

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRAITTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL

11 APR. 2000

ADDI' 11 APR. 2000 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

BADALONI	Pietro	Presidente	FEDERICO	Maurizio	Assessore
COSENTINO	Lionello	Vice Presidente	HERMANIN	Giovanni	"
ALEANDRI	Livio	Assessore	LUCISANO	Pietro	"
AMATI	Matteo	"	MARRONI	Angiolo	"
BONADONNA	Salvatore	"	META	Michele	"
CIOFFARELLI	Francesco	"	PIZZUTELLI	Vincenzo	"
DONATO	Pasquale	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione.
..... OMISSIS

ASSENTI: BADALONI - ALEANDRI - DONATO - HERMANIN - LUCISANO

DELIBERAZIONE N° 1318

OGGETTO:

Autonizzazione di Presidente a
Revisione l'ordine di precedenza ex art. 24 della legge 8.6.90 n. 42
Prevedente le aree adiacenti al lungotalero Rep. operatività le
due ex n. 2112 del T. 1990 tra il T. 1990 e la nuova
Rotta del presidente nell'ambito del progetto urbano di
Monte Mario, in attuazione del P.R.G. del Comune di Roma



Oggetto: Autorizzazione al Presidente a sottoscrivere l'Accordo di Programma ex art. 27 della Legge 8.6.90 n. 142 concernente le aree adiacenti il lungotevere Papareschi e le aree in riva sinistra del Tevere tra il fiume e la Ferrovia Roma Lido ricadenti nell'ambito del progetto urbano Ostiense Marconi, in variante al P.R.G. del Comune di Roma.

La Giunta Regionale, su proposta del Presidente:

PREMESSO

che, con delibera n. 240 del 22.12.1999 il Consiglio Comunale di Roma ha adottato gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 27 della L. 8 giugno 1990 n. 142 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;

che il Comune di Roma, ha convocato apposita Conferenza di servizi, tenutasi in Roma il 7 aprile u.s., nel corso della quale si è verificata la possibilità di concludere l'Accordo in epigrafe;

che nell'ambito della medesima sede si sono espressi favorevolmente le seguenti strutture regionali:

- Dipartimento Urbanistica e Casa - Area 13.D - Serv. 13.D.1 - con parere prot. n. 3987 del 7.4.2000;
- Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale - Area Usi Civici - con parere prot. numero 696 del 4/4/2000, rilasciato a seguito di Determinazione Dirigenziale n. 20 del 26.02.2000 del VI Dipartimento del Comune di Roma;
- Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Area Qualità e Conservazione del suolo - Servizio Geologico Regionale - rilasciato con parere prot. n. 2004/4 fasc. 2495 del 1 marzo 2000;

CONSIDERATO

che per la realizzazione dell'opera in oggetto è necessario provvedere ad apposita variante del P.R.G. Comunale;



VISTO

lo schema di Accordo di Programma proposto dall'Amministrazione Comunale;

VISTI

i seguenti elaborati:

- Relazione;
- Album Elaborati grafici;
- Stralcio di P.R.G. Foglio 24 Nord;
- Variante di P.R.G. foglio 24 Nord.
- Atto d'obbligo e allegati grafici A - B - C

CONSIDERATA

l'utilità pubblica dell'opera;

RITENUTO

di aderire all'Accordo di Programma proposto dall'Amministrazione Comunale;

VISTA

La legge n. 142 dell' 8 giugno 1990;
la Legge n. 127 del 15 maggio 1997;

DELIBERA

di aderire all'Accordo di Programma proposto dal Comune di Roma, descritto in oggetto, e di autorizzare il Presidente a sottoscrivere l'Accordo medesimo.

Ai sensi dell'art. 17, comma 32, della Legge 15.5.1997, n.127, la presente deliberazione non è soggetta a controllo.

IL VICE PRESIDENTE : F.to Lionello COSENTINO

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Saverio GUCCIONE



21 LUG. 2000

10 APR. 2000

5586



COMUNE DI ROMA

AL DIR. TO. VI. N. 1111 D.O. N. 2
SERVIZIO PIANI METROPOLITANI

CORPO DI PROGRAMMA EX ART. 27 DELLA LEGGE
2508/149 CONCERNENTE LE AREE ADIACENTI
SERVIZIO PALAZZESCHE E LAVORI
SERVIZIO TRAM FILME E LA FERROVIA
RAMA RICADENTI NELL'AMBITO DEL PROGETTO
URBANO OSHESE MARCONI



ELENCO DOCUMENTI

- 1) ACCORDO DI PROGRAMMA (ART. 27 LEGGE 142/90)
- 2) VERBALI CONFERENZA DI SERVIZI
- 3) ATTO D'OBBLIGO E ALLEGATI GRAFICI: A - B - C
- 4) VARIANTE AL P.R.G.
Tav. 1 - Fg. 24 Nord
Tav. 2 - Fg. 24 Nord



ACCORDO DI PROGRAMMA

(Art. 27 142/90)

Programma di Intervento Urbanistico

"PROGETTO URBANO OSTIENSE-MARCONI"



**ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART.27 DELLA LEGGE 8.6.1990 N.142
CONCERNENTE LE AREE ADIACENTI IL LUNGOTEVERE PAPARESCHI E
LE AREE IN RIVA SINISTRA DEL TEVERE TRA IL FIUME E LA FERROVIA
ROMA LIDO RICADENTI NELL'AMBITO DEL PROGETTO URBANO
OSTIENSE MARCONI.**

