuali sul nuovo spazio pubblico e consentano l'irraggiamento sulle facciate degli edifici confinanti.
- Miglioramento ed integrazione dell'accessibilità e della mobilità locale.
- Ottimizzazione del mix funzionale urbano con l'inserimento, su parte del sedime pubblico di Via Benzoni, e in corrispondenza di due testate cieche, di un edificio

con tipologia a ponte per consentire la totale accessibilità alle attività presenti e ai parcheggi, da destinare ad attività terziarie.

- Incremento e dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali.

L'interesse pubblico del programma in questione si sostanzia nella realizzazione dell'intervento di riqualificazione in oggetto, nella cessione gratuita di superficie per servizi, nella realizzazione di opere e/o servizi come contributo ordinario e straordinario, di seguito dettagliato:

- riqualificazione e riassetto della viabilità di accesso e parcheggi pubblici a raso su Via Benzoni;
- progettazione e realizzazione di spazio pubblico e arredo urbano, compresi i collegamenti verticali tra la circonvallazione e la sottostante Via Benzoni, unitamente alla sistemazione del tratto di marciapiede della Circonvallazione Ostiense tra Via G. Casati e Via Benzoni.

E' autorizzata la cessione in proprietà, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'area pubblica edificabile come identificato nelle planimetrie allegate.

E' costituito a favore della Soc. Immobiliare Romana il diritto di superficie per parte dell'area, come identificato nelle planimetrie allegate per la realizzazione di parcheggi pubblici e di pertinenza.

Gli importi derivanti dalla cessione in proprietà dell'area pubblica, e dalla costituzione del diritto di superficie, saranno vincolati alla realizzazione di opere di interesse pubblico nell'ambito Ostiense Marconi, di competenza del Municipio XI, e concordate con il Municipio medesimo.

E' prevista da parte dei proprietari la cessione di superfici utili per lo svolgimento di funzioni d'utilità sociale di concerto tra l'XI Municipio e l'Amministrazione Comunale.

A seguito di riunioni tra i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale e i proprietari delle aree, si è convenuto di dare attuazione al programma di interventi citato.

Le volontà espresse sono state recepite con apposito atto d'obbligo allegato al presente provvedimento.

L'attuazione della zona in corso di convenzione dovrà avvenire mediante un Programma attuativo di intervento da realizzarsi secondo l'allegato schema di convenzione con il Comune di Roma.

Art. 2

In conseguenza di quanto sopra riportato, salvo ratifica del Consiglio Comunale, sono approvate:

- a) le varianti urbanistiche delle aree interessate quali risultano dagli elaborati Stralcio e Variante di P.R.G. scala 1:10.000 allegate al presente atto quale sua parte integrante:

- per il lungotevere riva sinistra da ponte Testaccio a Parco Schuster da zona N di P.R.G. a sede stradale;
 - per l'area denominata "ex Consorzi Agricoli" da zona C di P.R.G. a zona in corso di convenzione;
 - per l'area denominata "Via dei Papareschi" da zona M2 ed M3 di P.R.G. a zona in corso di convenzione;
 - per l'area denominata Via Benzoni da zona D di P.R.G. a zona in corso di convenzione;
 - per l'area interessata dal Nodo di scambio Metro B Marconi da zona N di P.R.G. a zona in corso di convenzione;
1. In deroga alle vigenti N.T.A. pre i parcheggi pubblici: è previsto lo standard di 0,4 mq./mq. di superficie utile, fermo restando lo standard complessivo per spazi pubblici di 0,8 mq./mq.;
- b) la Variante alle N.T.A. del P.R.G. concernente l'integrazione dell'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G. (zona M – Attrezzature di servizio), aggiungendo alle sottozone M/1, M/2, M/3, M/4, M/5, M/6 la sottozona M/7 – Area degli ex Mercati Generali, secondo la stesura di seguito riportata:

Sottozona M/7 – Area Mercati Generali

La sottozona M/7 – Area degli ex Mercati Generali – è destinata a servizi generali e locali sia pubblici che privati.

Nella sottozona M/7 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

servizi pubblici generali e di quartiere, verde pubblico attrezzato, culturali, centri di recupero sociali e di formazione professionale, espositive e convegnistiche, sportive, di spettacolo e intrattenimento, ricreative, commerciali, amministrative, turistico-ricettive, ivi comprese attività di ristorazione, uffici privati-pubblici.

La sottozona sarà attuata, per la parte con destinazione a servizi pubblici anche direttamente dall'Amministrazione Comunale; per la restante parte sarà attuata previa sottoscrizione di apposita convenzione, la quale fisserà le condizioni di concessione del bene. La convenzione sarà stipulata dall'Amministrazione Comunale con idoneo soggetto giuridico da individuarsi mediante procedura ad evidenza pubblica.

Nel complesso edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione parziale o totale di alcuni manufatti, anche con incremento della volumetria edificata e delle superfici utili.

Gli interventi che saranno realizzati dal Concessionario del bene dovranno essere effettuati sulla base di un progetto unitario redatto nel rispetto di indirizzi generali comprensivi di un "sistema di regole di intervento", predisposti dagli uffici competenti e sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale.

Gli atti di cui al precedente comma, costituiranno indirizzo per la redazione dell'offerta nella procedura di evidenza pubblica.

La volumetria utilizzabile è pari a quella esistente. E' consentito un incremento massimo sino al 30% della stessa.

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni sono ammessi anche interventi di nuova edificazione sul filo stradale. Il distacco minimo ammissibile tra pareti finestrate di edifici antistanti è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10.

L'altezza massima consentita per nuove edificazioni e/o per sopraelevazioni non può superare quella dell'edificio circostante più alto, sito fuori dal perimetro degli ex Mercati Generali.

I parcheggi devono essere realizzati all'interno della sottozona M/7, sia fuori terra che entro terra. Questo non contribuiscono alla determinazione del volume massimo edificabile.

Al raggiungimento della dotazione minima di parcheggi possono contribuire anche le aree adiacenti agli ex Mercati Generali.

La sottozona M/7 si attua attraverso interventi diretti sia da parte dell'Amministrazione Comunale che da parte del soggetto concessionario e sulla base del progetto unitario di intervento, che verrà visionato dalla Commissione Consiliare Urbanistica.

Art. 3

1. I progetti definitivi del presente accordo, sono approvati in Conferenza dei Servizi senza altri adempimenti e ferma restando la competenza della conferenza medesima di apportare le eventuali modifiche di dettaglio, senza che le stesse formino oggetto di altro Accordo di Programma.

Art. 4

1. Sono approvati gli atti d'obbligo allegati al presente accordo e gli schemi di convenzione con il Comune di Roma per l'urbanizzazione delle aree degli ex Consorzi Agricoli, di Via dei Papareschi e di Via Benzoni.

Art. 5

1. L'adesione del Sindaco al presente Accordo dovrà essere ratificata dal Consiglio Comunale entro trenta giorni, a pena di decadenza. A seguito dell'intervenuta esecutività del presente atto si procederà, a norma dell'art. 34, VI comma, del D.Lgs. n. 267/2000 alla costituzione del Collegio di Vigilanza sulla sua esecuzione.

Art. 6

1. Il presente Accordo sarà approvato con provvedimento del Sindaco e pubblicato sul B.U.R. del Lazio.

Per il Comune di Roma rappresentato da

Per la Regione Lazio rappresentata da

ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA L. N. 396 DEL 15 DICEMBRE 1990 TRALA REGIONE LAZIO, IL COMUNE DI ROMA, L'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI ROMA TRE PER L'APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA CONCERNENTE LE AREE DESTINATE ALL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI ROMA TRE (IV ACCORDO DI PROGRAMMA) E PER L'APPROVAZIONE DEL NUOVO PIANO DI UTILIZZAZIONE DEL COMPLESSO DELL'EX MATTATOIO.

