

Protocollo RC n. 410/05

Deliberazione n. 17

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Anno 2005

VERBALE N. 7

Seduta Pubblica del 24/25 gennaio 2005

Presidenza : MANNINO - CIRINNA' - SABBATANI SCHIUMA

L'anno duemilacinque, il giorno di lunedì ventiquattro del mese di gennaio, alle ore 11,15, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 11 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

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 e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 34 Consiglieri:

Alagna Roberto, Argentin Ileana, Bafundi Gianfranco, Bartolucci Maurizio, Battaglia Giuseppe, Carapella Giovanni, Carli Anna Maria, Casciani Carlo Umberto, Cau Giovanna, Cirinnà Monica, Cosentino Lionello, Dalia Francesco, Della Portella Ivana, Di Francia Silvio, Eckert Coen Franca, Failla Giuseppe, Foschi Enzo, Galeota Saverio, Galloro Nicola, Gasparri Bernardino, Giansanti Luca, Giulioi Roberto, Laurelli Luisa, Lovari Gian Roberto, Mannino Giuseppe, Marchi Sergio, Mariani Maurizio, Marsilio Marco, Orneli Paolo, Poselli Donatella, Rizzo Gaetano, Sentinelli Patrizia, Smedile Francesco e Vizzani Giacomo.

ASSENTI l'on. Sindaco Walter Veltroni e i seguenti Consiglieri:

Baldi Michele, Berliri Luigi Vittorio, Bertucci Adalberto, Cipressa Alessandro, Coratti Mirko, D'Erme Nunzio, De Lillo Fabio, De Luca Pasquale, Di Stefano Marco, Fayer Carlo Antonio, Germini Ettore, Ghera Fabrizio, Iantosca Massimo, Lorenzin Beatrice, Malcotti Luca, Marroni Umberto, Milana Riccardo, Nitiffi Luca, Panecaldo Fabrizio, Piso Vincenzo, Prestagiovanni Bruno, Sabbatani Schiuma Fabio, Santini Claudio, Spera Adriana, Tajani Antonio e Zambelli Gianfranco.

Il PRESIDENTE constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi e comunica che il Consigliere Cipressa ha giustificato la propria assenza.

Nomina poi, ai sensi dell'art. 18 comma 2 del Regolamento, per l'espletamento delle funzioni di Consigliere Segretario la Consiglieria Carli.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, i Consiglieri Aggiunti Darif Aziz, Rusu Ionut Gabriel, Taboada Zapata Santos e Tobias Perez Irma.

Partecipano altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Causi Marco, Cioffarelli Francesco, Esposito Dario, Milano Raffaella e Nieri Luigi.

(O M I S S I S)

A questo punto assume la presidenza dell'Assemblea la Vice Presidente Monica CIRINNA'.

(O M I S S I S)

A questo punto partecipa alla seduta il Segretario Generale dott. Vincenzo GAGLIANI CAPUTO.

(O M I S S I S)

A questo punto – sono le ore 0,10 del 25 gennaio – il Presidente MANNINO riassume la presidenza dell'Assemblea.

(O M I S S I S)

3^a Proposta (Dec. G.C. del 12 gennaio 2005 n. 3)

Aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense-Marconi. Ratifica dell'Adesione del Sindaco all'Accordo di Programma di cui all'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, concernente l'approvazione di alcuni interventi conseguenti all'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi e all'Accordo di Programma di cui all'art. 3 della L. n. 396/90 per l'approvazione del programma concernente le aree destinate all'Università degli Studi di Roma Tre e per l'approvazione del nuovo Piano di Utilizzazione del complesso dell'ex Mattatoio.

Premesso che l'Amministrazione Comunale ha verificato la necessità di un approfondimento e di uno sviluppo delle previsioni del Progetto Urbano Ostiense Marconi approvato con deliberazione n. 240/99 ed ha quindi proceduto 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, ed all'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 in particolare l'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi prevede 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 – prevede, per il settore urbano sud-orientale interno, il prolungamento del 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 sulla 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;
- programma di intervento per la realizzazione del “Nodo di Scambio Marconi” della Metro B e relativi servizi 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 localizzati lungo la Via Ostiense 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;

Che vengono identificati inoltre i perimetri di intervento soggetti a futuri programmi di riqualificazione urbana, anche tramite sostituzione edilizia, al fine di completare la riorganizzazione e il miglioramento 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 con deliberazione del C.C. n. 10 del 28 febbraio 2003 è stato approvato l'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi e sono stati formulati gli Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 concernente l'approvazione di alcuni interventi conseguenti all'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi e dell'Accordo di Programma ex art. 3 della L. n. 396/90 per l'approvazione del programma concernente le aree destinate all'Università degli Studi di Roma Tre e per l'approvazione del nuovo Piano di Utilizzazione del complesso dell'ex Mattatoio;

Che successivamente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale della deliberazione n. 10 del 28 marzo 2003 l'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi 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, ed alla scadenza dei termini di pubblicazione non sono pervenute osservazioni/opposizioni;

Che si è poi proceduto alla convocazione, ai sensi dell'art. 14 della legge n. 241/90, come modificato dall'art. 9 della legge n. 340/2000, di una conferenza di servizi concernente gli Accordi di Programma, per l'esame dell'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi;

Che a detta Conferenza di Servizi sono state invitate a partecipare le seguenti Amministrazioni:

l'Università degli Studi Roma Tre; la Regione Lazio (Dipartimento Urbanistica e Casa, Dipartimento Territorio Direzione Generale Trasporti, Dipartimento Territorio – Direzione Ambiente e Protezione Civile Servizio Geologico Regionale, Dipartimento Economico ed Occupazionale Direzione Regionale Agricoltura Usi Civici e Diritti Collettivi, Dipartimento Istituzionale Direzione Regionale Demanio e Patrimonio, Presidenza della Giunta Regionale); l'Autorità di Bacino del fiume Tevere, Ufficio Piani e Programmi; il Ministero della Difesa Stato Maggiore Aeronautica Militare; la Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma; la Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio, per il Patrimonio Storico-Artistico e demotnoantropologico di Roma; l'ATAC S.p.A.; la Met.Ro. S.p.A.;

