

ROMA



Comune di Roma

BOZZA DI STAMPA

Protocollo RC n. 15229/06

Anno 2006

Ordine del giorno n. 39

141ª Proposta (Dec. G.C. del 19 luglio 2006 n. 122)

Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto Comunale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ex art. 34 T.U.E.E.L.L., concernente la compensazione edificatoria fra i comprensori M/2 - "Vicolo Clementi" e M/1 - "Casal Grottoni".

Premesso che con deliberazione G.R.L. n. 856 del 10 settembre 2004, pubblicata sul B.U.R.L. del 30 ottobre 2004, è stata approvata la "Variante Generale al Piano Regolatore denominata Piano delle Certezze" con cui è stato introdotto, tra l'altro, il principio della "compensazione edificatoria" secondo cui, qualora insorgano motivazioni di natura urbanistica che modifichino le certezze edificatorie preesistenti, deve essere garantito sia il diritto edificatorio, sia la rapida disponibilità dell'area vincolata, e ciò attraverso il trasferimento su una nuova area di una volumetria avente valore immobiliare corrispondente a quella cancellata, con la contestuale cessione al Comune dell'area originaria, secondo le procedure previste dall'art. 3 punto 21 delle N.T.A., come introdotto dalla "Variante delle Certezze";

Che l'art. 3 punto 21 del provvedimento citato prevede che la capacità edificatoria dei terreni, ricadenti nei comprensori indicati nelle tabelle della Relazione Tecnica della Variante Generale "Piano delle Certezze", forma oggetto di trasferimento su aree edificabili di proprietà dell'Amministrazione ovvero di compensazione con altre aree di proprietà privata ai sensi delle disposizioni seguenti. Il proprietario del fondo titolare della capacità edificatoria dovrà impegnarsi alla cessione gratuita al Comune del proprio terreno. La norma prevede, inoltre, che i proprietari dei terreni ricadenti nei comprensori indicati nelle tabelle allegate al Piano delle Certezze possono avanzare all'Amministrazione Comunale proposte di intervento al fine di trasferire la capacità edificatoria di valore immobiliare corrispondente a quello dei terreni suddetti su altre aree di proprietà privata. Su tale ipotesi l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare la coerenza urbanistica dell'intervento e la soddisfazione degli interessi pubblici;

Che la Variante Generale di P.R.G. denominata "Piano delle Certezze", ha modificato la destinazione del comprensorio M/2 "Vicolo Clementi" a zona N Verde Pubblico; tali aree, peraltro, sono incluse nel Parco della Valle dei Casali e soggette a vincolo apposto ai sensi della legge 1497/39 e del D.M. 24 febbraio 1986;

Che, a seguito della variante suddetta, sono stati inseriti nella tabella I.1.C. allegata alla Variante delle Certezze i relativi diritti edificatori pari ad un volume di mc. 138.166;

Che con deliberazioni di Giunta Comunale n. 811 del 21 luglio 2000 e n. 333 del 19 maggio 2004 sono state definite, in merito alle compensazioni edificatorie, sia le modalità che i criteri per le relative procedure attuative;

Che la Valle Giulia S.r.l. è proprietaria delle aree site in località "Casal Grottoni", localizzate all'interno del territorio del Municipio Roma XI, della superficie di mq. 132.637;

Che tali aree sono destinate dal P.R.G. vigente a sottozona M1 "Servizi pubblici Generali" e dal nuovo P.R.G., adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 33/2003, in parte a "Tessuto della città consolidata", in parte a "Servizi pubblici di livello urbano", in parte a "nodi di scambio" ed in minima parte a "verde pubblico e servizi pubblici di livello locale";

Che, la Valle Giulia S.r.l., in accordo con i Sigg. Fontana Celestino e Fontana Marcella promittenti acquirenti di gran parte delle aree dell'ex comprensorio M2 Vicolo Clementi e dei relativi diritti edificatori pari a mc. 136.666, ha manifestato l'interesse a:

- accogliere sulle stesse aree il trasferimento dei diritti edificatori soppressi nell'area di Vicolo Clementi nella misura che sarà stabilita dall'Amministrazione Comunale;
- predisporre un Programma di Intervento Urbanistico che, in coerenza con la politica dell'Amministrazione Comunale volta ad incentivare l'uso del trasporto pubblico, preveda la realizzazione di un nodo di scambio e di funzioni complementari adeguate alla posizione strategica dell'area stessa dal punto di vista della mobilità ed all'obiettivo di migliorare l'accessibilità urbana dei quartieri limitrofi (Torriano e Torriano-Mezzocammino), attraverso un complesso unitario di opere pubbliche e private che completi l'assetto urbanistico di un'area oggi marginale, residuale e priva di visibilità e di qualità paesistiche anche se con la presenza di reperti archeologici che impegnano un'area di ridotte dimensioni già vincolata;
- prevedere, pertanto, nel suddetto programma la realizzazione di una serie di opere di allaccio infrastrutturale alle reti della mobilità esistenti (nuova fermata sulla Ferrovia Roma-Lido da trasformare in metropolitana B e relativi parcheggi di scambio - svincolo con Via Ostiense - Via del Mare - Sovrappasso del G.R.A.) finalizzate alla soluzione dei problemi di collegamento del quartiere Torriano ai quartieri limitrofi ed al sistema della mobilità urbana e metropolitana;
- realizzare il nodo di scambio sull'area di proprietà a ciò destinata dal Nuovo P.R.G., attivando i diritti edificatori a favore della proprietà secondo un indice di edificabilità pari a 0,15 mq./mq. della superficie territoriale (S.U.L. di 19.895 mq.), in coerenza con quanto previsto dal Nuovo P.R.G. (art. 89 delle N.T.A.) adottato con deliberazione consiliare n. 33/2003, per i Nodi di Scambio, tra i quali l'area viene compresa: tale indice è coincidente, peraltro, con quello attribuito normalmente ai proprietari delle aree in diverse precedenti compensazioni in zona M1 (Servizi pubblici generali) di P.R.G. vigente (cfr. deliberazione Consiglio Comunale n. 46 del 27 gennaio 2001 in ordine alla compensazione edificatoria relativa al Parco di Aguzzano) localizzata anche in adiacenza all'intervento proposto;
- realizzare un intervento compatibile con il nuovo P.R.G. in quanto contenente tutte le attrezzature trasportistiche e complementari proprie dei Nodi di Scambio (commi 2 e 3 dell'art. 89 delle N.T.A.) da attivare in forma concentrata a ridosso della nuova stazione, secondo criteri che minimizzino i percorsi di trasferimento da un mezzo di trasporto all'altro, con la deroga riguardante la non esclusione, fra le attrezzature complementari, delle "Grandi superfici di vendita", ammissibile in relazione alle eccezionali condizioni di accessibilità all'area che il Programma garantisce;
- prevedere la realizzazione del parco nell'area ceduta a Vicolo Clementi e la ristrutturazione dei casali esistenti;

Che con Determinazione Dirigenziale del Dirigente della II U.O. del Dipartimento VI n. 142 del 30 settembre 2002 è stato costituito un gruppo di lavoro con il compito di stabilire l'entità complessiva della volumetria da realizzare oggetto di compensazione sulla base del corrispondente valore economico delle volumetrie

soppresse e delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale in località Vicolo Clementi;

Che il gruppo di lavoro ha predisposto tale valutazione sinteticamente riportata nella Relazione Tecnica di Stima allegata quale parte integrante del presente provvedimento;

Che in relazione alla predetta valutazione, è stato presentato il Programma di Trasformazione Urbanistica "Casal Grottoni" che impegna una superficie territoriale complessiva di mq. 132.637 e prevede la realizzazione di una S.U.L. totale di 59.686 mq. corrispondente ad un indice di edificabilità territoriale pari a 0,45 mq./mq. come di seguito ripartita:

- alla proprietà dell'area di una S.U.L. di 19.895 mq. come già precedentemente indicato;
- alla compensazione di una S.U.L. di 30.518 mq.;
- all'Amministrazione Comunale una S.U.L. mq. 9.273;