Premesso che in attuazione del Programma per gli interventi di Roma Capitale, approvato ex art.2. L. n.396/90, con D.M. Aree Urbane 1.03.1992, sono state sottoscritti dai rappresentanti della Regione Lazio, della Provincia di Roma, del Comune di Roma e dell'Università Roma Tre , tre Accordi di Programma il primo pubblicato sul B.U.R. del Lazio n. 28/93, il secondo pubblicato sul B.U.R del Lazio n.30/98, il terzo pubblicato sul B.U.R. del Lazio n. 20/00 con i quali si è proceduto alla localizzazione di immobili ed aree in Valco S. Paolo-Ostiense da destinare a sede dell'Università degli Studi Roma Tre e del Museo della Scienza;

che con deliberazione C.C. n.240 del 22 12.1999 è stato approvato il Progetto Urbano Ostiense Marconi;

che il Progetto Urbano, inteso come programma urbanistico, si configura come uno strumento procedurale capace di verificare il grado di trasformabilità delle aree, la loro capacità di accogliere nuovi interventi e nuovi pesi di funzioni ed attività fornendo indicazioni e limiti e determinando tutte quelle azioni finalizzate a rendere possibile tali interventi;

che gli obiettivi del Progetto Urbano Ostiense Marconi sono scaturiti dall'esigenza urbanistica di riqualificare l'intero quadrante urbano della città attraverso il recupero di aree per servizi pubblici, verde, attrezzature ed infrastrutture, mediante l'inserimento di importanti funzioni urbane, quali quelle universitarie ritenute in grado di contribuire in termini sostanziali alla riqualificazione e sviluppo dell'intero quadrante, attraverso l'introduzione di nuove localizzazioni terziarie e di servizi di livello circoscrizionale o urbano, nonché mediante la realizzazione di una consistente parte del parco del Tevere sud in corrispondenza delle aree del Gazometro, del lungotevere Papareschi e del Valco S. Paolo;

che alla luce di studi di prefattibilità, analisi e verifiche condotte ed ancora in corso di espletamento da parte dell'Amministrazione Comunale, si impone un approfondimento ed un sviluppo delle ipotesi formulate dal progetto urbano Ostiense Marconi e che in tal senso si rende necessario procedere ad un aggiornamento dello stesso;

che per quanto riguarda le aree in cui sono localizzati gli insediamenti universitari l'adeguamento del programma urbanistico discende dall'esigenza di completare la pianificazione dell'ambito relativo alla via Ostiense e fornire un adeguato assetto dell'area, attuando una migliore

riconnesione con gli ambiti contermini di Garbatella e circonvallazione Ostiense, attraverso l'accoglimento delle istanze formulate dall'Università Roma Tre relative alle nuove e aggiornate esigenze funzionali dell'ateneo, anche rispetto alla revisione in corso delle funzioni ipotizzate per i mercati generali, e dell'impossibilità sopravvenuta di attuare alcuni degli impegni precedentemente sottoscritti;

che, in particolare per le aree relative all'Università degli Studi Roma Tre, l'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi prevede l'approvazione di un programma di interventi relativo ai nuovi insediamenti universitari destinati all'Università di Roma Tre e localizzati lungo la via Ostiense (aree Ostiense - Garbatella, Area Magazzini Aeronautica Militare), l'approvazione del Piano di Utilizzazione dell'ex Mattatoio, con l'individuazione delle unità destinate dal II e dal III accordo di programma all'Università di Roma Tre e l'inserimento dell'area adiacente via Silvio d'Amico;

che l'Università Roma Tre con nota inviata all'Assessorato Politiche della Programmazione e Pianificazione Territoriale – Roma Capitale prot. 1699 del 7.05.2002 ha manifestato all'Amministrazione Comunale il proprio interesse in relazione alle seguenti aree:

- area di proprietà comunale ex Ente di Consumo sulla via Ostiense, in via di dismissione;
- parte dell'area cosiddetta "area palazzo della Mobilità", che di seguito verrà denominata area "stazione Metro B Garbatella", confinante con il fascio dei binari Roma Lido e Metro B, la via Circonvallazione Ostiense, Via Ostiense e Via Libetta;
- area di via del Porto Fluviale (ex Magazzini dell'Aeronautica Militare), di proprietà del Ministero della Difesa, attualmente in via di dismissione;

che, inoltre, l'Università Roma Tre, con successiva nota inviata all'Assessorato Politiche della Programmazione e Pianificazione Territoriale – Roma Capitale prot. 2765 del 15.07.2002, ha rappresentato le nuove e aggiornate esigenze funzionali e localizzative dell'ateneo, anche in relazione alla revisione in corso delle funzioni ipotizzate per i Mercati Generali;

che, in particolare, l'Università ha formulato un programma riguardante lo sviluppo dell'Ateneo ed in particolare delle facoltà oggetto delle localizzazioni richieste, esponendo in via analitica il numero degli studenti previsto e le necessità in termini di superfici e funzioni al fine di dare attuazione al polo delle facoltà di Economia e Scienze Politiche;

che l'Università di Roma Tre ha inviato con nota assunta al prot.del Dip.VI n.9288 del 19.07.02 un rapporto sullo stato di attuazione dei tre Accordi di Programma limitatamente all'ambito Ostiense, in cui sono state analizzate la qualità e l'efficienza dei servizi prestati, in relazione agli spazi resi concretamente disponibili per l'eventuale predisposizione di un successivo accordo di programma e che tale rapporto è stato verificato dai competenti Uffici comunali (Allegato1) e che da tale verifica è emerso un saldo negativo di mq 2479 di parcheggi;

che, successivamente, l'Università degli Studi di Roma Tre ha presentato con nota prot. n. 5119 del 23/07/02 richiesta di inserimento di nuova area da destinare ad attività universitarie, sita in Roma adiacente la via Silvio D'Amico (foglio catastale n. 841 part. 513), di proprietà privata, per la cessione della quale all'Università medesima sono in corso di perfezionamento i relativi atti;

che con la medesima nota l'Università degli Studi Roma Tre ha dettagliato le funzioni e le capacità edificatorie dell' intervento relativo alla suddetta area che ammontano ad una S.U.L di progetto pari a mq. 11.084 con una dotazione di parcheggi per mq. 11.588, eccedenti la dotazione prevista a norma di legge;

che inoltre con la citata nota l'Università degli Studi Roma Tre ha provveduto a trasmettere il quadro aggiornato delle esigenze dell'Ateneo, inserendo le necessità relative all'espansione prevista della facoltà di Lettere e Filosofia, attualmente insediata presso gli edifici ex Alfa Romeo ed ex scuola De Amicis;

che, pertanto, dall'analisi sullo stato di attuazione e da quanto esplicitato dall'Università stessa è emerso che le esigenze localizzative dell'Università non sono soddisfatte, anche a seguito di un crescente sviluppo dell'Ateneo, nonchè dell'impossibilità sopravvenuta di attuare, allo stato, alcuni degli impegni precedentemente sottoscritti;

che si intende prendere atto della mancata utilizzazione da parte dell'Università degli immobili di seguito elencati:

- edificio n.12 di via Segrè n.8
- edifici n.25 in via Libetta n.19 ed in via Rocco n.43
- area n.30 di via Libetta nn.9-13

restituendo agli stessi le destinazioni di P.R.G antecedenti alla sottoscrizione del II Accordo di Programma come risulta dagli elaborati allegati al presente provvedimento;

che nel complesso le aree individuate nelle citate note della Università Roma Tre sono all'interno del perimetro del progetto urbano Ostiense Marconi, in un settore che presenta ancora forti elementi di degrado e necessità di una riqualificazione specifica;

che, in particolare, sulla base delle richieste avanzate dall'Università e degli indirizzi già formulati dal Progetto Urbano, si ritiene che il potenziamento delle funzioni universitarie nelle aree lungo la via Ostiense sia in coerenza con le finalità espresse dal progetto urbano medesimo contribuendo al processo di riqualificazione dell'intero settore, ed immettendo una nuova combinazione di funzioni pregiate e spazi pubblici;

che, pertanto, nell'ambito dell'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi, occorre procedere alla redazione di un Programma attuativo concernente le aree destinate all'Università degli Studi di Roma Tre nell'ambito Ostiense, confermando le localizzazioni di aree ed immobili destinate all'Università di Roma Tre in Valco S. Paolo;

che il suddetto Programma interessa le aree di intervento di via Ostiense, via di Porto Fluviale, ex Mattatoio ed area adiacente la via S. D'Amico e verrà approvato mediante Accordo di programma volto ad identificare le nuove localizzazioni insediative dell'Università degli Studi di Roma Tre, modificando anche la destinazione di alcune aree ed immobili che non sono ritenute più idonee a tale utilizzazione;

che tale Programma prevede tutte quelle misure, interventi e strumenti finalizzati alla piena integrazione degli insediamenti universitari nel contesto urbano ed alla riqualificazione e riorganizzazione complessiva dell'intera area, risolvendo in via definitiva anche le necessarie dotazioni di parcheggi e servizi locali, per assicurare il perseguimento delle finalità espresse dal citato III Accordo di Programma e dal P.U. Ostiense Marconi;

che il Programma, articolato per singole aree di intervento soggette a progettazione coordinata, stabilisce la definizione dei limiti massimi delle dimensioni delle S.U.L., le altezze dei nuovi insediamenti, disciplina i servizi pubblici, le aree verdi e gli spazi pubblici pedonali e veicolari, i parcheggi pubblici e pertinenziali, nonché le modalità di attuazione dei servizi locali e delle opere di riqualificazione degli spazi pubblici, come risulta dagli elaborati elencati all'art. 1 del sottoriportato Accordo di Programma;

che il Programma per l'area di intervento denominata Ostiense - Garbatella risolve un ambito ancora di forte criticità, cuneo marginale e di cesura tra elementi urbani di notevole importanza: da un lato gli insediamenti lungo la via Ostiense, connotati da importanti funzioni culturali programmate quali la città della scienza nell'area oggi Italgas, il futuro riuso del complesso dei Mercati Generali, gli insediamenti universitari collocati lungo la via Ostiense; dall'altro lo storico quartiere Garbatella, collegato a questo importante quadrante quasi unicamente dalla stazione della Metro B Garbatella;

che con riferimento alla suddetta area della metro B, l'ATAC con nota assunta al prot. del Dipartimento VI n.9741 del 31 Luglio 2000 ha confermato che nei suoi programmi è previsto il trasferimento in altra sede della Dirigenza Centrale Operativa della Metro B di Garbatella, al fine di potervi allocare ulteriori e più complete funzioni;

che con lo sviluppo di tale ambito si concretizza la finalità esposta nel P.U. Ostiense Marconi, riqualificando l'area e attuando una riconnessione organica di due sistemi urbani oggi separati, attraverso elementi di connessione pedonali, carrabili e spazi pubblici;

che obiettivo del Programma è anche il riordino ed il completamento dell'infrastruttura viaria locale, attraverso la realizzazione di assi viari di accesso dalla Via Ostiense ed un maggiore e razionale assetto ottenuto con il completamento dell'anello viario di distribuzione interna in coerenza con il costruendo prolungamento dell'asse urbano di circonvallazione Ostiense, contribuendo ad un sostanziale alleggerimento del carico oggi presente verso Via Libetta e consentendo la realizzazione di spazi pubblici e percorsi pedonali, nonché di alcuni importanti collegamenti con il quartiere contermini di Garbatella;

che tra le finalità del Programma sono comprese la riqualificazione dell'asse Ostiense, dal sovrappasso ferroviario a nord verso Porta San Paolo fino al parco Schuster, la mitigazione dell'impatto acustico della linea B della Metro e della linea Roma Ostia attraverso una parziale copertura, la connessione attraverso percorsi e spazi pedonali tra il quartiere Garbatella e l'ambito in oggetto, la ristrutturazione della stazione metro B Garbatella al fine di favorire i collegamenti pedonali tra i due settori;

che, come meglio specificato negli elaborati tecnici elencati all'art. 3 del sottoriportato Accordo di Programma, oggetto del presente provvedimento è l'attuazione dei due seguenti comparti edificatori di cui alle lettere a) e b), comprendenti le opere di riqualificazioni degli spazi pubblici, del comparto della viabilità locale e l'identificazione dell'area Ostiense - Garbatella soggetta a riqualificazione:

- a) comparto denominato ex Ente di Consumo di proprietà del Comune di Roma (n.7), avente destinazione C di PRG, in stato di forte degrado ed occupato parzialmente da servizi, magazzini ed attività in via di completa dismissione da localizzare in nuova idonea sede;
- b) comparto denominato "area Stazione Metro B Garbatella" (n.1), localizzato a ridosso della omonima stazione, tra il fascio dei binari, la Circonvallazione Ostiense e via degli Argonauti, avente destinazione M1 di PRG, (GRL n. 7345 del 4/08/89), distribuito all'interno dei subcomparti 1A1 e 1B1 tra le seguenti proprietà: Comune di Roma, Demanio Metro B, Demanio Ferrovia Roma Lido, Metro s.p.a.;

che il sopraindicato comparto b) è articolato in due sub-comparti:

- sub-comparto 1A1 con destinazione servizi pubblici generali ed una capacità edificatoria pari a mq 15.000 di S.U.L. comprendente la riqualificazione della Stazione Metro B Garbatella nonché la realizzazione dei percorsi pedonali connessi;
- sub-comparto 1B1 destinato ad accogliere attività universitarie con una capacità edificatoria pari a mq. 26.500 di S.U.L. comprendente la riqualificazione degli spazi pubblici nonché la

realizzazione di percorsi pedonali di collegamento dal contermino quartiere di Garbatella all'area in questione;

che, in termini di rispondenza alle esigenze insediative sopra indicate, sarà istituita in sede di monitoraggio delle successive fasi progettuali dei comparti sub 1A1 e 1B1, una commissione congiunta costituita da membri designati dall'Amministrazione Comunale, dal Municipio XI e dai soggetti interessati alla trasformazione dell'area, con il compito di assicurare, nello sviluppo del progetto architettonico, il rispetto degli obiettivi fissati e in particolare:

- prevedere un'ampia connessione tra i quartieri Garbatella e Ostiense, nei limiti degli assetti proprietari;
- prevedere interventi di mitigazione contro l'inquinamento da rumore;
- verificare l'assetto planovolumetrico dell'intervento;
- potenziare funzionalmente la fermata metro B Garbatella in ragione del nuovo assetto planovolumetrico dell'area;
- dare una soluzione di qualità alle aree destinate ai servizi pubblici di standard;

che tale lavoro congiunto consentirà anche di individuare nel dettaglio i tempi, le fasi e le modalità di attuazione del programma di interventi, anche rispetto all'individuazione di schemi alternativi di circolazione durante le fasi di cantiere;

che saranno reperiti nel Comparto 1A1 spazi da utilizzare per attività culturali e sociali di competenza del Municipio XI per corrispondente superficie agli spazi relativi alla ex stazione della metropolitana Garbatella, di cui il programma prevede la demolizione;

che inoltre saranno destinate ad uso pubblico le superfici utili ricavabili al di sotto del ponte di scavalco della metropolitana e della linea Roma-Lido, secondo quanto indicato dalla memoria di Giunta Comunale del 29/10/02 che ha previsto di affidare alla STA la gestione di tali spazi per parcheggi pubblici;

che per l'attuazione del sub comparto n.13 – parte, che concerne la realizzazione e l'adeguamento a totale cura e spese dell'Università degli Studi di Roma Tre, della infrastruttura viaria di collegamento tra circonvallazione Ostiense e via Ostiense, è necessario prevedere la cessione all'Amministrazione Comunale da parte del Demanio dello Stato (Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Dipartimento dei Trasporti Terrestri T.I.F.) dell'area di proprietà interessata dalla realizzazione della strada, da formalizzarsi con successivo atto;

che per la realizzazione del comparto b) denominato "area Stazione metro B Garbatella" con lettera prot. UPCS n. 4055 del 29.07.2002 è stata richiesta alla Met.Ro S.p.a. la disponibilità alla cessione delle aree all'Università degli Studi Roma Tre;

che, inoltre, per l'attuazione dei comparti a) e b), la attribuzione delle aree di proprietà comunale all'Università degli Studi di Roma Tre avrà carattere oneroso; la stima delle suddette aree, da parte del competente Dipartimento ed il conseguente perfezionamento degli atti, dovrà avvenire prima del rilascio delle concessioni edilizie e comunque non oltre 120 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo di Programma; gli oneri corrispondenti saranno destinati dall'Amministrazione Comunale alla progettazione e realizzazione della riqualificazione dell'ambito Ostiense, con priorità al comparto n.12 Asse di Via Ostiense;

che per quanto riguarda l'area di proprietà del Ministero della Difesa (ex Magazzini dell'Aeronautica Militare), ubicata tra via Ostiense, via del Gazometro e via Porto Fluviale, denominata " area Magazzini Aeronautica Militare", il Ministero della Difesa, con nota SMA/446/06677/D18-204 dello Stato Maggiore dell'Aeronautica del 18.4.2002, ha dichiarato la propria disponibilità alla cessione al Comune di Roma a titolo gratuito che con successivo atto la cederà a titolo oneroso all'Università di Roma Tre, come anche riportato nel Protocollo d'intesa tra il Ministero della Difesa ed il Comune di Roma sottoscritto in data 3.01.01;

che il recupero e la trasformazione di tale area dovrà attuarsi mediante progettazione per una S.U.L. massima di mq 5760, come riportato nelle tavole elencate all'art.3 del sottoriportato Accordo di Programma;

che per l'area Ostiense-Garbatella è prevista la variante da zona C di P.R.G. e zona M1 di P.R.G. a zona in corso di convenzione;

che per l'area ubicata tra via Ostiense, via del Gazometro e via Porto Fluviale denominata "area Magazzini Aeronautica Militare " è prevista una variante da zona C di P.R.G. a zona M4 con la deroga alle N.T.A. del P.R.G. degli indici fondiari e dei distacchi;

che per quanto riguarda l'area adiacente la via S. D'Amico è prevista una variante da zona M3 con previsione di P.U.P. a zona M4 (insediamenti universitari) con la deroga alle N.T.A. del P.R.G. degli indici fondiari e dei distacchi;

che, per quanto riguarda il complesso dei Mercati Generali, l'area contraddistinta con il n.26 è stata individuata per ospitare insediamenti universitari nel II e III Accordo di programma sino ad un max di mc 118.780, pari a mq 29.695 di SUL, (O.d.S n.118/00, in art. 2 punto 7), mentre la quota parte restante è stata destinata a zona M3 per servizi circoscrizionali (O.d.S. n.117/00);

che l'Università, nella precitata nota (prot. n.2765 del 15.07.2002), ha manifestato la criticità delle suddette aree considerato il carattere storico del complesso dei mercati, la necessità di acquisire

dati certi sul grado di vincolo archeologico e monumentale, con la conseguente indeterminatezza sulla reale trasformabilità del complesso;

che le analisi e verifiche condotte dall'Amministrazione Comunale per l'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi, hanno in particolare indotto ad una revisione delle funzioni previste per i Mercati Generali, in considerazione specialmente della complessità delle trasformazioni necessarie per la collocazione in tale contesto di strutture universitarie, sia sotto il profilo del vincolo di tutela presente che per le esigenze funzionali delle attività da insediare;

che si è peraltro definito, nell'aggiornamento del P.U., un nuovo più soddisfacente quadro di offerta per le localizzazioni universitarie in grado di sostituire anche la precedente ubicazione nei Mercati Generali;

che in esito a quanto sin qui esposto, ai fini della realizzazione dell'intervento di riqualificazione del complesso dei Mercati Generali, la destinazione ad insediamento universitario (zona M4 di P.R.G.) nella quota parte dei mercati, non è più coerente con le esigenze insediative urgenti dell'Università degli Studi di Roma Tre;

che, inoltre, l'Università ha evidenziato la necessità di precisare la localizzazione delle superfici attribuite, nell'ambito del complesso dell'ex Mattatoio;

che con nota inviata all'Assessorato Politiche della Programmazione e Pianificazione Territoriale – Roma Capitale prot. 2765 del 15.07.2002 l'Università ha formalizzato una richiesta puntuale indicando i padiglioni e gli spazi per la cui assegnazione non ha più interesse, nonché quelli che intende acquisire come di seguito indicati:

- conferma dell'assegnazione dei padiglioni nn.7,6.4,2b,24,25,14;
- revoca dei padiglioni nn.26,30,37A e 37B;
- concessione ad uso esclusivo, e non in convenzione con il Dipartimento IV, del padiglione n.8;
- mantenimento della cubatura preesistente del padiglione n.23;
- assegnazione all'Ateneo, dei padiglioni nn.15A,15B,15C, 16 ,9E, 20;
- assegnazione all'Ateneo degli edifici 17,18,19, 21,22 con mantenimento delle volumetrie esistenti anche nel caso di demolizione e ricostruzione;
- utilizzo, eventualmente con convenzione, da stipularsi successivamente, dei padiglioni 10A, 10B e 10C;

che con la deliberazione del C.C. n.125/00, l'Amministrazione Comunale ha approvato gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione di un Accordo di programma finalizzato al recupero ed all'utilizzo dell'ex Mattatoio;

che attraverso il Piano di Assetto per il riuso del complesso medesimo, sono state formulate le linee guida per il recupero, individuando le attività previste e gli edifici con cui dare attuazione anche agli accordi di programma sottoscritti con l'Università;

atteso che la localizzazione di alcune attività universitarie nelle aree del complesso dell'ex Mattatoio richiede un processo di delocalizzazione di altre attività oggi presenti;

considerato che è conseguentemente necessario modificare il quadro delle precedenti localizzazioni, rispetto a quelle individuate dalla deliberazione C.C. n.125/00;

che quanto sopra consente, comunque, di mantenere le finalità relative al recupero del complesso espresse nella citata deliberazione;

che, pertanto, occorre approvare un nuovo Piano di Utilizzazione del complesso dell'ex Mattatoio confermando il contenuto e gli indirizzi generali formulati con la deliberazione C.C. n.125/00 con le seguenti precisazioni:

- risulta superata l'attuazione del Piano attraverso la designazione di un Soggetto Attuatore; si procederà all'attuazione dei sub-comparti sulla base delle risorse finanziarie rispettivamente dell'Amministrazione Comunale e dell'Università degli Studi di Roma Tre;
- sono superate le previsioni di realizzazione dei parcheggi interrati, in quanto le verifiche archeologiche attivate hanno escluso tale possibilità;
- non sono più comprese le aree ex IACP all'interno del perimetro del Piano, poiché le stesse vengono incluse nel "Programma Mercati";

che il Piano di utilizzazione per l'area dell'ex Mattatoio prevede fra l'altro:

1. la identificazione dei comparti compreso il comparto destinato all'insediamento delle funzioni universitarie ;
2. la definizione dei limiti massimi delle dimensioni delle S.U.L. di progetto;
3. la disciplina dei servizi pubblici, delle aree verdi, spazi pubblici pedonali e veicolari, dei parcheggi pubblici e pertinenziali;

il tutto come specificato negli elaborati elencati all'art. 4 del sottoriportato Accordo di Programma che sostituiscono quelli del Piano di Assetto di cui alla deliberazione C.C. n.125/00;

che, in particolare, viene confermata l'unitarietà culturale del complesso nel suo impianto spaziale e regole d'uso, in cui l'articolazione delle specifiche funzioni ed in particolari quelle universitarie, saranno subordinate alla funzione pubblica del luogo. La piazza interna del Mattatoio viene

identificata come uno spazio urbano dove si integreranno attività pubbliche e private, istituzionali e commerciali, caratterizzate da una alta fruibilità ed orientate allo sviluppo della cultura e dell'arte;

che viene prevista nell'ambito dell'attuazione del riuso del complesso, la valorizzazione storico ambientale del contiguo Monte dei Cocci e del contesto in termini di fruizione e divulgazione storico critica;

che saranno coinvolte nell'utilizzo della struttura, secondo specifici e successivi atti d'evidenza pubblica, le realtà associative e locali qualificate, già impegnate nell'ambito della produzione culturale;

che per le aree suindicate è prevista una variante di P.R.G. da zona N e C a zona M4 (insediamenti universitari) ed M1 (servizi pubblici generali) con la deroga alle N.T.A. del P.R.G. degli indici fondiari e dei distacchi;

che le risorse stanziare dall'Università e dall'Amministrazione nel bilancio comunale consentono di avviare concretamente il Programma di attuazione per le aree assegnate all'Università nel complesso dell'ex Mattatoio realizzandolo per sub comparti differenziati nel tempo;

che tutte le varianti di PRG come sopra descritte relative al Programma degli interventi costituenti l'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi e al programma degli interventi concernente le aree destinate all'Università degli Studi di Roma Tre, relativamente all'area Ostiense - Garbatella, area Magazzini Aeronautica Militare ed ex Mattatoio, sono riportate nella tavola Variante scala 1: 10.000 allegata quale parte integrante del presente atto;

che in deroga alle N.T.A. del P.R.G. per i parcheggi pubblici, è previsto lo standard di 0,4 mq/mq di superficie utile, fermo restando lo standard complessivo per spazi pubblici di 0,8 mq/mq

che per l'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma, oggetto del presente provvedimento, limitatamente agli interventi pubblici, è prevista la deroga alle N.T.A. del P.R.G. per il computo dei volumi edificabili relativi a spazi specialistici (aule, biblioteche, laboratori, atri, gallerie di disimpegno, sale per esposizione e spettacolo) destinati ad accogliere grande affluenza di persone o impianti di ricerca ed esposizione, che saranno computati con riferimento ad un'altezza virtuale di m. 3,20, anche quando l'altezza effettiva sia superiore per esigenze funzionali;

considerato che in data 22.12.1999 è stato sottoscritto un Accordo di Programma per il trasferimento delle ferrovie concesse della Roma Ostia Lido dal Demanio dello Stato alla Regione

Lazio e della linea Metro B al Comune di Roma, in esecuzione del D.Lgs. n.422/97 e che tale trasferimento è in corso di attuazione;

che in considerazione della pluralità dei soggetti coinvolti e tenuto conto dell'interesse pubblico degli interventi, nonché della necessità di pervenire in tempi brevi alla riqualificazione funzionale ed urbanistica del settore, il Sindaco ha ritenuto di promuovere la sottoscrizione di un Accordo di programma ex art.3 L. n. 396/90 per l'approvazione di un programma relativo alle aree destinate all'Università degli Studi di Roma Tre, e del nuovo Piano di Utilizzazione del complesso dell'ex Mattatoio;

che a norma dell'art.24 dello statuto, il Sindaco assume le determinazioni in ordine agli Accordi di Programma promossi dall'Amministrazione Comunale sulla base degli indirizzi deliberati dall'organo competente a pronunciarsi in merito all'intervento oggetto dell'Accordo di Programma;

che il Consiglio Comunale con deliberazione C.C. n.xxx del xxx ha formulato gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione per la sottoscrizione del presente Accordo di Programma, approvando espressamente le conseguenti variazioni allo strumento urbanistico generale di cui al successivo art.6;

che il suddetto provvedimento è stato pubblicato ai sensi e per gli effetti dell'art.49 della L.R. n.38/99 come modificato dalla L.R. n.28/00;

che alla scadenza dei termini di pubblicazione non sono pervenute osservazioni/ opposizioni;
che alla scadenza del termine di pubblicazione sono pervenute osservazioni/opposizioni e che, pertanto, si è reso necessario controdedurre alle stesse provvedendo a ciò mediante convocazione, con nota n. del della Conferenza tra le Amministrazioni interessate ai sensi dell'art.3 della L.n.396/90, la quale, nella seduta del ha controdedotto alle osservazioni/opposizioni presentate avverso la deliberazione C.C. n. del ed ha espresso parere favorevole all'unanimità alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma;

che il contenuto delle suddette controdeduzioni è stato recepito nel sottoriportato Accordo di Programma che verrà sottoposto a ratifica da parte del Consiglio Comunale a seguito di intervenuta sottoscrizione;

che la Giunta Regionale del Lazio con provvedimento n. del ha autorizzato il Presidente della Regione Lazio alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma in argomento;

Tutto ciò premesso e considerato le parti convengono e stipulano quanto segue:

Quarto Accordo di Programma ai Sensi dell'art. 3 della L. N. 396 del 15 Dicembre 1990 tra, la Regione Lazio, il Comune Di Roma, l'Università degli Studi Roma Tre per l'approvazione del programma concernente le aree destinate all'Università degli Studi di Roma Tre.

La Regione Lazio rappresentata dal Presidente della Regione Lazio

Il Comune di Roma rappresentato dal Sindaco

L'Università degli studi di Roma Tre rappresentata dal Magnifico Rettore

ARTICOLO 1

APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI

1. E' approvato, ai sensi dell'art.3 della L. 15.12.1990 n. 396 il Programma concernente le aree di intervento nell'ambito Ostiense – Garbatella, area Magazzini Aeronautica Militare, ex Mattatoio ed area adiacente Via S. D'Amico destinate all'Università degli Studi di Roma Tre confermando le localizzazioni di aree ed immobili destinate all'Università di Roma Tre in Valco S. Paolo quale risulta dagli elaborati elencati agli artt. 3 e 4 del presente Accordo.
2. Il Programma è articolato per aree di intervento come individuato negli elaborati grafici, soggette a progettazione coordinata, stabilisce la definizione dei limiti massimi delle dimensioni delle S.U.L. e le altezze dei nuovi insediamenti, disciplina i servizi pubblici, le aree verdi e gli spazi pubblici pedonali e veicolari, i parcheggi pubblici e pertinenziali, nonché le modalità di attuazione dei servizi locali e delle opere di riqualificazione degli spazi pubblici.

ARTICOLO 2

AGGIORNAMENTO E MODIFICAZIONI DEL 1° , 2° e 3° ACCORDO DI PROGRAMMA

1. Le parti riconoscono che l'effettiva consistenza dimensionale delle aree e degli immobili attribuiti all'Università di Roma Tre, le volumetrie e le destinazioni d'uso ammissibili, nonché i corrispondenti standard per parcheggi, sono, salvo ulteriori e documentati accertamenti, quelli riportati negli elaborati allegati al presente accordo quale parte integrante.