PREMESSO

che il settore urbano Ostiense Marconi, area di più antica industrializzazione della città, è caratterizzato da una consistente presenza di aree ed edifici dismessi o in via di dismissione, distribuiti lungo la via Ostiense, il viale Marconi e le due rive del Tevere, dal ponte dell'Industria all'ansa di Valco San Paolo;

che al suo interno è possibile individuare cinque aree di particolare significato, con caratteri molto diversi:

la prima si estende sulla riva destra del fiume, tra il lungotevere Papareschi e viale Marconi, la seconda si estende sulla riva sinistra e lungo la via Ostiense, la terza è rappresentata dalla zona del valco S. Paolo, la quarta costituita dall'area della Basilica di San Paolo, infine l'area della Stazione Ostiense;

che, nel complesso, tutto il settore urbano come sopra descritto si presenta con forti livelli di degrado che possono essere individuati in densità elevate, carenza di standard, caos nel settore della mobilità, edifici dismessi ed abbandonati lungo la via Ostiense e nell'area contigua al lungotevere Papareschi (ex Mira Lanza), Basilica di S. Paolo isolata dal fiume, degrado delle aree ripariali;

che al fine di avviare un processo di nuovo assetto urbanistico del settore di cui trattasi, il competente ufficio del Comune di Roma ha redatto uno specifico progetto denominato Progetto Urbano Ostiense Marconi;



che il Progetto Urbano si configura come uno strumento procedurale, specifico della progettazione urbana, con l'obiettivo principale di verificare il grado di trasformabilità di un'area, la sua capacità di accogliere nuovi interventi e nuovi pesi di funzioni e attività, fornire indicazioni e limiti, determinare tutte quelle azioni più generali che rendano tali interventi possibili, ammissibili ed anzi determinanti per il raggiungimento di un miglioramento qualitativo dell'area;

che gli obiettivi del progetto Ostiense Marconi discendono dalla esigenza urbanistica di riqualificare l'intero settore sud della città, attraverso l'inserimento di importanti funzioni urbane, come quelle connesse alle attività universitarie, ed alle sedi di aziende già presenti nell'area (Italgas, Enel, Acea) o di nuove localizzazioni terziarie e di servizi di livello circoscrizionale o urbano, nonché attraverso 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 quindi lo scopo che intende perseguire il Progetto Urbano Ostiense Marconi è quello di recuperare aree di servizi pubblici ed al verde, diminuire la potenzialità edificatoria delle aree ancora trasformabili, individuare i principali interventi di viabilità;

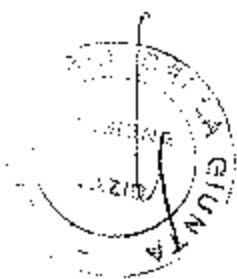
che il Progetto Urbano in questione interviene parzialmente sul territorio, considerando in via prioritaria quelle aree dove è risultato possibile un programma di trasformazione, anche in base ad accordi tra l'Amministrazione Comunale, le singole proprietà e gli Enti interessati;

che, come meglio specificato nell'allegata relazione tecnica, facente parte integrante del presente accordo, cui si rinvia, gli obiettivi del Progetto Urbano possono essere così riassunti:

- la definizione del sistema della mobilità su ferro e su gomma alla scala dell'intero settore e alla scala locale, con la individuazione dei nuovi ruoli di viale Marconi e di via Ostiense, come assi di riqualificazione locale, e il collegamento di lungotevere di Pietra Papa con la circonvallazione Ostiense, nonché la costruzione sotterranea del tratto di lungotevere Papareschi tra il ponte dell'Industria e via E. Fermi;

Relativamente alla realizzazione del lungotevere in riva destra (Porta Portese/Marconi), sarà affidato alla S.T.A. uno studio di fattibilità del prolungamento della mobilità del lungotevere, di cui sopra, in direzione nord - Porta Portese, per la riconnessione generale del sistema viario dei due lungotevere;

- la realizzazione di un ponte stradale sul fiume e di un viadotto stradale sulla ferrovia Roma - Lido che determina la connessione della Circonvallazione Ostiense con il lungotevere di Pietra Papa, realizzando così una continuità di comunicazione con i grandi assi stradali del settore urbano, via Cristoforo Colombo e tangenziale, alternativi alla via Marconi ed in parte alla via Ostiense;
- la localizzazione delle strutture dell'Università Roma Tre, sia lungo la via Ostiense e nell'area Italgas, che nell'area del Valco S. Paolo, che, con i suoi insediamenti è in grado di contribuire in termini sostanziali alla riqualificazione dell'intero settore urbano, in quanto il modello insediativo previsto dall'Università è di tipo diffuso e opera prevalentemente attraverso il recupero di edifici dismessi e delle circostanti aree degradate;
- la realizzazione della passerella pedonale tra le aree Papareschi ed Italgas, oggetto di un concorso di progettazione che sarà bandito dall'Amministrazione Comunale;
- la realizzazione del sistema del verde, che partendo dall'insieme delle preesistenze da salvaguardare, realizzi il Parco del Tevere, come connettivo fra le due rive del fiume, incrementandone la fruibilità ed integrandolo con lo spazio della Basilica di S. Paolo e permetta di rilocalizzare le sole attività legali lungo gli argini del Tevere;
- la costruzione di un idoneo sistema dei servizi che fornisca una risposta quantitativa e qualitativa precisa e concreta al deficit degli standard urbanistici sia nel quartiere Ostiense che in quello Marconi, accompagnato da un complesso di servizi di carattere urbano (teatro, museo, biblioteca, servizi privati) capaci di indurre un diverso uso di questa parte di città, attualmente caratterizzata dall'attraversamento dei flussi veicolari diretti a sud e dalla consistente presenza di attività commerciali;
- la realizzazione di un sistema di percorsi ciclabili abbinati a quelli pedonali in alternativa alla viabilità tradizionale, che, utilizzando la morfologia pianeggiante dei due quartieri (Marconi Ostiense), permetta di percorrere in bici e/o a piedi l'intero settore, unisca i principali poli attrattori locali, colleghi al parco dell'argine del fiume