Che, l'indice di edificabilità territoriale complessivo, applicato all'area di intervento, pari a 0,45 mq./mq., trova origine dalle seguenti considerazioni:

- la destinazione urbanistica di P.R.G. vigente dell'area oggetto dell'intervento è a sottozona M1 mentre la destinazione stabilita del N.P.R.G. è, per la maggior parte dell'area, quella di "servizi pubblici generali", con un indice medio di ET pari a 0,5 mq./mq. (art. 78 N.T.A. del N.P.R.G.), sostanzialmente non difforme da quello applicato al Programma Urbanistico in questione;
- il suddetto indice inoltre, è in linea con quello già adottato in altri programmi di trasformazione con compensazioni edificatorie, concernente aree destinate dal P.R.G. vigente a zona M1;
- infine nelle previsioni del Nuovo P.R.G. adottato, uno dei contesti territoriali tipici in cui è possibile allocare le compensazioni edificatorie è l'ambito di riserva a trasformabilità vincolata, per il quale l'art. 62, comma 2, delle N.T.A. del N.P.R.G. prevede l'applicazione di un indice ET complessivo compreso in un intervallo che va da 0,25 mq./mq. a 0,45 mq./mq.; dunque, nella fattispecie in esame l'indice adottato non si discosta da quello previsto per uno degli ambiti tipici in cui è possibile localizzare l'edificabilità da compensare;

Che il Programma di Intervento Urbanistico (PIU) "Casal Grottoni" che ha valore di strumento urbanistico esecutivo è costituito dai seguenti elaborati allegati:

- A1. P.R.G. - vigente - cessione;
- A2. Variante di P.R.G. vigente - cessione;
- A3. P.R.G. adottato - cessione;
- A4. P.R.G. vigente - intervento;
- A5. Variante di P.R.G. vigente - intervento;
- A6. P.R.G. adottato - intervento;
- A7. Relazione Tecnica Illustrativa;
- A8. Norme Tecniche di Attuazione;
- A9. Relazione di Previsione di Massima delle Spese;
- A14. Disciplinare Generale;
- B1. Planimetria catastale e proprietà - intervento;
- B2. Planimetria catastale e proprietà - area in cessione - Vicolo Clementi;
- B3. Certificati catastali;
- B4. Tipo di frazionamento;
- C1. Inquadramento infrastrutturale;
- C2. Relazione sulla mobilità;
- C3. Rete viaria e parcheggi pubblici;

- C4. Stato di fatto;
 - D1. Zonizzazione su base catastale;
 - G Esecutivo planivolumetrico;
 - H Planimetria delle pre-esistenze storiche e dei vincoli;
- Tav. 01,02,03,04,05,06: Progetto preliminare del Parco di Vicole Clementi;

Che la proposta del "Programma Urbanistico Casal Grotoni", così come sopra presentata appare ammissibile e vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale, in considerazione della possibilità di acquisire, gratuitamente aree ricomprese nel Parco della Valle dei Casali, di ottenere quindi opere aggiuntive non scomputabili, l'attrezzaggio delle medesime a parco pubblico, la ristrutturazione, oltre alla cessione gratuita, dei casali ivi insistenti, la realizzazione della nuova fermata sulla Ferrovia Roma-Lido "Torrino", nonché delle infrastrutture della mobilità urbana che migliorano l'accessibilità alla rete del ferro anche dei quartieri circostanti l'area di intervento, come meglio specificato negli elaborati tecnici, parte integrante del presente provvedimento;

Che, in ordine alle infrastrutture previste dal Programma Urbanistico in oggetto, per perseguire gli obiettivi del "Nodo di Scambio" in loro programmato dal N.P.R.G., il Dipartimento VI, con nota prot. 2557/2006, ha richiesto alla Met.Ro. S.p.A., in qualità di gestore della linea Roma-Lido, la fattibilità tecnica della fermata "Torrino" che rappresenta il perno del realizzando Nodo di Scambio;