Che unitamente a detta convocazione sono stati trasmessi:

- copia degli elaborati dell'aggiornamento del Progetto Urbano;
 - l'indagine Geologica corredata dalla relativa cartografia tematica, secondo quanto previsto dalla deliberazione della G.R. del Lazio n. 2649/99;
 - l'istruttoria demaniale da cui risulta la non sussistenza sull'area interessata di gravami di usi civici, alla quale è seguita la trasmissione in data 20 novembre 2003 della Determinazione Dirigenziale n. 204 del 18 novembre 2003 di attestazione di non esistenza di gravami di usi civici;
 - le proposte di modifica dei Programmi di Intervento di iniziativa privata compresi all'interno dell'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi presentate dai soggetti proponenti, in esito agli approfondimenti effettuati, per consentirne la valutazione in sede di Conferenza di Servizi;
- a) da parte della Immobiliare Romana S.p.A. con nota prot. UCS n. 4825 del 21 ottobre 2003 per il Programma di Interventi "Via Benzoni";
 - b) da parte di Roma Docks S.r.l. – Raggruppamento Navarra – Saviotti con nota prot. UCS n. 4895 del 23 ottobre 2003 per il Programma di Interventi "ex Consorzi Agricoli";
 - c) da parte delle società Cuma 6 S.r.l., Monsampolo S.r.l. e Colle Bellavista S.r.l. con nota prot. UCS n. 4826 del 21 ottobre 2003 per il programma di interventi "Via Papareschi"; e successivamente, nel corso della riunione del 19 gennaio 2004 della Conferenza di Servizi, con nota prot. UCS n. 217 del 19 gennaio 2004;

Che della Conferenza di Servizi, svoltasi in quattro sedute i giorni 18 novembre 2003, 11 dicembre 2003, 8 gennaio 2004 e 19 gennaio 2004, è stato redatto il verbale corredato dei pareri rilasciati – l'ultimo della Regione Lazio pervenuto in data 27 maggio 2004 – allegato ai testi degli Accordi di Programma e che ne costituisce parte integrante;

Che quindi il contenuto dei pareri rilasciati nel corso della Conferenza di Servizi è stato recepito nei testi degli Accordi di Programma e sono stati conseguentemente adeguati gli elaborati costituenti l'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi;

Che l'espletamento della Conferenza di Servizi ed ulteriori procedure intervenute successivamente alla deliberazione n. 10 del 28 febbraio 2003 hanno comportato l'introduzione di alcune modifiche all'aggiornamento del Progetto Urbano rispetto alla formulazione approvata dal Consiglio Comunale con detta deliberazione;

Che in particolare dette modifiche, riportate nei testi degli Accordi di Programma, consistono:

– Accordo di Programma ex art. 3 legge n. 396/90

1) per l'area adiacente Via Silvio D'Amico l'Università degli Studi Roma Tre, con nota n. 283 del 20 novembre 2002 ha richiesto al Provveditorato Regionale alle OO.PP. per il Lazio l'attivazione della procedura di accertamento di compatibilità urbanistica ai sensi del D.P.R. n. 383/94. Il Comune di Roma ha dato il proprio assenso nell'ambito di detta procedura a seguito della deliberazione C.C. n. 119 dell'8 luglio 2003, relativa alle deroghe alle N.T.A. del P.R.G. Il Provveditorato Regionale alle OO.PP. per il Lazio ha quindi trasmesso con nota n. 4574 del 22 settembre 2003 il Provveditorato di raggiunta intesa con il quale dichiara approvato il relativo progetto. Pertanto l'inserimento all'interno dell'Accordo di Programma dell'area adiacente Via Silvio D'Amico è stato di fatto superato dalla conclusione del procedimento ex D.P.R. n. 383/94;

2) relativamente al programma di interventi "Area Magazzini AM – Porto Fluviale", di proprietà del Ministero della Difesa, in sede di Conferenza di Servizi detto Ministero ha dichiarato che la destinazione urbanistica dell'immobile è subordinata al perfezionamento dell'Accordo di Programma in corso di definizione tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Roma in base al Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 3 gennaio 2001; si è pertanto preso atto che non è al momento possibile inserire detta area all'interno dell'Accordo di Programma per la realizzazione di attività universitarie;

3) relativamente al programma di interventi "Ostiense-Garbatella" sono state accolte alcune osservazioni avanzate in sede di Conferenza di Servizi;

– da parte del Dipartimento VII Politiche della Mobilità del Comune di Roma, l'indicazione che verranno effettuati entro il 2004 i necessari approfondimenti per decidere se confermare la localizzazione della nuova Direzione Centrale Operativa (D.C.O.) delle linee metropolitane nell'ambito di detto programma, ovvero individuarne una diversa ubicazione, assicurando altresì la continuità di esercizio delle linee metropolitane;

– da parte della Regione Lazio la specificazione che per l'attuazione della nuova infrastruttura viaria di collegamento tra Circonvallazione Ostiense e Via Ostiense, le modalità di cessione da parte della Regione Lazio, una volta acquisita in attuazione del D.Lgs. n. 422/97 la disponibilità dell'area interessata, saranno definite con successivo atto;

– Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000

1) la proposta di modifica presentata da parte della Immobiliare Romana S.p.A. per il Programma di Interventi "Via Benzoni" prevede:

- nelle N.T.A. la possibilità di trasferimento di SUL tra funzioni diverse fino a un massimo del 10% senza modificare le quantità complessive di SUL assentite, al fine di consentire una maggiore duttilità a livello di progetto architettonico;
- l’inserimento di una specificazione nelle N.T.A. relativamente all’edificio a ponte prevedendo che corrisponda in altezza al dislivello fra circonvallazione Ostiense e Via Benzoni con una tolleranza tale da garantire il miglior aggancio con i solai esistenti.