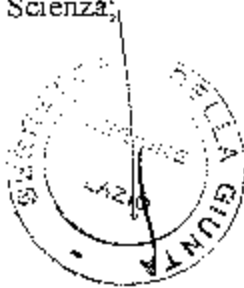


ed inoltre raggiunga i nuovi luoghi del sistema culturale ed universitario e le stazioni ferroviarie e della metropolitana;

- l'utilizzazione del comprensorio di aree Acea, Italgas e Enel non solo per servizi tecnologici urbani, ma pure a fini culturali e ricreativi, così da realizzare anche l'accessibilità e la permeabilità della sponda del fiume; il Progetto Urbano prevede la variazione della zona C di P.R.G. a zona per servizi e la diminuzione complessiva delle capacità edificatorie delle aree ancora trasformabili; nell'area Italgas, liberata dai capannoni fatiscenti e bonificata dalle scorie della precedente utilizzazione, sorgeranno il Museo della Scienza e la Biblioteca centrale dell'Università Roma Tre; nelle aree industriali dismesse del comprensorio il Progetto Urbano prevede il recupero e la valorizzazione delle strutture esistenti che rappresentano testimonianze storico-culturali; nell'area c.d. Papareschi obiettivo del progetto è riutilizzare questa vasta area realizzando un parco pubblico dedicato ad attrezzature per il tempo libero ed un secondo Teatro di Roma con il recupero di edifici industriali dismessi;
- le attuali destinazioni urbanistiche di P.R.G. vengono variate in zone per servizi pubblici sia universitari, che generali, che di quartiere, e a verde pubblico, nonché a servizi privati;

che per quanto riguarda le aree di Valco S. Paolo Ostiense, in attuazione del programma di Roma Capitale approvato ex art.2 L. n.396/90 con D.M. Aree Urbane del 1 marzo 1992, sono stati sottoscritti due Accordi di Programma con i quali si è proceduto a localizzare immobili ed aree in Valco S. Paolo - Ostiense, approvando la conseguente variante di P.R.G. a sottozona M4, individuando le aree destinate a parcheggi e a verde nonché ulteriori possibili future localizzazioni;

che anche per le suddette aree il Progetto Urbano in questione ha provveduto ad indicare gli indirizzi da seguire per la trasformazione, la riqualificazione, la valorizzazione degli elementi storico culturali e naturali e per il reinserimento nel contesto urbano dell'intero settore in cui ricade l'area di cui trattasi in cui sono localizzati gli insediamenti di Roma Tre e del Museo della Scienza;



che il "Programma Interventi Roma Capitale" individua la progettazione e realizzazione, su parte dell'area Italgas, del Museo della Scienza, quale rilevante servizio culturale di livello urbano e nazionale in grado di contribuire al programma di riqualificazione previsto per l'intero settore centro sud Ostiense- Marconi;

che per le aree denominate "Papareschi" e per quelle del comprensorio Italgas- Enel - Acea, che ricadono in zona omogenea "C" (ex D.I. n° 1.444/68 e deliberazione del C.C. n° 158/95), e quindi soggette a vincolo paesistico per una fascia di rispetto di metri 150 dalla riva del Tevere ai sensi dell'art. 7, comma 1 della L.R. 6 luglio 1998, n° 24, può trovare applicazione il disposto del comma 11 del citato art.7, L.R. 24/98, in quanto il Progetto Urbano Ostiense-Marconi costituisce uno strumento utile alla riqualificazione dei tessuti circostanti, con la prescrizione del mantenimento di una fascia di inedificabilità di 50 metri dall'argine del fiume Tevere, ad eccezione di interventi infrastrutturali relativi alla mobilità tenendo conto che la contiguità rispetto agli edifici esistenti, sarà riferita esclusivamente a quei manufatti realizzati nel rispetto delle norme;

che in sede di progettazione esecutiva dovrà essere comunque previsto l'arretramento di nuovi edifici dall'argine del Tevere nella misura massima possibile;

che secondo le NT.A. del P.R.G. vigente nelle suddette aree, aventi destinazione C di P.R.G. era consentita l'edificazione con una densità fino a 300 ab/ha, pari quindi a mc 250.000 circa;

che in accordo con i proprietari delle medesime aree, come da verbale esibito in atti, le volumetrie edificabili sono ridotte complessivamente a 198.000 mc (tale valore è al netto della volumetria esistente nella proprietà R&P S.r.l., che viene mantenuta), da realizzare nell'area medesima per 118.000 mc (tale valore è al netto della volumetria esistente nella proprietà R&P S.r.l., che viene mantenuta), mentre per i restanti 80.000 mc, la edificabilità avverrà nelle aree individuate dal Piano di Riqualificazione della stazione Ostiense che è stato approvato con l'Accordo di Programma ex art. 3 L.396/90 e sottoscritto in data 8 marzo 2000; in particolare nel suindicato Piano di Assetto le aree di che trattasi sono contraddistinte con le sigle C6 e C7 nelle tavole 11.5 e 11.6, elaborate su base catastale fogli di N.C.E.U. nn. 821 e 822;



che viene allegato al presente Accordo l'atto d'obbligo a rogito Dott. N. Votta Notaio rep. n. 2780 raccolta n. 802 con il quale i proprietari delle aree denominate "Papareschi" hanno formalizzato i sopracitati impegni riguardo le trasformazioni urbanistiche;

che il suindicato atto d'obbligo è corredato dai seguenti elaborati grafici:

- elaborato grafico su base catastale, che indica le superfici di sedime fondiario e di standard urbanistici: parcheggi e verde nonché le aree da cedere a compensazione della volumetria da edificare nell'area soggetta a riqualificazione della stazione Ostiense, accompagnato da una relazione sulla consistenza degli interventi e sui tempi previsti per la realizzazione degli interventi;
- elaborato grafico su base catastale relativo ai vincoli urbanistici ed ambientali dell'area;
- elaborato grafico su base catastale relativo alle destinazioni urbanistiche previste dallo stesso Progetto Urbano e riportate dalla Tav. 2 Variante di P.R.G. foglio 24 Nord scala 1:10.000, allegata al presente Accordo, comprensivo dello schema delle connessioni esterne con le principali infrastrutture a rete (viabilità su gomma e su ferro, acquedotto, fognature e depurazione);
- elaborato grafico su base catastale delle proprietà, accompagnato dai relativi titoli di proprietà;

che, per le aree denominate Papareschi e comprese tra vicolo di Pietra Papa ad ovest, via dei Papareschi a nord, il fiume Tevere ad est e via Blaserna a sud sono previste le seguenti varianti urbanistiche da zona C e viabilità locale di P.R.G. a:

- sottozona M2, su un'area per la quale il Progetto Urbano, come da elaborato grafico "Zonizzazione Papareschi" allegato, prevede (ossia nell'area compresa tra vicolo di Pietra Papa e via Blaserna e il confine di proprietà della Tevere Lungo S.p.A.), la localizzazione di una volumetria convenuta di circa 48.000 mc, con esclusione delle destinazioni d'uso di cui alle lettere r), s), t), u), v), ex art. 3 paragrafo 2 comma 5 delle NTA del P.R.G., e con l'impegno a cedere all'A.C. una superficie pari a mq 11.439 destinata a verde pubblico, eccedente lo standard previsto, a compensazione della volumetria trasferita nelle aree della Stazione Ostiense (33.036 mc).



- sottozona M4, nell'area situata tra il lungotevere Papareschi, il retro del complesso scolastico di via Papareschi, vicolo di Pietra Papa, per una superficie di circa 27.600 mq con una volumetria di circa 60.000 mc (ed un indice di fabbricabilità territoriale, in deroga alle N.T.A. di P.R.G., di 2,18 mc/mq) per la realizzazione di un complesso residenziale denominato Casa dello Studente, come richiesto dall'Agenzia al Diritto allo Studio (ADISU) della Sapienza, (verbale del Consiglio di Amministrazione ADISU esibito in atti e Protocollo d'Intesa tra Università la Sapienza e Università Roma Tre);
- sottozona MI, comprendente il recupero del complesso industriale ex Mira Lanza, di volume (convenzionale) 9.056 mc, per la realizzazione di un nuovo Teatro di proprietà comunale, la cui acquisizione è in corso con procedura attivata dal Dipartimento Politiche del Patrimonio del Comune di Roma;
- zona N per una superficie di mq 16.261, relativa alla volumetria edificabile pari a mc 46.964 da trasferire sulle aree da riqualificare con il Piano di Assetto previsto per la Stazione Ostiense; tale superficie, da cedere all'Amministrazione Comunale è eccedente lo standard previsto di verde pubblico; il progetto definitivo del parco pubblico, prevede, inoltre, la realizzazione di una scuola materna e/o asilo nido, ristrutturando un manufatto esistente;
- sottozona M3, comprendente il complesso scolastico di via Blaserna;
- sottozona B2, relativamente all'area in vicolo di Pietra Papa, sulla quale già insistono parti di edifici residenziali;

che al fine di concorrere all'obiettivo della realizzazione di un idoneo sistema dei servizi, che fornisca una risposta positiva in termini sia quantitativi che qualitativi e migliori quindi l'uso di questa parte di città, il Progetto Urbano prevede per quelle aree denominate ex Campari ed ex A.P.I., destinate a sottozona M3 con la Variante al P.R.G. per il reperimento di aree a verde e servizi, giusta deliberazione G.M. n. 3622/90, e stralciate successivamente con atto del Consiglio Comunale n. 448/91 di controdeduzioni



alle proposte di modifiche d'Ufficio della Regione Lazio, la destinazione a sottozona B2 da attuarsi mediante Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata ai sensi della L. n. 457/78; la redazione dei sopracitati Piani di Recupero dovrà comunque tener conto delle indicazioni riportate nelle sottoelencate tavole:

- Tav. 01 - Inquadramento territoriale - Individuazione Aree da cedere
- Tav. 02 - Zonizzazione - viabilità e Accessi

e dovrà in ogni caso prevedere parcheggi pubblici di standard e pertinenziali di uso pubblico che potranno essere realizzati anche nel sottosuolo e su più livelli; dovrà altresì prevedere la creazione di percorsi pubblici di piazze, di spazi pubblici verdi all'aperto, in modo tale da migliorare la qualità urbana dell'ambito considerato;

Per quanto attiene l'area ex A.P.I. il Piano di Recupero dovrà inoltre specificatamente prevedere:

- a) la risistemazione della via Prati di Papa alla medesima quota di via Grimaldi e via B. Lucchese;
- b) la messa a disposizione di spazi interni da adibire a servizi per la Circoscrizione, in particolare che sia ceduto a titolo gratuito un asilo nido di 750 mq pronto per l'uso;
- c) la realizzazione di parcheggio pubblico su due livelli

Per quanto attiene l'area ex Campari, il Piano di Recupero dovrà specificatamente prevedere:

- a) il rifacimento di via Oderisi da Gubbio, secondo le medesime modalità della risistemazione di viale G. Marconi: manto stradale, marciapiedi, raccolta acque reflue, illuminazione;
- b) la cessione di una superficie di 750 mq da destinare a servizio pubblico di quartiere da definire con il Piano di Recupero;
- c) la realizzazione di parcheggi pubblici.

