

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA  
GIUNTA CAPITOLINA**

(SEDUTA DEL 15 GENNAIO 2021)

L'anno duemilaventuno, il giorno di venerdì quindici del mese di gennaio, alle ore 15,25 la Giunta Capitolina di Roma così composta:

1	RAGGI VIRGINIA.....	<i>Sindaca</i>	8	LEMMETTI GIANNI.....	<i>Assessore</i>
2	BERGAMO LUCA.....	<i>Vice Sindaco</i>	9	MAMMI VERONICA.....	<i>Assessora</i>
3	CAFAROTTI CARLO.....	<i>Assessore</i>	10	MELEO LINDA.....	<i>Assessora</i>
4	CALABRESE PIETRO.....	<i>Assessore</i>	11	MONTUORI LUCA.....	<i>Assessore</i>
5	DE SANTIS ANTONIO.....	<i>Assessore</i>	12	VIVARELLI VALENTINA.....	<i>Assessora</i>
6	FIORINI LAURA.....	<i>Assessora</i>	13	ZIANTONI KATIA.....	<i>Assessora</i>
7	FRONGIA DANIELE.....	<i>Assessore</i>			

si è riunita, in modalità telematica, ai sensi della deliberazione della Giunta Capitolina n. 357 del 30 dicembre 2020, nella Sala Commissioni del Segretariato Generale, in Campidoglio, è presente il Vice Sindaco che assume la presidenza dell'Assemblea.

Intervengono, in modalità telematica gli Assessori Cafarotti, De Santis, Lemmetti, Mammi, Montuori e Vivarelli.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Pietro Paolo Mileti.  
(*OMISSIS*)

Interviene alla seduta in modalità telematica l'Assessora Meleo.  
(*OMISSIS*)

L'Assessore De Santis abbandona la seduta in modalità telematica.  
(*OMISSIS*)

Interviene alla seduta in modalità telematica l'Assessore De Santis.  
(*OMISSIS*)

**Deliberazione n. 8**

**Interruzione della procedura di formazione e approvazione del Programma Integrato "Casilina - Tor Tre Teste". Rimodulazione del Programma di Assetto Urbanistico Preliminare, di cui alle deliberazioni di Giunta Comunale nn.284 e 651 del 2006, del suddetto Programma Integrato, come modificato e ridenominato, in sede di approvazione del Nuovo P.R.G., Programma Integrato VII a2 "Tor Tre Teste" e approvazione del relativo Bando di sollecitazione dei contributi partecipativi e delle proposte private di intervento.**

Premesso che

con Delibera di Giunta Comunale n. 284 del 24.05.2006 è stato approvato, ai sensi dell'art. 49 delle NTA del PRG adottato di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale 33/2003, il Programma di Assetto Urbanistico Preliminare del Programma Integrato della Città da

ristrutturare – Tessuto prevalentemente per attività "Casilina - Tor Tre Teste" ed adottato il bando tipo di sollecitazione di contributi partecipativi e di proposte private d'intervento;

il suddetto Programma di Assetto Urbanistico Preliminare interessava quasi totalmente il perimetro della zona industriale L1 di P.R.G. previgente, oggetto di pianificazione attuativa del Piano Particolareggiato decaduto 25/L "Alessandrino Tor Tre Teste";

con successiva Delibera di Giunta Comunale n. 651 del 30.11.2006 è stata approvata la *"Modifica del bando di sollecitazione delle proposte private d'intervento, ad esito delle procedure partecipative"*;

il Programma Preliminare prevedeva le seguenti opere pubbliche, individuate dall'allora Municipio VII (oggi Municipio V), con Risoluzione di Consiglio Municipale n. 6 del 13 febbraio 2004:

#### INFRASTRUTTURE A RETE

- OP 1 Via della Stazione di Torre Spaccata
- OP 2 Ristrutturazione Via di Tor Tre Teste
- OP 3a Parcheggio interrato per 300 posti auto in Piazza Tor Tre Teste
- OP 5 Adeguamento di Via di Bella Villa e Via di Casa Calda fino a Via Beloni
- OP 6 Ristrutturazione Via dei Fiorrancini
- OP 7 Interramento dell'Elettrodotto
- OP 9 Nuova Strada di Collegamento tra Via di Casa Calda e Via Marchesetti
- OP 11 Adeguamento di Via Marchesetti - collegamento con Via di Bella Villa
- OP 12 Prolungamento di Via dell'Albanella fino a Via di Tor Tre Teste
- OP 13 Parcheggio Pubblico in Via dell'Albanella
- OP 14 Nuova Viabilità locale tra Via di Tor Tre teste e Via della Stazione di Torre Spaccata
- OP 16 Parcheggio pubblico in Via Marchesetti
- OP 17 Nuova viabilità locale tra Via dei Fiorrancini e Via di Tor Tre Teste
- OP 18 Ristrutturazione di Via Casilina tra Via Cugini e Via di Tor Tre Teste
- OP 19 Svincolo Via Casilina - Via di Tor Tre Teste

#### EDILIZIA PUBBLICA

- OP 3b Centro Polifunzionale Tor Tre Teste
- OP 3c Polo per l'istruzione Tor Tre teste

#### VERDE PUBBLICO E SISTEMAZIONI AMBIENTALI

- OP 3d Nuova Piazza di Tor tre Teste
- OP 4 Aree a verde attrezzato tra Via di Tor tre Teste e Via di Casa Calda
- OP 8 Percorso ciclopedonale Stazione Metro C "Torre Spaccata" - Via Tineo
- OP 10 Percorso ciclopedonale tra Via Marchesetti e il Parco di Mistica
- OP 15 Area a verde attrezzato in Via Marchesetti

- OP 20 Area a verde attrezzato in Via dei Fiorrancini
- OP 21 Percorso ciclopedonale Stazione Metro C "Torre Spaccata" - Nuova Piazza di Tor Tre Teste

in risposta al Bando di cui alla Delibera di Giunta Comunale n.284 del 24.05.2006 e n. 651/2006 sono pervenute n.4 proposte d'intervento e n.9 contributi partecipativi, comprensivi di 2 contributi partecipativi fuori termine;

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 è stato approvato il nuovo Piano Regolatore Generale (PRG) che individua tra le componenti del sistema insediativo, "la Città da Ristrutturare", quale parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, e richiedente consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici;

il nuovo PRG riconosce il Programma Integrato come lo strumento più idoneo per rispondere alla molteplicità delle esigenze locali e alla necessità di riqualificazione diffusa, anche attraverso la negoziazione locale fra un limitato numero di operatori, con la condizione del contestuale contributo al miglioramento dei luoghi attraverso interventi valutati dalla comunità locale;

il Programma Integrato prevede di norma incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, il finanziamento delle opere pubbliche;

nell'ambito della Città da Ristrutturare del vigente PRG vengono individuate n. 165 "Ambiti per i Programmi Integrati", di cui n. 85 prevalentemente Residenziali e n. 80 prevalentemente per Attività;

in particolare, gli Ambiti per i Programmi Integrati della Città da Ristrutturare, disciplinati ai sensi dell'articolo 53, comma 2, delle NTA del PRG, vengono identificati mediante perimetro, nell'elaborato prescrittivo Sistemi e Regole, che comprende Tessuti prevalentemente Residenziali o per Attività, Verde pubblico e Servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano;

nel territorio dell'attuale Municipio Roma V, il PRG individua, fra gli altri, l'Ambito per Programma Integrato VII a2 "Tor Tre Teste" della Città da Ristrutturare contenente Tessuti prevalentemente per Attività;