Che la Met.Ro. S.p.A., con nota acquisita al protocollo Dipartimento VI n. 2936/2006, ha espresso una valutazione positiva circa la fattibilità tecnica della suddetta formata;

Che come disposto dalla delibera G.C. n. 332/2003, le procedure concorsuali relative alla realizzazione delle opere pubbliche e private più significative dei programmi di trasformazione urbanistica in oggetto verranno avviati successivamente ed in conformità alle risultanze espresse dalle Conferenze dei Servizi;

Che, verificata la compatibilità del programma in oggetto agli strumenti urbanistici generali sia per quanto attiene alle destinazioni sia in relazione alle quantità complessive proposte, si ritiene che la pre-conferenza dei servizi con tutti gli uffici comunali competenti potrà essere attivata successivamente all'adozione del presente provvedimento in Consiglio Comunale;

Che contestualmente all'approvazione del Programma di Intervento Urbanistico occorre procedere all'adeguamento delle previsioni urbanistiche di P.R.G. come segue:

1. da sottozona N (verde pubblico) Vicolo Clementi a zona "in corso di convenzione" (Parco Pubblico in cessione);
2. da sottozona M/1 (Servizi Pubblici Generali) a zona "in corso di convenzione" per il Programma di Intervento Urbanistico Casal Grotoni);

Che tale Programma dovrà essere attuato sulla base di apposita convenzione e previa cessione gratuita di tutte le aree aventi destinazione pubblica di cui alla proposta;

Che i proponenti, in qualità di proprietari delle aree interessate dal suddetto Programma Urbanistico hanno presentato in data 4 novembre 2005 un preliminare di atto d'obbligo in conformità ai disposti della delibera G.C. n. 333/2004;

Che l'atto d'obbligo in forma pubblica, avente espresso riferimento al disciplinare generale portante patti, oneri obbligazioni e condizioni generali, dovrà essere allegato all'Accordo di Programma e dovrà, altresì, contenere l'impegno all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili nonché di tecniche costruttive finalizzate al risparmio energetico, secondo un progetto da sottoporre al vaglio del Comitato per la Qualità Urbana ed Edilizia di Roma Capitale, il quale dovrà esprimersi entro il termine di trenta giorni;

Che per pervenire all'approvazione del Programma d. Intervento Urbanistico comportante, tra l'altro, le suddette varianti urbanistiche, si ritiene necessario addivenire alla definizione di un Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.E.L.L.;

Che, come previsto dal combinato disposto di cui agli artt. 49 e 66 delle Legge Urbanistica Regionale n. 38/99, gli atti relativi alle suddette varianti debbono essere sottoposti alle forme di pubblicità;

Che ai sensi dell'art. 24 dello Statuto occorre formulate gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma;

Visto l'art. 34 del T.U.E.E.L.L.;

Visto l'art. 24 dello Statuto del Comune;

Considerato che in data 19 giugno 2006 il Direttore della II U.O. del Dipartimento VI ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: D. Modigliani";

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, di cui all'art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

1. per le motivazioni e per il raggiungimento degli obiettivi indicati in premessa e nella Relazione Tecnica allegata, parti integranti del presente provvedimento, di formulare ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34, del Testo Unico degli Enti Locali relativo alla compensazione edificatoria del comprensori ex M/2 Vicolo Clementi, esprimendosi favorevolmente sulle varianti di P.R.G. di cui ai sotto elencati elaborati quale parte integrante del presente provvedimento e di approvare:

Relazione di Stima (prot. Dipartimento VI n. 16015 del 4 novembre 2005);