In ogni caso la realizzazione delle opere pubbliche dovrà iniziare prima dei lavori degli interventi privati;



che, data l'esigenza di nuovi spazi per servizi circoscrizionali in luoghi raggiungibili comodamente dalla rete di trasporto pubblico e vista la compatibilità di tali servizi con le altre destinazioni previste nell'area dei Mercati Generali, quest'ultima risulta corrispondere alle suddette esigenze, anche perché solo parte dell'area è stata destinata ad insediamenti universitari dal II Accordo di Programma ex art. 3 della L. 15 dicembre 1990 n. 396, sottoscritto per il reperimento di sedi dell'Università degli Studi di Roma Tre;

che pertanto per la parte dell'area dei Mercati Generali di via Ostiense, non utilizzata dall'Università degli Studi di Roma Tre e destinata a sottozona M1 di P.R.G., il Progetto Urbano prevede la trasformazione in sottozona M3 per l'inserimento di servizi pubblici di quartiere;

che circa le arterie cittadine di rapido transito, si prescrive la traslazione a nord, mantenendo invariato il punto di attacco sulla via Ostiense, del ponte sul fiume Tevere, per salvaguardare la foce dell'antico fiume Almone; al sedime già occupato dalla vecchia previsione di tracciato del prolungamento della circonvallazione Ostiense ora modificata, viene attribuita in parte la destinazione a sottozona M1, in parte la destinazione a zona N ed in parte la destinazione a sottozona M4.

che per l'area di proprietà ENEL, interessata dal prolungamento della Circonvallazione Ostiense e già destinata dal P.R.G. parte a sottozona M1, parte a sede stradale e parte a zona N, è prevista una diversa distribuzione delle suddette destinazioni urbanistiche, come risulta da planimetria allegata, per consentire lo spostamento dell'asse stradale, previsto dal vigente Piano Regolatore, e salvaguardare la foce dell'antico fiume Almone;

che per l'area destinata a sottozona M1 compresa tra il fiume Tevere e la via Ostiense al cui interno ricade l'area comunale Acea sono previsti:

- il mantenimento della destinazione urbanistica a sottozona M1 per una superficie pari a circa 21.400 mq;
- la variazione a sottozona B2 della restante, interessata nella sua quasi totalità da edilizia residenziale;



che il Progetto Urbano oltre ad individuare il complesso dei nuovi servizi da realizzare nei quartieri Marconi - Ostiense, individua una maglia di viabilità locale che renda migliore la loro accessibilità;

che, per quanto riguarda le strade locali e di quartiere, si considera superato il disegno della viabilità all'interno della zona C compresa tra via Pacinotti a nord, via Fermi a sud, viale Marconi ad ovest ed il fiume ad est, da quello di nuovo impianto, riguardante le seguenti aree: in particolare per l'area Papareschi, all'interno dell'area attualmente destinata a zona C di P.R.G., ubicata sulla riva destra del Tevere tra via Pacinotti a nord, viale Marconi ad ovest, il fiume Tevere ad est e via Enrico Fermi a sud; così come per quella viabilità locale, in parte già esistente, da riconnettere alla viabilità principale all'interno dell'area, attualmente destinata a zona C di P.R.G., ubicata sulla riva sinistra del Tevere, tra via del Porto Fluviale a nord, via Ostiense ad est ed il fiume Tevere ad ovest; all'interno delle aree, attualmente destinate parte a sottozona MI e parte a zona C di P.R.G., ubicate sulla riva sinistra del Tevere tra via F. Negri a nord, la linea metro B ad est e la via Ostiense ad ovest;

che, in deroga a quanto prescritto nell'art. 16 bis "Zone vincolate punto 7 bis - Carta dell'Agro" delle Norme Tecniche della Variante al P.R.G. "Piano delle Certezze" all'interno della fascia di rispetto inedificabile della larghezza minima di mt. 50, posta in corrispondenza del bene "Casale e Fornace Ciccarelli" riportato nell'allegato G alla Relazione Tecnica della suddetta Variante (indicato col n. 77 sulla Tav. 24 Nord della "Carta dell'Agro"), sia consentita, al fine di garantire un agevole accesso al parco ed ai servizi connessi, la realizzazione di parcheggi a raso, della viabilità locale, di percorsi pedonali e ciclabili con relative opere, nonché l'attrezzatura delle aree a verde pubblico, purché sia parte di una progettazione unitaria estesa all'intero parco, e sia sottoposta al parere della Soprintendenza Comunale;

che tutte le varianti di P.R.G. sopra descritte sono riportate sulle tavole in scala 1:10.000 allegata quale parte integrante del presente Accordo;