In sede di Conferenza di Servizi tale proposta di modifica è stata giudicata coerente con il programma approvato in Consiglio Comunale in quanto mantiene inalterate le quantità complessive e favorisce l’individuazione di soluzioni progettuali;

- 2) la proposta di modifica presentata da parte di Roma Docks S.r.l. – Raggruppamento Navarra – Saviotti per il Programma di Interventi “Area ex Consorzi Agricoli”, prevede la riformulazione complessiva del programma dal punto di vista morfologico definendo tipologie insediative, chiaramente riferite alle tradizioni della zona. La proposta tiene conto, a seguito di incontri e verifiche con le Soprintendenze, delle indicazioni sugli elementi di rilevanza storica, sui punti cospicui della zona e dei suggerimenti sugli elementi da salvaguardare e valorizzare, sia volumetricamente che visivamente, e inoltre, a seguito delle indagini archeologiche condotte, accoglie l’indicazione di una edificabilità al di sopra della quota – 5,50 mt., e la conseguente elevazione della piazza interna a quota +1,20 mt. Le quantità complessive, in termini di volumetrie e superfici, non vengono modificate e all’interno delle destinazioni d’uso non residenziali è proposta, conseguentemente alla nuova distribuzione volumetrica, una modifica nell’articolazione delle superfici di mq. 314 (pari a mc. 1.099) a favore del commerciale, con corrispondente diminuzione di uffici/laboratori; conseguentemente il fabbisogno di parcheggi è stato aggiornato ricalcolandolo in relazione a detta modifica.

In sede di Conferenza di Servizi tale proposta di modifica è stata giudicata coerente con il programma approvato in Consiglio Comunale in quanto mantiene inalterate le quantità complessive e favorisce l’individuazione di soluzioni progettuali migliorative e coerenti con le indicazioni emerse dal confronto con le Soprintendenze;

- 3) la proposta di modifica presentata da parte delle società Cuma 6 S.r.l., Monsampolo S.r.l. e Colle Bellavista S.r.l. con nota prot. UCS n. 4826 del 21 ottobre 2003 per il Programma di Interventi “Via Papareschi” prevede la localizzazione dei parcheggi pubblici al di sotto dell’area di cessione destinata a verde pubblico attrezzato, in luogo della individuazione al di sotto del sedime fondiario dell’intervento privato, valutata di scarsa fruizione specie per le scuole presenti; inoltre la riduzione dell’area pubblica superficiale per la realizzazione della rampa è compensata da un equivalente ampliamento del parcheggio interrato. La successiva proposta di modifica al programma prevede la realizzazione del parcheggio pubblico esteso a tutta la parte sottostante le aree di uso pubblico, con un ampliamento di mq. 777 per un totale di mq. 1.149, e un incremento di mq. 320 di SUL, pari a mc. 1.025, della parte residenziale privata, corrispondente ad un ulteriore piano.

In sede di Conferenza di Servizi tale ulteriore proposta di modifica è stata giudicata coerente con il programma approvato in Consiglio Comunale in quanto prevede un modesto incremento della SUL, offrendo in cambio un incremento della quantità di parcheggi pubblici.

Che si è ritenuto che le modifiche sopra illustrate apportate all'Aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi siano coerenti con la stesura approvata dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 10 del 29 febbraio 2003 in quanto:

- migliorative relativamente ai programmi proposti dai soggetti privati compresi nell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;
- conseguenti a procedure intervenute (D.P.R. n. 383/94), alla indisponibilità di immobili (Ministero della Difesa) e al rinvio nella definizione di atti (Programma Ostiense Garbatella);

Che pertanto dette modifiche non costituiscono variazione di rilievo rispetto al programma approvato con la citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 10/2003;

Che nello specifico la realizzazione del programma di interventi di cui trattasi comporta le seguenti varianti urbanistiche delle aree interessate:

- 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;
- per l'area Ostiense-Garbatella da zona C ed M1 di P.R.G. a zona in corso di convenzione con la deroga alle N.T.A. degli indici fondiari e dei distacchi;
- per l'area dell'ex Mattatoio: da zona 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;
- per l'edificio di Via Segrè n. 8 da zona M4 di P.R.G. a zona M3;
- per gli edifici di Via Libetta n. 19 e Via Rocco n. 71 da zona M4 di P.R.G. a zona C;
- per l'area di Via Libetta nn. 9 – 13 da zona M4 di P.R.G. a zona C;

Che nell'area Ostiense – Garbatella 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);

Che per l'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma ex art. 3 L. n. 396/90, 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;

Che in deroga alle vigenti 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 il complesso degli ex Mercati Generali è prevista 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 "M7 – 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 sociale 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 dalla 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 m. 10.

L’altezza massima consentita per nuove edificazioni e/o 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 generale di intervento, che verrà visionato dalla Commissione Consiliare Urbanistica”;

Che i suddetti Accordi di Programma sono stati sottoscritti in data 28 dicembre 2004 dal Comune di Roma, dalla Regione Lazio e dal Rettore dell’Università Roma Tre;

Che ai sensi dell’art. 34 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000, il Consiglio Comunale deve ratificare l’adesione del Sindaco a tali Accordi di Programma in quanto prevedono variazioni delle destinazioni urbanistiche;

Che gli Accordi di Programma saranno quindi approvati con apposito provvedimento del Sindaco da pubblicare sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio;

Che in data 11 gennaio 2005 il Direttore della U.O. 6 del Dip. VI, quale responsabile del Servizio ha espresso il parere, che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 D.Lgs. del 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 sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico amministrativa di cui all’art. 97 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

di ratificare l’adesione del Sindaco all’Accordo di Programma di cui all’art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, concernente l’approvazione di alcuni interventi conseguenti all’aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi e all’Accordo di Programma di cui all’art. 3 della L. n. 396/90 per l’approvazione del programma concernente le aree destinate all’Università degli Studi di Roma Tre e per l’approvazione del nuovo Piano di Utilizzazione del complesso dell’ex Mattatoio.