2. Le parti prendono atto della mancata utilizzazione da parte dell'Università degli immobili di seguito elencati già attribuiti all' Università stessa:
 - edificio n.12 di Via Segrè n.8
 - edifici n.25 in Via Libettan.19 ed in Via Rocco n.43
 - area n.30 di Via Libetta nn.9-13

3. Rispetto a quanto previsto nel II e nel III Accordo di programma l'area n.26 Mercati Generali viene stralciata dal programma di localizzazione degli insediamenti universitari in quanto non è più coerente con le esigenze insediative urgenti dell'Università degli Studi di Roma Tre.

4. Per quanto riguarda il complesso dell'ex Mattatoio rispetto alle previsioni del II e nel III Accordo di Programma e della deliberazione C.C. n.125/00, le parti convengono quanto segue:
 - sono stralciati dal programma di localizzazione i padiglioni nn. 26, 30, 37A e 37B;
 - sono confermati in assegnazione i padiglioni nn.14,7,6,4,2b,24,25;
 - è assegnato il padiglione n.23 con conservazione delle volumetrie esistenti e dell'area di sedime;
 - è concesso ad uso esclusivo del padiglione n.8;
 - sono assegnati in alternativa ai padiglioni stralciati i padiglioni nn.15A, 15B, 15C, 9E, 16 e i padiglioni nn. 22,21,17,18,19 con conservazione delle volumetrie esistenti in caso di demolizione e ricostruzione;
 - il comparto D identificato con i padiglioni nn.10A, 10B, 10C, 11, 13 è destinato ad accogliere un centro di produzione multimediale e servizi compatibili con convenzione da stipularsi successivamente, coinvolgendo le strutture ed associazioni qualificate operanti nella struttura;

5. I padiglioni e gli edifici assegnati nel loro complesso ammontano ad una S.U.L. di 16.511.mq corrispondenti all'attuale consistenza edilizia. Tali assegnazioni rientrano nell'ambito del Piano di utilizzazione dell'ex Mattatoio di cui al successivo art.4.

ART. 3

ULTERIORI AREE E IMMOBILI DESTINATI ALL'UNIVERSITA' DEGLI STUDI ROMA TRE

1. E' approvato il Programma relativo all'ambito Ostiense – Garbatella di cui ai sottoelencati elaborati:

- a) Relazione generale N.T.A.;
- b) Tav.0 quadro programmi scala 1:5.000
- c) Tav. 1 individuazione area programma degli interventi scala 1:2000;
- d) Tav. 2 zonizzazione comparti scala 1:1000;
- e) Tav. 3 proprietà scala 1:1000;
- f) Tav. 4a prescrizioni ed indicazioni planivolumetriche;
- g) Tav. 4b prescrizioni ed indicazioni altimetriche interventi in programma scala 1:1000;
- h) Tav. 5 viabilità- parcheggi pubblici e privati scala 1:1000;
- i) Tav. 6 uso del suolo - aree e percorsi pedonali scala 1:1000;
- j) Tav. 7 planivolumetrico esemplificativo scala 1:1000;
- k) Tav. 8 viste prospettiche planivolumetrico esemplificativo;

Nell'ambito dell'area Ostiense – Garbatella gli interventi programmati sono destinati prevalentemente all'Università degli Studi Roma Tre:

- comparto denominato "Ex Ente di Consumo" di proprietà del Comune di Roma (n.7);
- comparto denominato "area Stazione Metro B Garbatella" (n.1), distribuito all'interno dei subcomparti 1A1 e 1B1 tra le seguenti proprietà: Comune di Roma, Demanio Metro B, Demanio Ferrovia Roma Lido, Met.ro. S.P.A. ;

Il comparto denominato " area Stazione Metro B Garbatella" è articolato nei due sub-comparti sottoriportati:

- sub-comparto 1A1 con destinazione servizi pubblici generali non universitari ed una capacità edificatoria pari a mq 15.000 di S.U.L. comprendente la riqualificazione della Stazione Metro B Garbatella per la realizzazione percorsi pedonali connessi;
- sub-comparto 1B1 destinato ad accogliere attività universitarie con una capacità edificatoria pari a mq. 26.500 di S.U.L. comprendente la riqualificazione degli spazi pubblici per la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento dal conterminare quartiere di Garbatella all'area in questione.

2. E' approvato il Programma relativo all'area di proprietà del Ministero della Difesa (ex Magazzini dell'Aeronautica Militare), ubicata tra via Ostiense, via del Gazometro e via Porto Fluviale, denominata "area Magazzini Aeronautica Militare" con una S.U.L. pari a mq 5760 di cui ai sottoelencati elaborati:

- Relazione generale N.T.A.
- Tav. 0 quadro programma
- Tav. 1 individuazione area programma degli interventi scala 1:2000
- Tav. 2 zonizzazione comparto scala 1:1000
- Tav. 3 Consistenza edilizia attuale scala 1:1000
- Tav. 4 prescrizioni ed indicazioni planivolumetriche intervento in programma - profili scala 1:1000

- Tav. 5 viabilità e parcheggi pubblici e privati scala 1:1000
- Tav. 6 uso del suolo urbano aree e percorsi pedonali scala 1:1000
- Tav. 7 Planivolumetrico esemplificativo scala 1:1000

3. E' destinata ad attività universitarie l'area adiacente la via Silvio D'Amico (foglio n. 841 part.513), per la quale le funzioni e le capacità edificatorie ammontano ad una S.U.L di progetto pari a mq. 11.084 con una dotazione di parcheggi per mq. 11.588 eccedenti la dotazione prevista a norma di legge.

ART.4

PIANO DI UTILIZZAZIONE DELL'EX MATTATOIO

1. E' approvato il Piano di utilizzazione dell'ex Mattatoio costituito dai sottoelencati elaborati, che sostituiscono quelli del Piano di Assetto di cui alla deliberazione C.C. n. 125/00, confermando gli indirizzi generali formulati con la deliberazione C.C. n.125/00:

SEZIONE A:

Stato di fatto:

- A 1 Ambito di intervento
- A2 Contenuti del Piano di Assetto deliberazione C.C. n.125/00
- A3 Rilievo consistenza edilizia
- A4 Analisi storica
- A5 Indagine archeologica
- A6 Indagine geognostica
- A7 Reti e sottoservizi
- A8 Stato pianificazione vigente ed in itinere

Allegato a) rilievo analitico e stato di conservazione

Allegato b) studio preliminare ed assetto mobilità

SEZIONE B:

Programma degli interventi:

- Tav.1 Ambito di interventi
- Tav.2 Destinazioni d'uso e comparti di attuazione
- Tav.3 Prescrizioni planovolumetriche
- Tav.4 Sistema dello spazio pubblico e parcheggi
- Tav.5 Zonizzazione funzionale e morfologica

2. Il Piano di utilizzazione modifica le precedenti localizzazioni individuate della deliberazione C.C. n.125/00, confermandone le finalità con le seguenti precisazioni:

- risulta superata l'attuazione del Piano attraverso la designazione di un Soggetto Attuatore; si procederà all'attuazione dei sub-comparti sulla base delle risorse finanziarie rispettivamente dell'Amministrazione Comunale e dell'Università degli Studi di Roma Tre;
- sono superate le previsioni di realizzazione dei parcheggi interrati, in quanto le verifiche archeologiche attivate hanno escluso tale possibilità;
- non sono più comprese le aree ex IACP all'interno del perimetro del Piano, poiché le stesse vengono incluse nel "Programma Mercati".