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 solo relativamente agli interventi del Teatro di Roma e per la Casa dello Studente (ADISU - La Sapienza), 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, che saranno computati con riferimento ad un'altezza virtuale di ml. 3,20 anche quando l'altezza effettiva sia superiore per esigenze funzionali;

che per gli interventi, previsti dal Progetto Urbano relativamente alle aree adiacenti il lungotevere Papareschi e sulla riva sinistra del Tevere tra il fiume e la ferrovia Roma Lido si è ritenuto opportuno procedere con Accordo di Programma ex art. 27 della L. 8 giugno 1990 n. 142;

che a norma dell'art. 20 dello Statuto, il Sindaco è tenuto ad informare previamente il Consiglio Comunale sui contenuti dell'Accordo di Programma;

che il Consiglio Comunale con deliberazione C.C. n. 240 del 22.12.1999 ha approvato i contenuti dell'Accordo di Programma;

che è stata dunque convocata la Conferenza tra le Amministrazioni interessate la quale ha espresso, nella seduta del 7.4.2000 parere favorevole all'unanimità alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma come di seguito riportato;

A handwritten signature or stamp, possibly a signature, located at the bottom center of the page. It consists of a large, stylized letter 'P' or similar character, with some additional scribbles and a vertical line extending downwards from its base.

Accordo di programma ai sensi dell'art.27 della L.8 giugno 1990 n.142 concernente le aree adiacenti il Lungotevere Papareschi (SIL/Opera Romana per la Preservazione della Fede e la Provvista di nuove Chiese, R&P, RIP, Tevere Lungo, COGIM) e le aree in riva sinistra del Tevere tra il fiume e la ferrovia Roma Lido.

La Regione Lazio rappresentata dal Presidente della Regione Lazio

Il Comune di Roma rappresentato dal Sindaco

Tutto ciò premesso e considerato convengono e stipulano quanto segue:

ART.1

E' approvato, ai sensi dell'art.27 della L.8 giugno 1990 n.142 e successive modificazioni ed integrazioni, il programma degli interventi per le aree adiacenti il lungotevere Papareschi, e per le aree in riva sinistra del Tevere tra il fiume e la ferrovia Roma Lido, previsti dal Progetto Urbano Ostiense Marconi, approvato con deliberazione del C.C. n. 240 del 22.12.1999.

Di detti interventi, quelli da realizzare nella sottozona M2 di P.R.G. troveranno attuazione attraverso un progetto unitario, come da art. 28 legge 1150/42, da presentare per il rilascio della concessione edilizia in una Conferenza di Servizi, successiva alla sottoscrizione del presente Accordo.

Il programma di riutilizzazione della vasta area denominata Papareschi prevede la realizzazione di un parco pubblico dedicato ad attrezzature per il tempo libero e un secondo teatro pubblico comunale per Roma recuperando e ristrutturando un ex edificio industriale dismesso.

Per l'area denominata Papareschi si intende l'area risultante dalla somma delle proprietà, tra lo confinanti, di S.I.L. S.r.l. /Opera Romana per la Preservazione della Fede e la

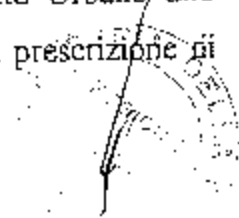
Provista di nuove Chiese in Roma (15.961 mq), R.& P. S.r.l. (869 mq), C.O.G.I.M. S.r.l. (13.178 mq) e Tevere Lungo S.p.A. (54.313 mq), R.I.P. S.r.l. (11.268 mq) per un totale di 95.589 mq, della predetta area, 86.800 mq circa (tale valore non comprende le aree con destinazione viabilità locale di P.R.G. interne alle proprietà suddette) ricadono in zona "C" di P.R.G. con densità territoriale fino a 300 ab./ettaro, e un volume edificabile di 250.000 mc circa.

Le volumetrie edificabili nell'ambito delle trasformazioni urbanistiche, previste dal Progetto Urbano e relative alle predette aree, in accordo con i proprietari delle medesime aree, come da verbale esibito in atti, sono ridotte complessivamente a 198.000 mc (tale valore è al netto della volumetria esistente nella proprietà R&P S.r.l., che viene mantenuta), da realizzare nell'area medesima per 118.000 mc (tale valore è al netto della volumetria esistente nella proprietà R&P S.r.l., che viene mantenuta), mentre per i restanti mc 80.000, la edificabilità avverrà nelle aree individuate dal Piano di riqualificazione della Stazione Ostiense, per il quale in data 16 luglio 1998 è stato firmato un protocollo di intesa tra il Comune di Roma, la Regione Lazio e la Società Ferrovie dello Stato.

Le aree destinate a verde pubblico, in località Papareschi, ottenute dalle cessioni per il soddisfacimento degli standard e dalla compensazione dell'edificazione in Ostiense, saranno oggetto di una progettazione unitaria al fine di ottenere un parco direttamente collegato a quello del Tevere e connesso, con una passerella pedonale, al verde pubblico del Museo della Scienza e della Biblioteca di Roma Tre sulla sponda opposta del Tevere.

Sono previsti inoltre due altri interventi: un complesso residenziale per seicento studenti universitari, ADISU Università La Sapienza, e un sistema di servizi privati funzionale ai nuovi servizi pubblici.

Per le aree oggetto del presente Accordo, pur ricadendo esse in zona omogenea C (ex D.I. n.1444/68) e quindi essendo assoggettate al vincolo di rispetto di 150 metri previsti per le aree lungo i fiumi dall'art.7 della L.R. 6.7.1998 n.24, trova applicazione il disposto del comma 11 del precitato art.7 L.R. n.24/98, costituendo il Progetto Urbano uno strumento finalizzato alla riqualificazione dei tessuti circostanti, con la prescrizione di



inedificabilità di 50 metri dall'argine del fiume Tevere, ad eccezione di interventi infrastrutturali relativi alla mobilità tenendo conto che la contiguità rispetto agli edifici esistenti, sarà riferita esclusivamente a quei manufatti realizzati nel rispetto delle norme.