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 (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 uno 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

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;

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 RomaLido 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 e nello specifico 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;

che tale rapporto è stato verificato dai competenti Uffici comunali (Allegato1) e, 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, la 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, nonché 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, 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 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 conterminare 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. 10 del 28 febbraio 2003 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.28/00;

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

che per l'area adiacente via Silvio D'Amico l'Università degli studi Roma Tre, con nota n. 283 del 20/11/02 ha richiesto al Provveditorato Regionale alle OO.PP. per il Lazio l'attivazione della procedura di accertamento di compatibilità urbanistica ai sensi del D.P.R. n. 383/94;

che in relazione a detta procedura il Consiglio Comunale con deliberazione n. 119 dell' 8 luglio 2003 ha autorizzato il Sindaco ad esprimere parere favorevole in sede di conferenza di servizi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 383/94 in merito alla localizzazione ed ha indicato le deroghe necessarie alla realizzazione del progetto;

che in esito a detta procedura il Provveditorato Regionale alle OO.PP. per il Lazio ha trasmesso con nota n. 4574/03 il Provvedimento di raggiunta intesa con il quale dichiara approvato il relativo progetto;

che quindi la richiesta di inserimento all'interno del presente Accordo di Programma dell'area adiacente via Silvio D'Amico è di fatto superata dalla conclusione del procedimento ex D.P.R. n. 383/94 sopra indicato;

che ai sensi dell'art.14 della legge n. 241/90, come modificato dall'art. 9 della legge n.340/2000, il Comune di Roma Dipartimento VI-Ufficio Città Storica ha convocato con nota n. 4942 del 28/10/03 una conferenza di servizi concernente il presente Accordo di Programma e quello ex art. 34 del D.lgs. n. 267/00, per l'esame dell'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi;

che a detta Conferenza di servizi sono stati invitati a partecipare le seguenti Amministrazioni: l'Università degli studi Roma Tre Rettorato; la Regione Lazio: Dipartimento Urbanistica e Casa, Dipartimento Territorio Direzione Generale Trasporti, Dipartimento Territorio - Direzione Ambiente e Protezione Civile Servizio Geologico Regionale, Dipartimento Economico ed Occupazionale Direzione Regionale Agricoltura Usi Civici e Diritti Collettivi, Dipartimento Istituzionale Direzione Regionale Demanio e Patrimonio, Presidenza della Giunta Regionale; l'Autorità di Bacino del fiume Tevere Ufficio Piani e Programmi; il Ministero della Difesa Stato Maggiore Aeronautica Militare; il Ministero BB.AA.CC.: Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma, Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio, per il Patrimonio Storico-Artistico e demotnoantropologico di Roma; l'ATAC s.p.a Direzione Ingegneria; la Met.RO s.p.a. Direzione Generale;

che unitamente a detta convocazione sono stati trasmessi:

- copia degli elaborati dell'aggiornamento del Progetto Urbano;
- l'Indagine Geologica corredata dalla relativa cartografia tematica, secondo quanto previsto dalla deliberazione della G.R. del Lazio n. 2649/99;
- l'Istruttoria demaniale redatta dal prof. Ugo Petronio da cui risulta la non sussistenza sull'area interessata di gravami di usi civici, alla quale è seguita la trasmissione in data 20/11/2003 della

Determinazione Dirigenziale n. 204 del 18/11/03 di attestazione di non esistenza di gravami di usi civici;

- le proposte di modifica dei Programmi di intervento di iniziativa privata compresi all'interno dell'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi presentate dai soggetti proponenti;

che per l'area adiacente via Silvio D'Amico la Conferenza di Servizi ha preso atto che la richiesta di inserimento all'interno del presente Accordo di Programma è di fatto superata dalla conclusione del procedimento ex D.P.R. n. 383/94 richiesto al Provveditorato Regionale alle OO.PP. per il Lazio dall'Università degli studi Roma Tre, con nota n. 283 del 20/11/02;

che relativamente all'area di via del Porto Fluviale - ex Magazzini dell'Aeronautica Militare di proprietà del Ministero della Difesa, in sede di Conferenza di Servizi, il Ministero della Difesa ha dichiarato che la destinazione urbanistica dell'immobile è subordinata al perfezionamento dell'Accordo di Programma in corso di definizione tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Roma in base al Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 3/01/2001;

che pertanto si è preso atto che non è al momento possibile inserire detta area all'interno del presente Accordo di Programma per la realizzazione di attività universitarie;

che relativamente al Programma di interventi Ostiense-Garbatella sono state evidenziate in sede di Conferenza di Servizi alcune precisazioni sull'attuazione di due parti:

- 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, la Regione Lazio si è riservata la facoltà di definire successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma le modalità di cessione dell'area ex Demanio Stato Roma-Lido acquisita in attuazione del D.Lgs. 422/97, che in ogni caso sarà a titolo oneroso;
- per il sub-comparto 1A1 è stato comunicato in sede di Conferenza di Servizi da parte del Dipartimento VII Politiche della Mobilità del Comune di Roma, che verranno effettuati entro il 2004 i necessari approfondimenti per decidere se confermare la localizzazione della nuova Direzione Centrale Operativa (D.C.O.) delle linee metropolitane nell'ambito del programma Ostiense-Garbatella, ovvero individuarne una diversa ubicazione, assicurando altresì la continuità di esercizio delle linee metropolitane;

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;

che della conferenza di servizi, svoltasi in quattro sedute i giorni 18/11/03, 11/12/03, 8/1/04 e 19/1/04, si è redatto il verbale corredato con i pareri rilasciati, che è allegato al presente Accordo e ne costituisce parte integrante;

che il contenuto dei pareri rilasciati nel corso della Conferenza di servizi è stato recepito nel sottoriportato Accordo di Programma aggiornando conseguentemente gli elaborati costituenti l'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi 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 e per l'approvazione del nuovo Piano di Utilizzazione del complesso dell'ex Mattatoio.

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, e ex Mattatoio 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.

- 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.

ARTICOLO 3

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

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 planovolumetriche;
- 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 planovolumetrico 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 contermine quartiere di Garbatella all'area in questione.

ARTICOLO 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, 3 (a, b, c, e, d) 27b, 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 28a e 27a (comparto C) destinati a laboratori di restauro e deposito della Sovrintendenza comunale.

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.