tale Ambito per il Programma Integrato "VIIa2-Tor Tre Teste" della Città da Ristrutturare contenente Tessuti prevalentemente per Attività, presenta una diversa perimetrazione rispetto allo Schema di Assetto Urbanistico Preliminare approvato e modificato con le sopra indicate Deliberazioni di Giunta Comunale 284 e 651 del 2006, poiché in sede di approvazione del PRG con DCC 18/2008, alcune aree a funzioni residenziali sono state annesse al limitrofo PRINT "VII3-Alessandrino" e l'Ambito di cui trattasi è stato rinominato in funzione della localizzazione nel Municipio VII e dell'assegnazione di un numero progressivo da "Casilino - Tor Tre Teste" a "VII a2- Tor Tre Teste"; inoltre, riguardo alla denominazione degli elaborati del Programma preliminare, lo Schema di Assetto Urbanistico Preliminare approvato nell'ambito delle DGC innanzi richiamate, ha subito una variazione nella denominazione, ancorché mantenendo sostanzialmente invariati i contenuti previsti sotto i profili metodologici e tecnici, a seguito dell'approvazione della DGC n.192/2014 di cui infra;

tale Ambito per il Programma Integrato VII a2 "Tor Tre Teste" della Città da Ristrutturare contenente Tessuti prevalentemente per Attività, presenta quindi una diversa

perimetrazione rispetto al Programma di Assetto Urbanistico Preliminare approvato e modificato con le sopra indicate Deliberazioni di Giunta Comunale 284 e 651 del 2006;

il suddetto Ambito per Programma è ubicato all'intersezione tra via Casilina e via di Tor Tre Teste; è delimitato a nord, nord-est dal Parco della Mistica, ad est è delimitato dalla porzione meridionale del Comprensorio storico archeologico "Tor Tre Teste, Casa Mistica e Casa Calda" e, lungo via di Tor Tre Teste, dalla porzione del tessuto residenziale del Print Alessandrino che si sviluppa lungo via dei Fiorrancini, a sud il limite è costituito dal nastro infrastrutturale di via Casilina, mentre ad ovest l'ambito confina con una consistente porzione del tessuto residenziale del Print Alessandrino;

l'Ambito presenta un sistema storico, archeologico e ambientale di pregio caratterizzato, da testimonianze storico-monumentali del periodo antico, medievale e moderno, che configurano l'immagine di un territorio agricolo attraversato da vie di comunicazione e presidiato da torri e casali;

l'accessibilità all'Ambito è garantita dalla via Casilina e dalla via di Tor Tre teste, oltre che dalla fermata Torre Spaccata della linea C della metropolitana; la viabilità locale è rappresentata dal viale della Bella Villa, che collega l'Ambito a quello adiacente di Alessandrino, e da via Carlo Marchesetti;

nel complesso il sistema della viabilità appare sottodimensionato e non funzionale alla percorribilità dell'intero Ambito; le strade risultano strette e prive di marciapiedi, con un bassissimo livello di sicurezza, spesso interrotte e scollegate sia tra loro che con le fermate di Torre Spaccata della linea C della Metropolitana;

il sistema ambientale, di grande qualità naturalistica ed archeologica, non risulta essere immediatamente accessibile e percepibile dagli abitanti del quartiere, a causa della presenza di un tessuto edilizio disordinato e frammentario;

l'ambito urbano, caratterizzato dalla presenza di un centro commerciale e di alcune attività produttive di tipo artigianale di grandi dimensioni in parte inutilizzate e lasciate al più completo abbandono, si presenta degradato, frammentato ed isolato rispetto al contesto più prossimo; risente infatti della mancanza di organicità e di relazioni con le realtà insediative contermini di Alessandrino, Tor Tre Teste e Torre Spaccata;

l'area del Print risulta carente di servizi per la residenza, di cui è fornito il territorio dell'adiacente Print Alessandrino, e l'unico comprensorio residenziale presente al centro dell'ambito risulta isolato e non servito da alcuna tipologia di servizio pubblico o privato;