In sede di progettazione esecutiva dovrà essere comunque previsto l'arretramento di nuovi edifici dall'argine del Tevere nella misura massima possibile.

ART.2

In conseguenza di quanto sopra riportato, salvo ratifica da parte del Consiglio Comunale, sono approvate le varianti urbanistiche delle aree interessate quali risultano dalle tavole scala 1:10.000 Stralcio e Variante di P.R.G. foglio 24 nord, allegate al presente atto quale sua parte integrante.

Per le aree denominate Papareschi, comprese tra vicolo di Pietra Papa ad ovest, via dei Papareschi a nord, il fiume Tevere ad est e via Blaserna a sud, meglio riportate nella Tavola di zonizzazione "Area Papareschi", allegata al presente accordo sono previste varianti urbanistiche da zona C e viabilità locale di P.R.G. a:

- sottozona M2, su un'area per la quale il Progetto Urbano, come da elaborato grafico "Zonizzazione Papareschi" allegato, prevede (ossia nell'area compresa tra vicolo di Pietra Papa e via Blaserna e il confine di proprietà della Soc. Tevere Lungo S.p.A.), la localizzazione di una volumetria convenuta di circa 48.000 mc, con esclusione delle destinazioni d'uso di cui alle lettere r), s), t), u), v), ex art. 3 paragrafo 2 comma 5 delle NTA del P.R.G., e con l'impegno a cedere all'A.C. una superficie pari a mq 11.439 destinata a verde pubblico, eccedente lo standard previsto, a compensazione della volumetria trasferita nelle aree della Stazione Ostiense (33.036 mc);
- sottozona M4, nell'area situata tra il lungotevere Papareschi, il retro del complesso scolastico di via Papareschi, vicolo di Pietra Papa, per una superficie di circa 27.600 mq con una volumetria di circa 60.000 mc (ed un indice di fabbricabilità territoriale, in deroga alle N.T.A. di P.R.G., di 2,18 mc/mq) per la realizzazione di un complesso



residenziale denominato Casa dello Studente, come richiesto dall'Agenzia al Diritto allo Studio (ADISU) della Sapienza, (Protocollo d'intesa, esibito in atti, tra Università la Sapienza e Università Roma Tre);

- sottozona M1, comprendente il recupero del complesso industriale ex Mira Lanza, di volume (convenzionale) 9.056 mc, per la realizzazione di un nuovo Teatro di proprietà comunale, (la procedura di acquisizione è in corso con provvedimento dell'Amministrazione Comunale);
- zona N per una superficie di mq 16.261, eccedente lo standard e da cedere all'Amministrazione Comunale, in compensazione della volumetria edificabile pari a mc 46.964 da trasferire sulle aree indicate dal Piano di Assetto per la riqualificazione della Stazione Ostiense;
- sottozona M3, comprendente il complesso scolastico di via Blaserna;
- sottozona B2, relativamente all'area in vicolo di Pietra Papa, sulla quale già insistono parti di edifici residenziali.

Al fine di concorrere all'obiettivo di cui in premessa della realizzazione di un idoneo sistema dei servizi, che fornisca una risposta positiva in termini sia quantitativi che qualitativi e migliori quindi l'uso di questa parte di città, il presente Accordo prevede per quelle aree denominate ex Campari ed ex A.P.I., destinate a sottozona M3 con la Variante al P.R.G. per il reperimento di aree a verde e servizi, giusta deliberazione G.M. n. 3622/90, e stralciate successivamente con atto del Consiglio Comunale n. 448/91 di controdeduzioni alle proposte di modifiche d'Ufficio della Regione Lazio, la destinazione a sottozona B2 da attuarsi mediante Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata ai sensi della L. n. 457/78; la redazione dei sopracitati Piani di Recupero dovrà comunque tener conto delle indicazioni riportate nelle sotto elencate tavole:

- Tav. 01 - Inquadramento territoriale - Individuazione Aree da cedere
- Tav. 02 - Zonizzazione - Viabilità e Accessi

e dovrà in ogni caso prevedere parcheggi pubblici di standard e pertinenziali di uso pubblico che potranno essere realizzati anche nel sottosuolo e su più livelli; dovrà altresì prevedere la creazione di percorsi pubblici di piazze, di spazi pubblici verdi all'aperto, in modo tale da migliorare la qualità urbana dell'ambito considerato.

Per quanto attiene l'area ex A.P.I. il Piano di Recupero dovrà inoltre specificatamente prevedere:

- a) la risistemazione della via Prati di Papa alla medesima quota di via Grimaldi e via B. Lucchese;
- b) la messa a disposizione di spazi interni da adibire a servizi per la Circoscrizione, in particolare che sia ceduto a titolo gratuito un asilo nido di 750 mq. pronto per l'uso;
- c) la realizzazione di parcheggio pubblico su due livelli;

Per quanto attiene l'area ex Campari, il Piano di Recupero dovrà specificatamente prevedere:

- a) il rifacimento di via Oderisi da Gubbio, secondo le medesime modalità della risistemazione di viale G. Marconi: manto stradale, marciapiedi, raccolta acque reflue, illuminazione;
- b) la cessione di una superficie di 750 mq. da destinare a servizio pubblico di quartiere da definire con il Piano di Recupero;
- c) la realizzazione di parcheggi pubblici.

In ogni caso la realizzazione delle opere pubbliche dovrà iniziare prima dei lavori degli interventi privati.