3. Il Piano di utilizzazione per l'area dell'ex Mattatoio prevede fra l'altro:

- la identificazione dei comparti compreso quello destinato all'insediamento delle funzioni universitarie ;
- la definizione dei limiti massimi delle dimensioni delle S.U.L. di progetto;
- la disciplina delle aree verdi, degli spazi pubblici pedonali e veicolari, dei parcheggi pubblici e pertinenziali;

4. Le funzioni previste all'interno del Piano di utilizzazione dell'ex Mattatoio, fatte salve quelle destinate all'insediamento delle funzioni universitarie per le quali si rinvia all'art.2 prevedono :

- padiglione 9a, 9b attività espositive pubbliche in assegnazione al Museo di Arte Contemporanea comunale – Macro (comparto G);
- padiglioni 10a, 10b, 10c, 11, 13 3b centro di produzione multimediali e servizi compatibili che verrà utilizzato in convenzione con l'università ed altri soggetti ed associazioni qualificate presenti nella struttura (comparto D).
- Padiglione 9c, 9d 12a, 12d servizi pubblici e privati, commerciali e ricreativi per ristorazione e tempo libero di cui il 12a viene assegnato ad ADISU di Roma Tre (comparto F);
- Padiglioni 30, 26, 32a, 32b, 37a, 37b (comparto A) destinati all'istruzione di livello universitario – Accademia Belle Arti di Roma;
- Padiglioni 1, 2a, 27a , 28a , 28c, 28b (comparto B sub BB), 31, 34, 29, 36, 35 (a, b e c) , (comparto B sub BA) destinati ad attrezzature e servizi culturali, assistenziali, ricreativi di carattere locale le cui priorità di assegnazione riguardano :
 - scuola popolare musica di Testaccio, centro anziani, associazione villaggio globale, scuola arte e mestieri ed altre associazioni presenti nell'area e nel settore da selezionare con successivi atti ad evidenza pubblica;
- Padiglioni 27b,5,3 (a, b , c , d), (comparto C) destinati a laboratori di restauro delle Sovrintendenze .

5. Il Piano prevede l'utilizzazione degli edifici e dei padiglioni nella loro consistenza edilizia attuale ed in relazione ad essa determina l'assolvimento della dotazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali consentendo per alcuni padiglioni, come specificato negli elaborati del piano un possibile incremento di superficie utile. In tal caso sarà cura dei singoli progetti determinare le ulteriori aree a servizio.
6. Il Piano di utilizzazione sarà attuato in singoli comparti prevedendo per essi la necessaria dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali e la sistemazione delle relative aree verdi e spazi pubblici da definire in sede di progettazione.

ART.5

ESIGENZE INSEDIATIVE DELL'UNIVERSITA' ROMA TRE

1. Si dà atto che le aree e gli immobili complessivamente destinati ad attività dell'Università Roma Tre con i precedenti Accordi di Programma e con il presente atto ne soddisfano le esigenze insediative per una S.U.L. di progetto pari a mq 72.281 secondo la seguente ripartizione territoriale:
 - Area Stazione metro B Garbatella comparto 1B1 mq 26.500
 - Area Stazione metro B Garbatella comparto 7 mq 12.000
 - Area magazzini Aeronautica militare mq 6.270
 - Complesso ex Mattatoio mq 16.511
 - Area adiacente Via S. D'Amico mq11.084.
2. Rispetto ai precedenti accordi di programma, tenuto conto delle aree ed immobili stralciati, si ottiene un incremento di S.U.L. pari a mq 12.243.

ART.6

VARIAZIONI DEL P.R.G. DEL COMUNE DI ROMA E DELLE N.T.A. DEL P.R.G.

1. In conseguenza di quanto sopra riportato, sono approvate le varianti urbanistiche delle aree interessate quale risultano dalle tavole di Stralcio e Variante scala 1:10.000 allegate al presente accordo di cui sono parte integrante e che di seguito si riportano:
 - Area Ostiense – Garbatella: viene variata da zona C ed M1 di PRG a zona in corso di convenzione con la deroga alle N.T.A. degli indici fondiari e dei distacchi;

- Area denominata Magazzini Aeronautica Militare tra Via Ostiense, Via del Gazometro e Via Porto fluviale: viene variata da zona C di PRG a M4 (attività universitarie) con la deroga alle N.T.A. degli indici fondiari e dei distacchi;
 - Area dell'ex Mattatoio: viene variata la destinazione urbanistica dalle attuali destinazioni N e C a zona M4 (insediamenti universitari) ed M1 (servizi pubblici generali) con la deroga alle N.T.A. degli indici fondiari e dei distacchi;
 - edificio n.12 di Via Segrè n.8 da zona M4 di P.R.G. a zona M3 ;
 - edifici n.25 in Via Libetta n.19 ed in Via Rocco n.71 da zona M4 di P.R.G. a zona C;
 - area n.30 di Via Libetta nn.9 – 13 da zona M4 di P.R.G. a zona C;
 - Area adiacente Via S. D'Amico da zona M3 di P.R.G con previsione di P.U.P. a zona M4 (insediamenti universitari) con la deroga alle N.T.A. degli indici fondiari e dei distacchi.
2. In deroga alle N.T.A. del Piano Regolatore Generale per i parcheggi pubblici, è previsto lo standard di 0,4 mq/mq di superficie utile, fermo restando lo standard complessivo per spazi pubblici di 0,8 mq/mq.
3. Per i comparti denominati "ex ente di consumo" e per il sub comparto 1A1 del comparto area "Stazione metro B Garbatella" è prevista una deroga ai distacchi dalla Ferrovia come rappresentato nel Programma (Tav. 4).
4. Per l'attuazione degli interventi previsti dall'accordo di programma ex art.3 L.396/90, oggetto del presente provvedimento, limitatamente agli interventi pubblici, è prevista la deroga alle N.T.A. del P.R.G. per il computo dei volumi edificabili relativi a spazi (aule, biblioteche, laboratori, atri, gallerie di disimpegno, sale per esposizione e spettacolo) destinati ad accogliere grande affluenza di persone o impianti di ricerca ed esposizione, che saranno computati con riferimento ad un'altezza virtuale di m. 3,20, anche quando l'altezza effettiva sia superiore per esigenze funzionali;

ART. 7

PARCHEGGI

1. Il fabbisogno di parcheggi corrispondente agli insediamenti universitari è calcolato, quanto ai parcheggi pertinenziali nella misura di 1mq/10mc di volume di progetto, e, quanto ai parcheggi pubblici, nella misura di 0,4 mq/mq di superficie utile lorda di progetto.
2. In sede di conferenza dei servizi per l'autorizzazione degli interventi edilizi dovrà essere verificato il soddisfacimento della quota di parcheggi pertinenziali e pubblici previsti dal presente atto e dai precedenti accordi di programma per l'intervento in esame.
3. I parcheggi saranno progettati con la massima attenzione all'inserimento nel contesto urbano e alle compatibilità ambientali e, in particolare, i parcheggi a raso dovranno avere una superficie percolante, salvo i casi di dimostrata non fattibilità.
4. Il saldo negativo dei parcheggi (- mq. 2479) emerso in sede di verifica dei precedenti Accordi di programma tra il Comune di Roma e l'Università degli Studi Roma Tre viene compensato con la dotazione dei parcheggi relativi all'area adiacente la Via S. D'Amico. (mq 3100 oltre gli standard previsti per legge).
5. Con apposita convenzione, da stipularsi tra il Comune di Roma e l'Università degli Studi di Roma Tre entro sei mesi dalla esecutività del presente Accordo saranno regolati:
 - i tempi e le modalità di realizzazione dei parcheggi pubblici
 - le modalità e le titolarità dell'uso
 - le modalità di gestione (orari, tariffe, sicurezza, controllo etc.)
 - gli ambiti territoriali di riferimento per il soddisfacimento dello standard
6. La convenzione potrà prevedere forme integrate di gestione dei parcheggi pertinenziali dell'Università e di quelli pubblici.