le criticità riscontrate nell'ambito riguardano, quindi, principalmente la mancanza di permeabilità e accessibilità, la scarsa dotazione di infrastrutture di collegamento, la condizione di forte degrado dei pochi spazi aperti esistenti, la totale assenza di spazi di aggregazione e servizi pubblici, nonché la mancata valorizzazione e percezione del sistema archeologico ambientale presente;

in particolare, nell'ambito Print così come individuato dal nuovo PRG, risulta ridotta la superficie rispetto al Programma di Assetto Urbanistico Preliminare approvato e modificato con le sopra indicate Deliberazioni di Giunta Comunale 284 e 651 del 2006;

premesse altresì che

con Deliberazione di Consiglio n. 23 dell'1.03.2010 di Indirizzi per il "Piano Casa" del Comune di Roma, al punto 3) lettera K) del dispositivo, al fine di reperire nuovi alloggi da destinare ad edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, si impegna la Giunta e gli uffici competenti a *“la modifica delle destinazioni d'uso di zone urbanistiche di PRG (prioritariamente gli “Ambiti per i Programmi integrati” della “Città della*

*trasformazione” e nei “Servizi privati”) ... già approvati anche in corso di attuazione o in corso di approvazione, attraverso bando di evidenza pubblica...”;*

la medesima Deliberazione, al punto 3) lettera J) del dispositivo, disponeva l’approvazione con separato e contestuale provvedimento della Giunta, di un ulteriore Bando per i cambi di destinazione d’uso dei fabbricati, sempre per la definizione delle caratteristiche dell’offerta di housing sociale;

in ottemperanza a quanto disposto con la Deliberazione sopra menzionata, con Deliberazione di Giunta Comunale n.221 del 14.07.2010 e con successiva Deliberazione di Giunta Comunale n.222 del 14.07.2010 venivano approvati rispettivamente *“l’Invito pubblico per la realizzazione di alloggi in housing sociale, mediante cambi di destinazione d’uso di zone urbanistiche non residenziali”, e “l’invito pubblico per la realizzazione di alloggi in housing sociale, mediante cambi di destinazione d’uso di fabbricati”;*

come previsto dal punto 4 delle due Delibere sopra citate, e richiamato all’art. 1 dei rispettivi Inviti, gli stessi assumevano *“esclusivamente carattere di ricognizione e sollecitazione di proposte private d’intervento”*, e come tale non impegnavano *“ in nessun modo il Comune a dar seguito alle attività istruttorie e agli adempimenti amministrativi preordinati alla loro approvazione, si legge infatti nella stessa deliberazione che: “la presentazione delle proposte d’intervento, pertanto, non potrà costituire presupposto o motivo per qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune, neanche a titolo di rimborso spese, sia che la proposta non venga selezionata, sia che il Comune non dia alcun seguito al suddetto Invito o lo sottoponga a successive modificazioni, sia che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi”;*

inoltre, sia l’invito pubblico relativo alle zone urbanistiche non residenziali che quello relativo ai fabbricati, disciplinavano il mix di offerta abitativa indicando rispettivamente la percentuale di alloggi da destinare ad Housing Sociale, le modalità di assegnazione e gestione di tali alloggi e gli oneri dovuti e le obbligazioni a carico dei soggetti privati proponenti, con particolare riferimento alla determinazione del Contributo Straordinario;

la Regione Lazio, con successiva legge n. 10 del 13 agosto 2011, ha apportato una serie di modifiche alla L.R. n. 21/2009, con particolare riguardo al Capo II, recante *“Misure straordinarie per il settore edilizio”*, introducendo nuove o diverse forme di intervento;

