

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO  
20002020000000000000

10 DIC. 2004

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL

10 DIC. 2004

A ODI' NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	IANNARILLI	Antonio	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTAGIOVANNI	Bruno	"
AUGELLO	Andrea	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
CIOCCHETTI	Luciano	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Marco	"
GARGANO	Giulio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI  
.....OMISSIS

ASSENTI: STORACE - AUGELLO

DELIBERAZIONE N. - 1203 -

OGGETTO:

Autorizzazione al Presidente della Giunta a sottoscrivere gli Accordi di Programma relativamente all'aggiornamento del Progetto Urbano Osanese Marconi, ex art. 3 Legge 396/90 (Legge per Roma Capitale) ed ex art. 34 D.Lgs. 267/00, in variante al PRG del Comune di Roma.



1203 10 DIC. 2004 6

**Oggetto:** Autorizzazione al Presidente della Giunta a sottoscrivere gli Accordi di Programma relativamente all'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi, ex art. 3 Legge 396/90 (Legge per Roma Capitale) ed ex art. 34 D.Lgs. 267/00, in variante al PRG del Comune di Roma.

## LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta del Presidente

### PREMESSO

**Che** con deliberazione C.C. n.240 del 22.12.1999 è stato approvato il Progetto Urbano Ostiense Marconi e sono stati formulati indirizzi al Sindaco ex art. 20 dello Statuto Comunale per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 27 L.142/90 per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Urbano per le aree adiacenti il Lungotevere Papareschi e per le aree in riva sinistra del Tevere tra il fiume e la ferrovia Roma Lido e del III Accordo di Programma ex art.3 L. n.396/90 per le aree destinate all'Università di Roma Tre e per le aree destinate al Museo della Scienza.

**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 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.

**Che** in riferimento alle mutate esigenze, il programma urbanistico è stato adeguato al fine 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** il Consiglio Comunale di Roma con deliberazione C.C. n. 10 del 28 febbraio 2003 nell'approvare il programma urbanistico aggiornato, ha formulato gli indirizzi al Sindaco per la promozione degli Accordi di Programma necessari per l'approvazione delle conseguenti variazioni allo strumento urbanistico generale.

**Che** a seguito di pubblicazione ai sensi di legge, non sono pervenute osservazioni né opposizioni.



A

1203 10 DIC. 2004

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 28.10.2003 la conferenza di servizi per l'esame dell'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi.

Che nell'ambito della medesima, conclusasi positivamente il 19.01.2004, sono stati acquisiti i pareri, i nulla osta e le autorizzazioni di rito.

Che il verbale conclusivo della Conferenza di servizi è stato trasmesso a tutti gli Enti interessati.

Che il contenuto dei pareri rilasciati nel corso della Conferenza di servizi è stato recepito aggiornando conseguentemente gli elaborati progettuali.

Che l'Amministrazione Comunale di Roma, ha trasmesso gli atti relativi a quanto sopra con nota prot. 2934 del 08.9.2004 e completando la documentazione con nota prot. 5875 del 13.10.2004.

### PRESO ATTO

- dei verbali delle sedute del 18.11.2003, 11.12.2003, 08.01.2004 e 19.01.2004 della conferenza di servizi (Allegato A);
- dei pareri, nulla osta e autorizzazioni con le relative prescrizioni e condizioni, resi dagli Enti interessati (Allegato A).

### CONSIDERATO

Che per l'attuazione dell'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi occorre modificare la destinazione urbanistica delle sole aree interessate dagli interventi quale risultano dalle tavole di Stralcio e Variante in scala 1:10.000, come di seguito riportato:

#### Accordo di Programma ex art. 3 legge 396/90

- 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;
- 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.
- 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).
- 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



M

1203 10 DIC. 2004 6

esposizione, che saranno computati con riferimento ad un'altezza virtuale di m. 3,20, anche quando l'altezza effettiva sia superiore per esigenze funzionali.

#### Accordo di programma ex art. 34 D.Lgs. 267/2000

- 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;
- 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.;
- 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.



12

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.

### VISTI

gli schemi di Accordo di Programma proposti dall'Amministrazione Comunale di Roma

### VISTI

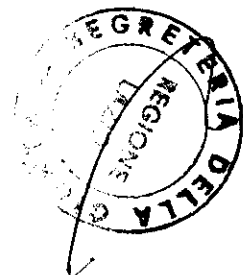
I progetti costituiti dai seguenti elaborati:

#### **Per l'Area Ostiense Garbatella**

- Elaborato unico contenente Norme Tecniche di Attuazione, Tavola 0 - Quadro programmi, Tavola 1 - Individuazione area programma degli interventi, Tavola 2 - Zonizzazione comparti, Tavola 3 - Proprietà, Tavola 4a - Prescrizioni ed indicazioni planovolumetriche interventi in programma, Tavola 4b - Prescrizioni ed indicazioni altimetriche interventi in programma - Profili, Tavola 5 - Viabilità- parcheggi pubblici e privati, Tavola 6 - Uso del suolo - aree e percorsi pedonali scala, Tavola 7 - Planovolumetrico esemplificativo, Tavola 8 - Viste prospettiche planivolumetrico esemplificativo.
- Tavola 1 - Individuazione area programma degli interventi in scala 1:2000.
- Tavola 2 - Zonizzazione comparti in scala 1:1000.
- Tavola 4a - Prescrizioni ed indicazioni planovolumetriche interventi in programma in scala 1:1000.