ART.8

ATTRIBUZIONE ALL'UNIVERSITA' DEGLI STUDI ROMA TRE DI AREE ED IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI ROMA E DELLA REGIONE LAZIO

1. Il Comune di Roma attribuisce all'Università Roma Tre, dietro corrispettivo che sarà stabilito secondo le procedure previste dalla normativa vigente e mediante specifici atti da definirsi successivamente, le aree e gli immobili di cui alle planimetrie catastali allegate che costituiscono parte integrante del presente accordo:
 1. Area ex Ente di Consumo
 2. Quota parte dell'Area Stazione Metro Garbatella

3. Area ed immobili del complesso dell'ex Mattatoio come elencati nel Piano di Utilizzazione.
2. La stima delle suddette aree da attribuire, da parte del competente Dipartimento ed il conseguente perfezionamento degli atti necessari, dovrà avvenire prima del rilascio delle concessioni edilizie e comunque non oltre 120 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo di Programma.
3. Gli oneri corrispondenti saranno destinati dall'Amministrazione Comunale alla progettazione e realizzazione della riqualificazione dell'ambito Ostiense con priorità per il comparto n.12 Asse di Via Ostiense.
4. Le aree saranno consegnate libere da persone, cose e vincoli, le attività presenti all'interno dell'area saranno dismesse e/ o localizzate in nuova sede idonea a cura del competente Dipartimento III Patrimonio in tempi compatibili con gli impegni assunti con il presente Accordo di Programma.
5. Il Comune di Roma concede in uso le aree e gli immobili di cui al comma precedente a condizione che le sistemazioni delle aree e degli immobili siano a carico dell'Università senza onere alcuno per il Comune e che siano conformi all'uso specifico di cui al presente Accordo.
6. L'Università degli Studi Roma Tre si impegna a sua totale cura e spese a realizzare le attrezzature, i servizi e gli spazi pubblici ed i parcheggi definiti nel presente accordo, previa approvazione dei progetti da parte dell'Amministrazione Comunale.
7. Il Comune di Roma, acquisita da parte del Ministero della Difesa Stato Maggiore dell'Aeronautica, la disponibilità dell'area denominata Area Magazzini Aeronautica Militare, trasferirà la stessa a titolo oneroso all'Università di Roma.
8. La Regione Lazio, con successivo atto, acquisita la disponibilità dell'area interessata dalla realizzazione del tracciato della strada di collegamento tra la Circonvallazione Ostiense e via Ostiense, in attuazione del D.Lgs 422/97, comma 2 art.8 e successivo accordo di programma intercorso tra il Ministero dei Trasporti e la Regione Lazio, trasferirà la stessa a titolo gratuito al Comune di Roma. Gli oneri per la realizzazione dell'opera si intendono a carico dell'Università degli Studi Roma Tre
9. La Regione Lazio, con successivo atto, acquisita la disponibilità delle aree relative al comparto 1B1 nell'ambito dell'area Ostiense – Garbatella dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e dal Demanio dello Stato - Agenzia del Demanio Direzione Centrale relative all'esercizio Ferrovia Roma Lido, procederà al trasferimento delle stesse all'Università degli Studi di Roma Tre.
10. Il Comune di Roma, con successivo atto, acquisita la disponibilità delle aree relative al comparto 1B1 nell'ambito dell'area Ostiense Garbatella dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e dal Demanio dello stato – Agenzia del Demanio Direzione Centrale - relative all'esercizio della linea Metro B, procederà al trasferimento delle stesse all'Università degli Studi Roma Tre.

11. Le parti convengono sulla realizzazione dei percorsi pedonali e di collegamento e sulle opere di mitigazione dell'impatto acustico da realizzarsi per l'attuazione del comparto n.1 collocati in sovrappasso al fascio dei binari.

ART.9

DISPOSIZIONI GENERALI E TRANSITORIE

1. Entro quattro mesi dalla esecutività del presente Accordo il Comune si impegna a trasferire completamente le attività relative al corpo della Polizia Municipale attualmente esistenti negli edifici dell'ex Mattatoio.
2. Entro sei mesi dalla esecutività del presente Accordo, l'Università si impegna a presentare all'Amministrazione Comunale, per le necessarie autorizzazioni, il progetto definitivo degli edifici e delle aree concesse nel complesso dell'ex Mattatoio.
3. Il progetto degli spazi pubblici comuni sarà elaborato di concerto ed in collaborazione tra il Comune di Roma e l'Università Roma Tre e sarà finalizzato alla piena integrazione degli insediamenti universitari nel contesto urbano e alla riqualificazione e riorganizzazione dell'area.
4. Sarà istituita in sede di monitoraggio delle successive fasi progettuali dei comparti sub 1A1 e 1B1, una commissione congiunta costituita da membri designati dall'Amministrazione Comunale, dal Municipio XI e dai soggetti interessati alla trasformazione dell'area., con il compito di assicurare, nello sviluppo del progetto architettonico, il rispetto degli obiettivi fissati e in particolare:
 - prevedere un'ampia connessione tra i quartieri Garbatella e Ostiense, nei limiti degli assetti proprietari;
 - prevedere interventi di mitigazione contro l'inquinamento da rumore;
 - verificare l'assetto planovolumetrico dell'intervento;
 - potenziare funzionalmente la fermata metro B Garbatella in ragione del nuovo assetto planovolumetrico dell'area;
 - dare una soluzione di qualità alle aree destinate ai servizi pubblici di standard.

Tale lavoro congiunto consentirà anche di individuare nel dettaglio i tempi, le fasi e le modalità di attuazione del programma di interventi, anche rispetto all'individuazione di schemi alternativi di circolazione durante le fasi di cantiere.

5. Gli spazi da utilizzare per attività culturali e sociali di competenza del Municipio XI per corrispondente superficie agli spazi relativi alla ex stazione della metropolitana Garbatella, di cui il programma prevede la demolizione, saranno reperiti nel Comparto 1A1.,
6. Le superfici utili ricavabili al di sotto del ponte di scavalco della metropolitana e della linea Roma-Lido, saranno destinate ad uso pubblico secondo quanto indicato dalla memoria di Giunta Comunale del 29/10/02 che ha previsto di affidare alla STA la gestione di tali spazi per parcheggi pubblici.

ART.10
APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

Il presente Accordo sarà approvato con provvedimento del Sindaco e pubblicato sul B.U.R. del Lazio. una volta intervenuta la ratifica del Consiglio Comunale di cui all'art.3 della L. n.396/90, ratifica che dovrà assumere la forma espressa qualora siano state presentate osservazioni/ opposizioni.

ART.11
COLLEGIO DI VIGILANZA

A seguito dell'intervenuta esecutività del presente atto si procederà, a norma dell'art. 3, quarto comma della l. n.396/90 alla costituzione del Collegio di Vigilanza sulla sua esecuzione.

Per la Regione Lazio rappresentata dal Presidente della Regione Lazio

Per il Comune di Roma rappresentato dal Sindaco

Per l'Università degli Studi di Roma Tre rappresentata dal Magnifico Rettore

Roma lì

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata all'unanimità con 22 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Alagna, Battaglia, Carapella, Carli, Cosentino, Dalia, Di Francia, Fayer, Foschi, Galeota, Gasparri, Giansanti, Giulioli, Mannino, Marroni, Nitiffi, Orneli, Panecaldo, Perifano, Santese, Sentinelli e Spera.

La presente deliberazione assume il n. 10.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
G. MANNINO – F. SABBATANI SCHIUMA

IL SEGRETARIO GENERALE
V. GAGLIANI CAPUTO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
M. SCIORILLI

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal
al e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del
28 febbraio 2003.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....