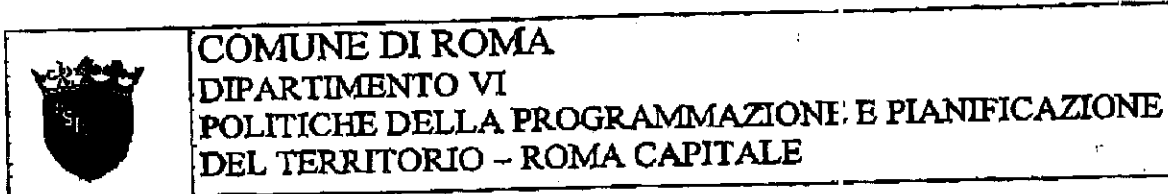
Relazione Tecnica di Ufficio

- A1. Estratto di P.R.G. - vigente - cessione;
- A2. Variante di P.R.G. vigente - cessione;
- A3. Estratto di P.R.G. adottato - cessione;
- A4. Estratto di P.R.G. vigente - intervento;
- A5. Variante di P.R.G. vigente - intervento;
- A6. Estratto di P.R.G. adottato - intervento;
- A7. Relazione Tecnica Illustrativa;
- A8. Norme Tecniche di Attuazione;
- A9. Relazione di Previsione di Massima delle Spese;
- A14. Disciplinare Generale;
- B1. Planimetria catastale e proprietà - intervento;
- B2. Planimetria catastale e proprietà - cessione;
- B3. Certificati catastali;
- B4. Tipo di frazionamento;
- C1. Inquadramento infrastrutturale;
- C2. Relazione sulla mobilità;

- C3. Rete viaria e parcheggi pubblici;
 - C4. Stato di fatto;
 - D1. Zonizzazione su base catastale;
 - G Esecutivo planivolumetrico;
 - H Planimetria delle pre-esistenze storiche e dei vincoli;
- Tav. 01,02,03,04,05,06: Progetto integrale di recupero e valorizzazione dell'area in cessione di Vicolo Clementi.

Sarà competenza della Conferenza dei Servizi, successivamente alla deliberazione di ratifica dell'Accordo di Programma, ex art. 34, V° Comma T.U.E.L. di approvare i progetti degli interventi ed apportare le eventuali modifiche di dettaglio, nonché di approvare le varianti di progetto che dovessero eventualmente rendersi necessarie in fase attuativa, sulla base di nuovi elementi al momento non prevedibili (ritrovamenti archeologici, eventi straordinari, ecc.), senza necessità che formino oggetto di ulteriore Accordo di Programma e ulteriori adempimenti di natura edilizia, a condizione che le medesime non incidono sugli elementi caratterizzanti dell'Accordo;

2. di approvare il preliminare di atto d'obbligo, prot. del Dipartimento VI n. 16018 del 4 novembre 2005 presentato dai proponenti, in qualità di proprietari delle aree interessate dal Programma di Trasformazione Urbanistica ed allegato al presente provvedimento, quale sua parte integrante. L'atto d'obbligo in forma pubblica avente espresso riferimento al Disciplinare Generale, portante patti, oneri, obbligazioni e condizioni generali, dovrà essere allegato all'Accordo di Programma e dovrà precisare le eventuali opere aggiuntive, non scomputabili, a carico dei proponenti l'intervento di cui all'art. 1, bis del suddetto disciplinare;
3. l'atto d'obbligo in forma pubblica dovrà altresì, prevedere l'impegno all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili nonché di tecniche costruttive finalizzate al risparmio energetico, secondo un progetto da sottoporre al vaglio per la qualità urbana ed edilizia di Roma Capitale il quale dovrà esprimersi entro il termine di trenta giorni e dovrà contenere in relazione al computo dei costi delle OC.UU. - il riferimento al parametro del ribasso medio d'asta, calcolato sulla media ottenuta nelle gare espletate, per l'esecuzione di opere pubbliche, nel periodo dei tre anni precedenti, secondo i criteri fissati, nella memoria della G.C. del 30 novembre 2005;
4. con provvedimento successivo alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, si procederà all'accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale, di tutte le aree che dovranno essere cedute dai privati in forza della stipulata convenzione;
5. le eventuali residue somme risultanti dalla differenza fra le quote di contributi previsti ed i costi di lavori attribuiti alle opere di urbanizzazione saranno comunque utilizzate per la realizzazione di ulteriori opere di interesse pubblico che l'Amministrazione Comunale riterrà necessarie anche su indicazione del Municipio competente per territorio.



PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
DI CASAL GROTTONI

IL DIRIGENTE
Arch. Daniel Modigliani

GEOMETRA RESPONSABILE
Alfredo Lima

RELAZIONE D'UFFICIO

2005

RELAZIONE

PROPOSTA DI INTERVENTO URBANISTICO "CASAL GROTTONI"

PREMESSA

Il Piano delle Certezze definisce all'art. 3 punto 21 delle N.T.A. del PRG il principio della compensazione per tutti quei comprensori indicati nelle Tabelle della relazione Generale. In particolare l'articolo 3 individua due modalità di possibile attuazione del principio della compensazione.

Il primo si basa sulla disponibilità di aree da parte dell'Amministrazione Comunale da porre a disposizione degli aventi diritto secondo criteri e priorità da definire. Il secondo si basa sulla possibilità offerta agli operatori di avanzare proposte per programmi di trasformazione urbanistica entro cui trovino soluzione, attraverso accordi fra i privati, le compensazioni indicate nelle citate tabelle. Lo stesso articolo individua anche il principio della corrispondenza del valore immobiliare delle cubature cancellate indicate nelle Tabelle, di cui sopra, con quello delle cubature della nuova localizzazione.

La Variante Generale cd. "Piano delle Certezze" ne ha modificato la destinazione urbanistica a zona N "Verde pubblico" e ha ricompreso tale comprensorio nella tab. 1.1.C "aree soggette al principio della compensazione edificatoria" per mc. 138.166.

L'area è compresa nei limiti del Piano Territoriale Paesistico 15/10 - Valle dei Casali, approvato con L.R. 24/98 e ricade in zona TL (tutele limitata) con applicazione della normativa di cui alla L.R. 24/98 e 25/98.

Secondo il nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione C.C. n.33/03, l'area in oggetto ricade nel Sistema delle Aree Protette ed è compresa nel perimetro della Riserva Naturale Regionale "Valle dei Casali" e sottoposta al vincolo di tutela previsto dalla L.R. 29/97.

In riferimento alla proprietà delle aree del comprensorio di Vicolo Clementi, Fontana Celestino e Fontana Marcella sono promittenti acquirenti della maggior parte delle aree facenti parte dell'ex comprensorio M2 "Vicolo Clementi" e dei relativi diritti-edificatori pari a mc. 136.666;

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA

La Soc. Valle Aurelia a r.l., con nota prot. N. 14470/05 del Dipartimento VI, ha manifestato l'interesse ad attivare un Programma di Trasformazione Urbanistica sull'area di proprietà sita il località Casal Grottoni, nel territorio del Municipio Roma XII, ed ha manifestato, contestualmente, l'interesse ad aderire alla procedura di compensazione edificatoria in accordo con i Sig. Fontana Celestino e Marcella.

L'area di Casal Grottoni è destinata dal PRG vigente a sottozona M1 (Servizi Pubblici Generali); la destinazione urbanistica del nuovo PRG adottato con Del. C.C. n. 33/2003 (Tav. n. 17 Sistemi e Regole) è, in parte a "Tessuto della città consolidata", in parte a "Servizi pubblici di livello urbano", in parte a "nodi di scambio", in minima parte a "verde pubblico e servizi pubblici di livello locale".

La proposta prevede la realizzazione di complessivi mc. 190.595 di cui mc. 97.658 afferenti alla compensazione dell'ex comprensorio M2 Vicolo Clementi, mc. 29.673 a disposizione dell'A.C. e mc. 63.664 afferenti alla proprietà dell'area.

VALUTAZIONE ECONOMICA DI CORRISPONDENZA DEI VALORI IMMOBILIARI

Con determinazione dirigenziale della II U.O. del Dipartimento VI n. 142 del 30.09.2002 è stato costituito un gruppo di lavoro con il compito di definire la valutazione economico-finanziaria del valore immobiliare della volumetria da compensare.

Il Gruppo, come sopra costituito, ha predisposto la valutazione delle aree interessate, come da elaborato allegato in atti.