Data l'esigenza di nuovi spazi per servizi circoscrizionali in luoghi raggiungibili comodamente dalla rete di trasporto pubblico e vista la compatibilità di tali servizi con le altre destinazioni previste nell'area dei Mercati Generali, quest'ultima risulta corrispondere alle suddette esigenze, anche perché solo parte dell'area è stata destinata ad insediamenti universitari dal II Accordo di Programma ex art. 3 della L. 15 dicembre



1990 n. 396, sottoscritto per il reperimento di sedi dell'Università degli Studi di Roma Tre.

Pertanto per la parte dell'area dei Mercati Generali di via Ostiense, non utilizzata dall'Università degli Studi di Roma Tre e destinata a sottozona M1 di P.R.G., il presente Accordo prevede la trasformazione in sottozona M3 per l'inserimento di servizi pubblici di quartiere.

Per quanto concerne le arterie cittadine di rapido transito, si prevede la traslazione a nord, del ponte sul fiume Tevere, per salvaguardare la foce dell'antico fiume Almone, mantenendo invariato il punto di attacco sulla via Ostiense; al sedime già occupato dalla vecchia previsione di tracciato del prolungamento della circonvallazione Ostiense, ora modificata, viene attribuita in parte la destinazione a sottozona M1, in parte la destinazione a zona N ed in parte la destinazione a sottozona M4.

Per l'area di proprietà ENEL, interessata dal prolungamento della circonvallazione Ostiense e già destinata dal P.R.G. parte a sottozona M1, parte a sede stradale e parte a zona N, è prevista una diversa distribuzione delle suddette destinazioni urbanistiche, come risulta dalla Variante foglio 24 nord, 1:10.000, per consentire lo spostamento dell'asse stradale, previsto dal vigente Piano Regolatore, e salvaguardare la foce dell'antico fiume Almone.

Per l'area destinata a sottozona M1 compresa tra il fiume Tevere e la via Ostiense al cui interno ricade l'area comunale Acea, il presente Accordo prevede:

- il mantenimento della destinazione urbanistica a sottozona M1 per una superficie pari a circa 21.400 mq;
- la variante a sottozona B2 della superficie restante, interessata nella sua quasi totalità da edilizia residenziale.

Il Progetto Urbano oltre ad individuare il complesso dei nuovi servizi da realizzare nei quartieri Marconi - Ostiense, individua una maglia di viabilità locale che renda migliore la loro accessibilità.

Per quanto riguarda le strade locali e di quartiere, si considera superato il disegno della viabilità all'interno della zona C compresa tra via Pacinotti a nord, via Fermi a sud, viale Marconi ad ovest ed il fiume ad est, da quello di nuovo impianto, riguardante le seguenti aree: in particolare per l'area Papareschi, all'interno dell'area attualmente destinata a zona C di P.R.G., ubicata sulla riva destra del Tevere tra via Pacinotti a nord, viale Marconi ad ovest, il fiume Tevere ad est e via Enrico Fermi a sud; così come per quella viabilità locale, in parte già esistente, da riconnettere alla viabilità principale all'interno dell'area, attualmente destinata a zona C di P.R.G., ubicata sulla riva sinistra del Tevere, tra via del Porto Fluviale a nord, via Ostiense ad est ed il fiume Tevere ad ovest; all'interno delle aree, attualmente destinate parte a sottozona M1 e parte a zona C di P.R.G., ubicate sulla riva sinistra del Tevere tra via F. Negri a nord, la linea metro B ad Est e la via Ostiense ad ovest.

In deroga a quanto prescritto nell'art. 16 bis "Zone vincolate punto 7 bis - Carta dell'Agro" delle Norme Tecniche della Variante al P.R.G. "Piano delle Certezze" all'interno della fascia di rispetto inedificabile della larghezza minima di mt. 50, posta in corrispondenza del bene "Casale e Fornace Ciccarelli" riportato nell'allegato G alla Relazione Tecnica della suddetta Variante (indicato col n. 77 sulla Tav. 24 Nord della "Carta dell'Agro"), sia consentita, al fine di garantire un agevole accesso al parco ed ai servizi connessi, la realizzazione di parcheggi a raso, della viabilità locale, di percorsi pedonali e ciclabili con relative opere, nonché l'attrezzatura delle aree a verde pubblico, purché sia parte di una progettazione unitaria estesa all'intero parco, e sia sottoposta al parere della Soprintendenza Comunale.

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.

Solo relativamente agli interventi del Teatro di Roma e per la Casa dello Studente (ADISU - La Sapienza), 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, atrii, gallerie di disimpegno, sale per esposizione e spettacolo), destinati ad accogliere grande affluenza



di persone o impianti di ricerca, che saranno computati con riferimento ad un'altezza virtuale di ml. 3,20 anche quando l'altezza effettiva sia superiore per esigenze funzionali.

ART. 3


I progetti definitivi degli interventi previsti dal presente accordo, sono approvati in Conferenza di 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. Per quanto concerne gli interventi relativi alle aree M2, gli stessi dovranno essere redatti nelle forme di rito ex art. 28 L.U. e 14 N.T.A. di P.R.G., con la presentazione dei relativi atti d'obbligo e dei progetti edilizi.


ART. 4

A seguito dell'intervenuta esecutività del presente Accordo di Programma si procederà a norma dell'art. 27, VI comma, della L. 8 giugno 1990 n. 142 alla costituzione del Collegio di Vigilanza sulla sua esecuzione.

ART. 5

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

Per la Regione Lazio: 

Per il Comune di Roma: 

Roma lì 12 APR. 2000