ARTICOLO 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 55.011 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
 - Complesso ex Mattatoio mq 16.511, con possibili incrementi di S.U.L. in fase progettuale

2. Rispetto ai precedenti accordi di programma, tenuto conto delle aree ed immobilistralcitati e dell'intervento assentito con la procedura ex D.P.R. n. 383/94 per l'area adiacente via Silvio D'Amico, sulla quale il Consiglio Comunale si è espresso con deliberazione n. 119 dell' 8 luglio 2003, si ottiene un incremento di S.U.L. pari a mq 5.973.

ARTICOLO 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 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;
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.

ARTICOLO 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 è stato compensato con la dotazione dei parcheggi relativi all’area adiacente la Via S. D’Amico

(mq 3100 oltre gli standard previsti per legge), il cui progetto è stato approvato con la procedura prevista dal D.P.R. n. 383/94.

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.

ARTICOLO 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. 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, si riserva la facoltà di definire le modalità di cessione della stessa a titolo oneroso. Gli oneri per la realizzazione dell'opera si intendono a carico dell'Università degli Studi Roma Tre.
8. 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.
9. 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.

ARTICOLO 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.

ARTICOLO 10

APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

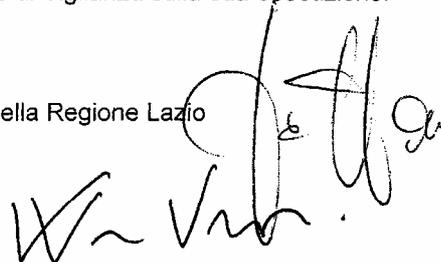
Il presente Accordo sarà approvato con provvedimento del Sindaco e pubblicato sul B.U.R. del Lazio. una volta intervenuta la ratifica del Consiglio Comunale di cui all'art.3 della L. n.396/90, ratifica che dovrà assumere la forma espressa qualora siano state presentate osservazioni/ opposizioni.

ARTICOLO 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 li **28 DIC. 2004**

S.P.Q.R.
COMUNE DI ROMA

S. P. Q. R.
 DIPARTIMENTO VI - U.O. 6
 Ufficio per la Città Storica
 Roma, il 16/11/2004
 Prot. N. 6321

ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D.LGS.N.267/00 PER L'APPROVAZIONE DI ALCUNI INTERVENTI CONSEGUENTI L'AGGIORNAMENTO DEL P.U. OSTIENSE MARCONI.

Premesso che con deliberazione C.C. n.240 del 22.12.1999 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.n.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. n.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 Ordinanza del Sindaco nn.117/00 e 118/00 e pubblicati sul B.U.R. n.20 del 20.07.2000;

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 sopraccitato 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 stato 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 un 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 18.06.2002 -, 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 sulla 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. 11244 del 23/09/02, 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 soggetti a futuri programmi di riqualificazione urbana, anche tramite sostituzione edilizia, al fine di completare la riorganizzazione e il miglioramento 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 disotto 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. Riquilificazione 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 riquilificazione ambientale delle limitrofe zone ripariali del fiume Tevere, oggi occupate dalla Depositeria comunale delle autovetture rimosse.

che il definitivo assetto planimetrico del sub comparto 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 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 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 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;

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 30.05.2002, per l'inserimento delle aree di loro proprietà nei programmi dell'Amministrazione Comunale in attuazione del PU Ostiense Marconi, presentando con note prot. Dip.VI nn. 8053 del 27.06.02, 8806 del 11.07.02, 9164 del 18.07.02 e nota prot. UCS n.5743 del 19/11/02 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 PRG sulla quale è stata già rilasciata una concessione edilizia, si inserisce nelle finalità del PU 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.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 7/11/02 elaborato dagli Uffici al fine di perfezionare il procedimento di cessione delle aree costituenti il Parco papareschi, la superficie che verrà acquisita dall'AC 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 Del 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 4041/02 ha ritenuto congruo il valore dell'area da cedere all'Amministrazione Comunale;

che il competente Ufficio Giardini con nota prot. n.18142 del 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 28.06.02 e 3836 del 18.07.2002 e 13456 del 4/11/2002 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 PRG, 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 PRG 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 20/09/02 prot. Dip.to VI n. 11094 e in data 4/11/02 prot. Dip.to 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 di un programma di interventi dell'area compresa tra via Benzoni e la circonvallazione Ostiense;

che con nota n. 951 del 22/10/02 il Presidente della VII Commissione Consiliare permanente per l'Urbanistica ha comunicato che nella seduta del 20.09.2002 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), ancorché 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, per circa mq. 1.383, sulla quale si sviluppano due livelli di attività commerciali per una Sul complessiva di 1.237 mq e un volume pari a mc 4.330.
- 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, per una SUL di mq 2.385 e una volumetria di mc 7.632.
- 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, per una Sul complessiva di mq. 1.382 ed una volumetria pari a mc. 4.560.
- 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, 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;

che la cessione in proprietà dell'area pubblica edificabile e la costituzione del diritto di superficie ammontano a complessivi Euro 1.188841.52 circa, come risulta dalla nota prot. 14049 del 13/11/02, del Dipartimento III, come da relazione esibita in atti;

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 il valore della cessione delle superfici di mq. 150 ammonta a Euro 387.302, come da relazione esibita in atti;

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, a seguito di riunioni tra i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale e i proprietari delle aree, 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 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 "M7 - 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 M7 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

servizi pubblici generali e di quartiere, verde pubblico attrezzato, culturali, centri di recupero sociale 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 dalla 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 m. 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 generale 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.267/00 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. 10 del 28/02/2003 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.28/00;

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

che ai sensi dell'art.14 della legge n. 241/90, come modificato dall'art. 9 della legge n. 340/2000, il Comune di Roma Dipartimento VI-Ufficio Città Storica ha convocato con nota n. 4942 del 28/10/03 una conferenza di servizi concernente il presente Accordo di Programma e quello ex art. 3 della legge 396/90, per l'esame dell'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi;

che a detta Conferenza di servizi sono stati invitati a partecipare le seguenti Amministrazioni: l'Università degli studi Roma Tre Rettorato; la Regione Lazio:

Dipartimento Urbanistica e Casa, Dipartimento Territorio Direzione Generale Trasporti, Dipartimento Territorio - Direzione Ambiente e Protezione Civile Servizio Geologico Regionale, Dipartimento Economico ed Occupazionale Direzione Regionale Agricoltura Usi Civici e Diritti Collettivi, Dipartimento Istituzionale Direzione Regionale Demanio e Patrimonio, Presidenza della Giunta Regionale; l'Autorità di Bacino del fiume Tevere Ufficio Piani e Programmi; il Ministero della Difesa Stato Maggiore Aeronautica Militare; il Ministero BB.AA.CC.: Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma, Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio, per il Patrimonio Storico-Artistico e demotnoantropologico di Roma; l'ATAC s.p.a Direzione Ingegneria; la Met.RO s.p.a. Direzione Generale;

che unitamente a detta convocazione sono stati trasmessi:

- copia degli elaborati dell'aggiornamento del Progetto Urbano;
- l'Indagine Geologica corredata dalla relativa cartografia tematica, secondo quanto previsto dalla deliberazione della G.R. del Lazio n. 2649/99;
- l'Istruttoria demaniale redatta dal prof. Ugo Petronio da cui risulta la non sussistenza sull'area interessata di gravami di usi civici, alla quale è seguita la trasmissione in data 20/11/2003 della Determinazione Dirigenziale n. 204 del 18/11/03 di attestazione di non esistenza di gravami di usi civici;
- le proposte di modifica dei Programmi di intervento di iniziativa privata compresi all'interno dell'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi presentate dai soggetti proponenti, in esito agli approfondimenti effettuati, per consentirne la valutazione in sede di conferenza di servizi: da parte della Immobiliare Romana s.p.a. con nota prot. UCS n. 4825 del 21/10/03 per il Programma di interventi "Via Benzoni", da parte di Roma Docks s.r.l.-Raggruppamento Navarra- Saviotti con nota prot. UCS n. 4895 del 23/10/03 per il Programma di interventi "ex Consorzi Agricoli", da parte delle società Cuma 6 s.r.l, Monsampolo s.r.l. e Colle Bellavista s.r.l. con nota prot. UCS n. 4826 del 21/10/03 per il programma di interventi "via Papareschi";

che successivamente, nel corso della riunione del 19/1/04 della Conferenza di servizi, da parte delle società Cuma 6 s.r.l, Monsampolo s.r.l. e Colle Bellavista s.r.l. con nota prot. UCS n. 217 del 19/01/04, è stata presentata una ulteriore proposta di modifica al programma di interventi "via Papareschi";

che la proposta di modifica presentata da parte della Immobiliare Romana s.p.a. per il Programma di interventi "Via Benzoni" prevede:

- nelle NTA - art.5 comma 1- la possibilità di trasferimento di SUL tra funzioni diverse fino a un massimo del 10% senza modificare le quantità complessive di SUL assentite, al fine di consentire una maggiore duttilità a livello di progetto architettonico;
- l'inserimento di una specificazione nelle NTA -art.3 comma 7- relativamente all'edificio a ponte prevedendo che corrisponda in altezza al dislivello fra circonvallazione Ostiense e via Benzoni con una tolleranza tale da garantire il miglior aggancio con i solai esistenti;

che in sede di Conferenza di servizi tale proposta di modifica è stata giudicata coerente con il programma approvato in Consiglio Comunale in quanto mantiene inalterate le quantità complessive e favorisce l'individuazione di soluzioni progettuali;

che la proposta di modifica presentata da parte di Roma Docks s.r.l.-Raggruppamento Navarra- Saviotti per il Programma di interventi "ex Consorzi Agricoli", prevede la riformulazione complessiva del programma dal punto di vista morfologico definendo tipologie insediative, chiaramente riferite alle tradizioni della zona;

che tale proposta di modifica tiene conto, a seguito di incontri e verifiche con le Soprintendenze, delle indicazioni sugli elementi di rilevanza storica, sui punti cospicui della zona e dei suggerimenti sugli elementi da salvaguardare e valorizzare, sia volumetricamente che visivamente, e inoltre, a seguito delle indagini archeologiche condotte, accoglie l'indicazione di una edificabilità al di sopra della quota -5,50 mt, e la conseguente elevazione della piazza interna a quota +1,20 mt;

che le quantità complessive in termini di volumetrie e superfici non vengono modificate e all'interno delle destinazioni d'uso non residenziali è proposta, conseguentemente alla nuova distribuzione volumetrica, una modifica nella distribuzione delle superfici di mq. 314 (pari a mc.1.099) a favore del commerciale, con corrispondente diminuzione di uffici/laboratori; conseguentemente il fabbisogno di parcheggi è stato aggiornato ricalcolandolo in relazione a detta modifica;

che in sede di Conferenza di servizi tale proposta di modifica è stata giudicata coerente con il programma approvato in Consiglio Comunale in quanto mantiene inalterate le quantità complessive e favorisce l'individuazione di soluzioni progettuali migliorative e coerenti con le indicazioni emerse dal confronto con le Soprintendenze;

che la proposta di modifica presentata da parte delle società Cuma 6 s.r.l, Monsampolo s.r.l. e Colle Bellavista s.r.l. con nota prot. UCS n. 4826 del 21/10/03 per il programma di interventi "via Papareschi" prevede la localizzazione dei parcheggi pubblici al di sotto dell'area di cessione individuata con il numero 2 nella tav. "zonizzazione e prescrizioni

planovolumetriche" destinata a verde pubblico attrezzato, in luogo della individuazione al di sotto del sedime fondiario dell'intervento privato, valutata di scarsa fruizione specie per le scuole presenti; inoltre la riduzione dell'area pubblica superficiale per la realizzazione della rampa è compensata da un equivalente ampliamento del parcheggio interrato;

che la successiva proposta di modifica al programma di interventi "via Papareschi" presentata da parte delle società Cuma 6 s.r.l, Monsampolo s.r.l. e Colle Bellavista s.r.l. con nota prot. UCS n. 217 del 19/01/04 prevede:

- la realizzazione del parcheggio pubblico esteso a tutta la parte sottostante le aree individuate con i numeri 1, 2 (per intero) e 3, con un ampliamento di mq 777 per un totale di mq 1.149;
- un incremento di mq 320 di SUL, pari a mc. 1.025, della parte residenziale privata, corrispondente ad un ulteriore piano (H max 20 mt);

che in sede di Conferenza di servizi tale ulteriore proposta di modifica è stata giudicata coerente con il programma approvato in Consiglio Comunale in quanto prevede un modesto incremento della SUL, offrendo in cambio un incremento della quantità di parcheggi pubblici;

che della conferenza di servizi, svoltasi in quattro sedute i giorni 18/11/03, 11/12/03, 8/1/04 e 19/1/04, si è redatto il verbale corredato con i pareri rilasciati, che è allegato al presente Accordo -allegato A- e ne costituisce parte integrante;

che il contenuto dei pareri rilasciati nel corso della Conferenza di servizi è stato recepito nel sottoriportato Accordo di Programma aggiornando conseguentemente gli elaborati costituenti l'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi 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. 267/00 PER L'APPROVAZIONE DI ALCUNI DEGLI INTERVENTI CONSEGUENTI L'AGGIORNAMENTO DEL PROGETTO URBANO OSTIENSE MARCONI. VARIANTE ALL'ART. 14 DELLE N.T.A. DEL P.R.G.

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
 - Indagine geologica costituita da: relazione, allegato 1 Carta geolitologica, allegato 2 sezioni geolitologiche, allegato 3 Carta dello spessore dei terreni di riporto, allegato 4 Carta geomorfologia, allegato 5 Carta delle acclività, allegato 6 Carta idrogeologica, allegato 7 Carta della pericolosità geologica.
 - Stralcio di PRG in scala 1:10.000
 - Variante di PRG in scala 1:10.000
 - Allegato 1 Stato di attuazione AdP I,II,III, con Università degli Studi Roma Tre
 - Estratti catastali
 - Tavola A1 Strumenti urbanistici vigenti - PRG vigente scala 1:10.000
 - Tavola A2 Strumenti urbanistici vigenti - Piano delle certezze e aggiornamenti scala 1:10.000
 - Tavola A3 Strumenti urbanistici vigenti - Variante di salvaguardia scala 1:10.000
 - Tavola A4 Strumenti urbanistici vigenti - Variante verde e servizi e controdeduzioni scala 1:10.000
 - Tavola A5 Strumenti urbanistici vigenti - Varianti urbanistiche introdotte P.U. Ostiense Marconi e localizzazione aree I, II, III A.d.P. Università di Roma Tre scala 1:10.000
 - Tavola A6 Strumenti urbanistici vigenti - Vincoli paesaggistici
 - Tavola A7 Strumenti urbanistici vigenti - PTP
 - Tavola A8 Strumenti urbanistici vigenti - Carta dell'agro

- Tavola A9 Carta dei beni culturali
- Tavola B1 Stato di fatto - Mobilità di settore esistente e programmata scala 1:5.000
- Tavola B2 Stato di fatto - Aree ed immobili destinati all'Università Roma Tre (1°2°3° Accordo di Programma) scala1:5.000
- Tavola B3 Stato di fatto - Funzioni di settore esistenti e programmate scala1:5.000
- Tavola C1 Progetto - Mobilità di settore scala1:5.000
- Tavola C2 Progetto - Quadro programmi interventi scala1:5.000
- Tavola C3 Progetto - Quadro programmi funzioni di settore scala1:5.000
- Tavola D1 Vocazioni del settore - 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 Urbano 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 interventi pubblico denominato "Nodo di scambio Marconi", descritto dai seguenti elaborati raccolti in un fascicolo A3:
- Elaborato unico denominato "Nodo di scambio Marconi" contenente: Caratteristiche generali dell'area di intervento; Caratteristiche generali del programma di interventi; Tavola 1 - Inquadramento su foto aerea/stato di fatto; Tavola 2 - Proprietà /stato di fatto; Tavola 3 - Uso del suolo/stato di fatto; Tavola 4 - Schema di assetto/programma di interventi; Tavola 5 - Schema delle prescrizioni del programma di interventi; Tavola 6 - Schema delle relazioni programma di interventi; Tavola 7 - Profili del programma di interventi; Tavola 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 scambio interrato a servizio della vicina fermata "Marconi" della linea metropolitana "B" e sua connessione diretta pedonale al disotto 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):

- 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;
- Indirizzi generali per il successivo recupero di riqualificazione ambientale delle limitrofe zone ripariali del fiume Tevere, oggi occupate dalla depositaria comunale delle autovetture rimosse.

Il definitivo assetto planimetrico del sub comparto 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 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
 - Tabelle riepilogative volumi e dotazioni di standard
 - Tavola N01 AP - Individuazione delle aree e consistenza delle proprietà scala 1:1000
 - Tavola N02 AP - Schemi funzionali calcolo SUL e volumi scala 1:1000

- Tavola N03 AP - Prescrizioni ed indicazioni planovolumetriche scala 1:500
- Tavola N04 AP - Parcheggi e spazi ad uso pubblico scala 1:1000
- Tavola N05 AP - Riepilogo parcheggi uso pubblico, spazi uso pubblico, parcheggi pertinenze private scala 1:1000
- Tavola N06 AP - Cessioni ed opere a scomputo – Ipotesi progettuale di intervento Parco Papareschi – Individuazione area oggetto di cessione scala 1:1000
- Allegati: Fogli catastali, titoli di proprietà e concessioni edilizie nn.1122/C/8.11.2000 e 511/C/8.05.2002.
- Atto d'obbligo
- Schema di convenzione
- Elaborato unico denominato "Intervento di riqualificazione del complesso ex Federazione Italiana dei Consorzi Agricoli" contenente tavole grafiche con assonometrie, prospettiva, planimetrie diversi piani, fotografie.