Le conclusioni della descritta valutazione sono quelle di seguito riportate:

ZONA	Cubatura	Quotazioni €/mc.	VALUTAZIONE
Vicolo Clementi	mc.136.666	152,69	€ 20.867.531,54
Programma di Trasformazione Urbanistica Casal Grottoni	(C)	213,68	

La volumetria che si può concedere in compensazione secondo la presente valutazione viene determinata dalla seguente formula:

$$A/B=20.867.531,54/\text{Emc. } 213,68 = \text{mc. } 97.657,86 = C$$

La proposta avrà una cubatura complessiva di mc. 190.995 di cui mc. 97.658 alla compensazione dell'ex comprensorio M2 Vicolo Clementi, mc. 29.673 a disposizione dell'A.C. e mc. 63.664 afferenti alla proprietà dell'area.

PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA "CASAL GROTTONI"

L'ambito territoriale interessato dal programma di trasformazione urbanistica è situato all'interno del territorio del XII Municipio per una superficie complessiva di mq. 132.637.

Il Programma prevede la realizzazione di una volumetria complessiva di mc. 190.995, di cui mc. 150.995 non residenziali e mc. 40.000 residenziali.

Nel suo complesso la proposta appare vantaggiosa in quanto con l'attuazione di questo provvedimento si raggiungono molteplici obiettivi pubblici, attraverso la realizzazione, a totale carico dei proponenti come onere aggiuntivo, delle seguenti opere:

- infrastrutture viarie esterne al perimetro dell'intervento costituite essenzialmente dallo svincolo con la Via Ostiense - Via del mare e dal sovrappasso sul GRA e finalizzate a dare una soluzione ai problemi di collegamento del quartiere Torrino con i quartieri limitrofi e con il sistema della mobilità urbana e metropolitana;
- tutte le infrastrutture necessarie per la realizzazione della nuova fermata della Roma-Lido "Torrino", comprese le opere pertinenziali alla stessa;
- sistemazione a parco dell'area da cedere gratuitamente a Vicolo Clementi ivi compresa la ristrutturazione dei casali esistenti.

In particolare, per quanto riguarda la realizzazione della nuova fermata sulla linea Roma-Lido "Torrino", la Met.Ro. SPA, in qualità gestore della linea suddetta, sulla base di una richiesta specifica del Dipartimento VI (nota prot.2557/06), ha espresso una valutazione positiva circa la fattibilità tecnica del progetto presentato.

In relazione all'indice di edificabilità territoriale previsto (0,45 mq./mq.), la sua misura trae origine dalle seguenti considerazioni:

- la destinazione urbanistica di PRG vigente dell'area oggetto dell'intervento è a

sottozona M1 (servizi pubblici generali) stabilita dal NPRC, per la maggior parte dell'area, è quella di "servizi pubblici generali", con un indice medio di edificabilità territoriale pari a 0,45 mq/mq (art. 22 delle NTA del N.P.R. G.), sostanzialmente non differisce da quello applicato nel programma urbanistico in questione;

- il suddetto indice, inoltre, è coerente con quello già adottato in altre operazioni di compensazione edificatoria, con le zone destinate dal P.R.G. vigente a zona M1;
- infine, l'indice di 0,45 mq/mq è coerente con le previsioni del nuovo PRG adottato che, per uno dei contesti territoriali tipici in cui è possibile allocare le compensazioni edificatorie - quale l'ambito di riserva a trasformabilità vincolata - prescrive, all'art. 62, comma 2, un indice ET complessivo compreso in un intervallo che va da 0,25 mq/mq. a 0,45 mq/mq.