**Per 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:**

- Stato di Fatto costituito da: A1 Ambito di intervento, A2 Contenuti del Piano di Assetto deliberazione C.C. n.125/00, A3 Rilievo consistenza edilizia, A4 Analisi storica, A5 Indagini archeologiche, A6 Indagini geognostiche, A7 Reti e sottoservizi, A8 Stato della pianificazione vigente ed in itinere.
- Allegato a) rilievo analitico e stato di conservazione.
- Allegato b) studio preliminare dell'assetto della mobilità.
- Tavola 1 - Ambito di intervento.
- Tavola 2 - Destinazioni d'uso e comparti di attuazione.
- Tavola 3 - Prescrizioni planovolumetriche.
- Tavola 4 - Sistema dello spazio pubblico e parcheggi.
- Tavola 5 - Zonizzazione funzionale e morfologica.
- Programma degli interventi.



**Per l'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi:**

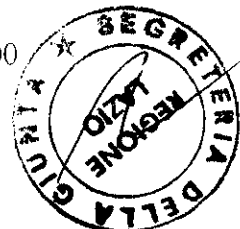
- Relazione generale
- Indagine geologica costituita da: relazione, allegato 1 Carta geolitologica, allegato 2 sezioni geolitologiche, allegato 3 Carta dello spessore dei terreni di riporto, allegato 4 Carta geomorfologia, allegato 5 Carta delle acclività, allegato 6 Carta idrogeologica, allegato 7 Carta 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) scala 1:5.000
- Tavola B3 Stato di fatto - Funzioni di settore esistenti e programmate scala 1:5.000
- Tavola C1 Progetto - Mobilità di settore scala 1:5.000
- Tavola C2 Progetto - Quadro programmi interventi scala 1:5.000
- Tavola C3 Progetto - Quadro programmi funzioni di settore scala 1:5.000
- Tavola D1 Vocazioni del settore - Funzioni di settore e riconnessione reti urbane

**Per il Programma di interventi pubblico denominato "Nodo di scambio Marconi":**

- 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.

**Per il Programma di intervento per l'area denominata "Area ex Federazione Italiana Consorzi Agricoli":**

- 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



*Handwritten signature or initials.*

1203 10 DIC. 2004

- 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.

**Per il Programma di intervento denominato "Via dei Papareschi":**

- 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.

**Per il Programma di intervento di Via Benzoni:**

- Elaborato unico denominato "Via Benzoni" 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 Benzoni 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



12

1203 10 DIC. 2004 9

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 sulla piazza; prospetto su via Benzoni.

### CONSIDERATA

l'utilità pubblica del Progetto Urbano

### RITENUTO

di aderire agli Accordi di Programma proposti dall'Amministrazione Comunale di Roma

### VISTI

La Legge 396/1990  
Il D.Lgs. 267/2000

### DELIBERA

Di autorizzare il Presidente a sottoscrivere gli Accordi di Programma relativamente all'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi, ex art. 3 Legge 396/90 (Legge per Roma Capitale) ed ex art. 34 D.Lgs. 267/00, in variante al PRG del Comune di Roma.

IL VICE PRESIDENTE: F.to Giorgio SIMEONI  
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

13 DIC. 2004



ll





S.P.Q.R.  
COMUNE DI ROMA

ALLEG. alla DELIB. N. 1203  
DEL 10 DIC. 2004

**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 rinviati 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 con l'Amministrazione Comunale, le singole proprietà e gli Enti interessati;

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

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

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

che inoltre, per l'area denominata Papareschi, è 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 dai 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 Benzonì;

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

che il definitivo assetto planimetrico del 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 Benzioni, 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 a 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 e 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 attività, 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) scala 1:5.000
- Tavola B3 Stato di fatto - Funzioni di settore esistenti e programmate scala 1:5.000
- Tavola C1 Progetto - Mobilità di settore scala 1:5.000
- Tavola C2 Progetto - Quadro programmi interventi scala 1:5.000
- Tavola C3 Progetto - Quadro programmi funzioni di settore scala 1:5.000
- 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.

23. 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):**

- Riqualficazione ambientale dell'area, attraverso il riordino delle funzioni esistenti, la rimozione delle funzioni improprie e fonte di degrado, anche attraverso la previsione di nuovi servizi e verde attrezzato;
- Indirizzi generali per il successivo recupero di riqualficazione ambientale delle limitrofe zone ripariali del fiume Tevere, oggi occupate dalla depositeria 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 prescrizione planivolumetriche 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 Benzioni, quale risulta dagli elaborati sottoelencati,

- Elaborato unico denominato "Via Benzioni" 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 Benzoni quota - 4.20 su base 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 Benzeni" 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. È 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