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.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.16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. 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 all'art.16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. 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. all'art.16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., 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:

- Elaborato unico denominato "Via dei Papareschi "contenente: Relazione tecnica e N.T.A.; Tavola Aerofotogrammetria scala 1:5.000; Tavola catastale foglio 792 scala 1:2000; Tavola Destinazione urbanistica su aerofotogrammetria P.R.G. 1962 scala 1:5.000 e Destinazione urbanistica su base catastale P.R.G. 1962 scala 1:2.000; Tavola Destinazione urbanistica su aerofotogrammetria Variante P.R.G. 1974 scala 1:5.000 e Destinazione urbanistica su base catastale Variante P.R.G. 1974 scala 1:2.000; Tavola Destinazione urbanistica su aerofotogrammetria Progetto Urbano Ostiense Marconi 2000 scala 1:5.000 e Destinazione urbanistica su base catastale Progetto Urbano Ostiense Marconi 2000 scala 1:2.000; Documentazione fotografica; Tavole Stato di fatto; Contenuti della proposta e NTA (dicembre 2003); Tavola Esistente F.T. e Proposta F.T. (dicembre 2003); Tavola Zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche Livelli F.T. quota da 0.00 a +16.80 in scala 1:500 (dicembre 2003); Tavola Zonizzazione e prescrizioni planovolumetriche 1° livello E.T. quota - 3.00 scala 1:500 (dicembre 2003); Tavola Zonizzazione del programma degli interventi - Individuazione comparti scala 1:500 (dicembre 2003); Tavola Planivolumetrico su base catastale scala 1:1000 (dicembre 2003);
- Atto d'obbligo completo dell'elaborato unico denominato "Via dei Papareschi"
- Schema di convenzione
- Elaborato grafico denominato "Schema Progettuale" contenente piante e prospetti.

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 al di sotto dell'area a verde attrezzato antistante la scuola 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 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.

6. E' approvato il Programma di intervento di Via Benzone, quale risulta dagli elaborati sottoelencati,
- Elaborato unico denominato "Via Benzone" contenente: Relazione illustrativa; Norme tecniche di attuazione; Tavola Aerofotogrammetria stato di fatto con area di intervento (1:5000); Tavola Area di intervento su planimetria catastale (1:1000); Tavola Destinazione urbanistica P.R.G. vigente (1:5000 e 1:1000); Tavola Destinazione urbanistica Variante delle Certezze (1:5000 e 1:1000); Tavola Rilievo fotografico dell'area di intervento e del suo intorno; Tavola Analisi degli affacci e visuali degli edifici adiacenti l'area di intervento (1:500); Tavola Planimetrie catastali degli immobili esistenti (1:100); Tavola Consistenze volumetriche sull'area di proprietà privata; Tavola Proposta nuove consistenze volumetriche all'interno dell'area di intervento; Tavola Aree di proprietà pubblica acquisite dal proponente dell'iniziativa su catastale (1:500); Tavola Tabelle riassuntive dell'intervento - volumetrie, superfici, standard; Tavola Zonizzazione livello piazza quota 0.00 e livelli soprastanti su catastale (1:500); Tavola Zonizzazione livello via Benzone quota - 4.20 su catastale (1:500); Tavola Prescrizioni ed indicazioni planovolumetriche livello piazza quota 0.00 e primo piano quota +3.50 (1:500); Tavola Prescrizioni ed indicazioni planovolumetriche livelli soprastanti la piazza

da quota +7.00 a quota + 26.90 (1:500); Tavola Prescrizioni ed indicazioni planovolumetriche livello via Benzoni quota – 4.20 (1:500); Tavola Interventi relativi agli spazi pubblici realizzati e riqualificati (1:500); Tav. Domanda e offerta dei parcheggi pubblici e pertinenziali (1:1000); Tav. Planovolumetrico su base catastale (1:500).

- Atto d'obbligo
- Schema di convenzione
- Elaborato grafico denominato "Schema Progettuale" contenente: Inquadramento A edificio residenziale, B edificio residenziale, C edificio commerciale, D edificio direzionale; piante edifici A, B, C, D; prospetto su Circonvallazione Ostiense; prospettive sezioni sulla piazza; prospetto su via Benzoni.

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 individuate 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 allegati al presente atto quale sua 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 NTA 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.;

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 "M7 – 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 M7 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

servizi pubblici generali e di quartiere, verde pubblico attrezzato, culturali, centri di recupero sociale 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 dalla 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 m. 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 generale 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

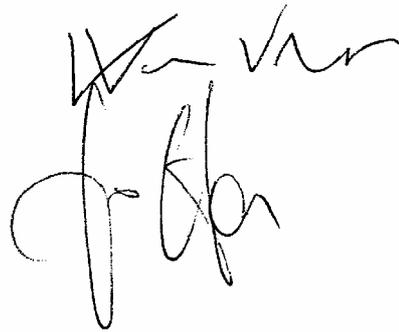
1. L'adesione del Sindaco al presente Accordo dovrà essere ratificata dal Consiglio Comunale entro trenta giorni, a pena di decadenza. A seguito dell'intervenuta esecutività del presente atto si procederà, a norma dell'art. 34, VI comma, del D.Lgs. 267/2000 alla costituzione del Collegio di Vigilanza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



28 DIC. 2004

La Segreteria Generale comunica che la VII Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 13 gennaio 2005, ha espresso parere favorevole all'ulteriore iter della proposta.

(O M I S S I S)

A questo punto assume la presidenza dell'Assemblea la Vice Presidente CIRINNA'.

(O M I S S I S)

La PRESIDENTE invita il Consiglio alla votazione, con procedimento elettronico, della surriportata proposta di deliberazione.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata all'unanimità, con 35 voti favorevoli.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Alagna, Argentin, Baldi, Bartolucci, Battaglia, Berliri, Carli, Cau, Cirinnà, Cosentino, Dalia, Della Portella, Di Francia, Di Stefano, Eckert Coen, Fayer, Foschi, Galeota, Galloro, Gasparri, Giansanti, Giulioli, Iantosca, Laurelli, Malcotti, Marchi, Marroni, Nitiffi, Orneli, Piso, Poselli, Sabbatani Schiuma, Smedile, Spera e Vizzani.

La presente deliberazione assume il n. 17.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE

G. MANNINO – M. CIRINNA' – 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
24/25 gennaio 2005.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....