DATI DI PROGETTO

Superficie intervento	mq.	132.637
SUL residenziale	mq.	12.589
SUL non residenziale	mq.	47.353
SUL Totale	mq.	598.951
Volumetria Residenziale	mc.	40.111
Volumetria non residenziale	mc.	150.495
Volumetria Totale	mc.	190.995
Indice Territoriale SUL	mq/mq	0,45
Indice Territoriale Volumetria	mc/mq	144
Abitanti insediabili	Ab	500
Volumetria proprietà area	mc.	63.664
Volumetria compensazione	mc.	97.658
Volumetria a disposizione dell'A.C.	mc.	29.673

L'intero programma di trasformazione urbanistica prevede che a traverso un unico Accordo di Programma ex art. 34 del T.U.E.L. venga trasformata da sottozona M1 "servizi pubblici" a "zona in corso di convenzione" per quanto riguarda l'area di "Casal Grottoni" e a zona N

"verde pubblico" a zona in corso di convenzione con destinazione pubblica per l'area di Vicolo Clementi. La variante descritta è graficizzata nelle tavv.: A1-A2-A3..

L'intero Programma di Trasformazione Urbanistica sarà attuato, successivamente alla sottoscrizione del citato Accordo di Programma, attraverso la stipula di Convenzione Urbanistica, in cui si prevederà anche la cessione delle aree pubbliche previste nel Programma di Trasformazione Urbanistica.

EMENDAMENTO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE C.C. N. 141/2006

Aggiungere in coda al dispositivo:

6. La cubatura privata residenziale dovrà assumere la destinazione non residenziale ed essere trasferita nell'ambito del nodo di scambio per essere impiegata in maniera coerente con detta collocazione;

7. Le cubature spettanti al Comune dovranno essere utilizzate per realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica per l'85% delle volumetrie e per il 15% residuo servizi locali quali, ad esempio, studi e laboratori medici, ambulatori socio-sanitari, servizi per anziani e residenze sanitarie assistite, servizi postali di quartiere etc.;

8. Viene eliminato dalla proposta progettuale il sovrappasso del GRA che collega Torrino Mezzo Cammino con l'area di intervento. Dovrà essere redatto un ulteriore approfondimento della verifica trasportistica per valutare, tra le diverse soluzioni alternative per la viabilità, quella che generi i minori flussi di traffico sul quartiere del Torrino e che, pertanto, rappresenti la soluzione di minore impatto per i residenti del comprensorio Torrino Sud;

9. La convenzione urbanistica dovrà prevedere che:

- la realizzazione del nodo di scambio, della fermata sulla Roma-Lido e dello svincolo sulla Via del Mare-Ostiense vengano avviate prima dell'inizio delle opere relative al centro commerciale e la loro entrata in funzione avvenga prima dell'apertura del centro;
- Dovranno, inoltre, essere avviate prima dell'inizio dei lavori delle opere fuori terra del centro commerciale le opere di ristrutturazione del casale Grottoni e del parco archeologico-ambientale che dovranno essere completate prima della fine dei lavori del centro stesso.

10. Così come già emendato in sede di approvazione delle deliberazioni C.C. n.53/2003 e n.99/2003, nella presente proposta l'indice di trasferimento delle volumetrie da compensare non dovrà superare la soglia di 2,3 e non dovrà essere inferiore allo 0,75.

SUBEMENDAMENTO **EMENDAMENTO 13**

- In coda al punto 6 dell'emendamento aggiungere:
"in conseguenza di tale trasferimento, viene eliminato il comparto R1 dalla proposta progettuale ed il relativo sedime dovrà essere ceduto all'A.C. come area extra standard;"
- In coda al punto 7 dell'emendamento aggiungere:
"tali volumetrie dovranno essere concentrate in un comparto autonomo e distinto dal comparto commerciale e da quello destinato a nodo di scambio;"
- Al punto 9, 1° punto dell'emendamento sostituire le parole "e la loro entrata in funzione" con "ed il loro completamento".

• In coda al punto 8 dell'emendamento aggiungere:
"gli eventuali estrazioni dovuti alla non realizzazione del sovrappeso dovranno essere utilizzati per realizzare ulteriori opere pubbliche nell'ambito di intervento secondo le ~~pre~~ priorità indicate del municipio X^{no}"

COMUNE DI ROMA SEGRETARIATO GENERALE
26 APR. 2007

La C/1 (Ue'io)
 Carlo L. Fan (C/1)
 T.21 (R/1)
 p. 2