pertanto, con Deliberazione di Assemblea Capitolina n.9 del 30.01.2012, sono state date *“Disposizioni in ordine all’attuazione del Piano Casa della Regione Lazio...”* ed, in particolare, al punto 4) del dispositivo, veniva previsto che *“i proponenti delle proposte di intervento presentate ad esito della pubblicazione degli Inviti pubblici approvati con deliberazione Giunta Comunale n. 221/2010 e ss.mm.ii. e con deliberazione Giunta Comunale n. 222/2010 e ss.mm.ii., che siano compatibili, in tutto o in parte, con le condizioni stabilite nell’art. 3 ter della L.R. n. 21/2009 e ss.mm.ii., possono, su espressa richiesta degli stessi, recedere senza penalità, dall’adesione ai medesimi Inviti pubblici ed attuarsi con la procedura prevista dalla Legge Regionale medesima e alle condizioni di cui alla presente deliberazione”;*

con Deliberazione di Giunta Capitolina n.184 del 04.07.2012 *“Inviti pubblici per la realizzazione di alloggi in housing sociale, mediante cambi di destinazione d’uso di Zone urbanistiche e Fabbricati non residenziali approvati con D.G.C. n. 221/2010 e ss.mm.ii. e con D.G.C. n. 222/2010 e ss.mm.ii.. Rimodulazione dei risultati attesi dalla D.C.C. n. 23/2010”* venivano introdotte ulteriori modifiche, ed, in particolare, il punto 1) del dispositivo, autorizza *“in attuazione di quanto disposto con deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 9 del 30 gennaio 2012, circa la rimodulazione dei risultati attesi dalla deliberazione n. 23 del 1° marzo 2010 “Indirizzi per il Piano Casa del Comune di Roma”*,

*i presentatori delle proposte di intervento inoltrate ad esito dell'Invito Pubblico per la realizzazione di alloggi in Housing Sociale mediante cambi di destinazione d'uso di zone urbanistiche non recidendoli (Invito Zone) e dell'Invito Pubblico per la realizzazione di alloggi sociali mediante cambi di destinazione d'uso di fabbricati non residenziali (Invito Fabbricati) a richiedere l'esenzione dall'obbligo di realizzare gli alloggi in Housing Sociale assoggettandole al contributo straordinario stabilito dagli inviti medesimi”;*

Considerato che,

al Programma Preliminare del Programma Integrato della Città da ristrutturare – Tessuto prevalentemente per attività "Casilina - Tor Tre Teste" di cui alla Delibera di Giunta Comunale n.284 del 24.05.2006 e n. 651/2006 non è stato dato seguito con successivi provvedimenti di adozione ed approvazione del programma urbanistico definitivo;

nel Bando approvato con la delibera di Giunta Comunale n. 284 del 24.05.2006 veniva espressamente indicato quanto segue: *“Fino alla definitiva approvazione dei programmi, il Comune ha facoltà di interrompere, in qualsiasi momento, la procedura di formazione e approvazione del programma Integrato: Nulla sarà dovuto ai soggetti proponenti in caso di esclusione delle proposte d'intervento o di interruzione della procedura da parte dell'Amministrazione Comunale.”*

l'approvazione del programma preliminare di cui sopra, non ha determinato alcun affidamento giuridicamente tutelato in capo ai privati interessati non esistendo alcun obbligo all'approvazione definitiva del previsto strumento Urbanistico PRINT analogamente a quanto previsto nell'Invito pubblico per la realizzazione di alloggi di social housing mediante cambi di destinazione d'uso di zone urbanistiche non residenziali (Bando Housing), di cui alla sopra indicata DGC n. 221/2010 e successive modifiche;

considerato inoltre che

con deliberazione di Giunta Capitolina n.192 del 2014, l'Amministrazione capitolina ha definito, coerentemente con l'art.53 comma 4 delle NTA di PRG, le modalità e l'iter procedurale di approvazione del Programmi Integrati della Città da ristrutturare;

con recenti deliberazioni, l'Amministrazione Capitolina è intervenuta in via generale a disciplinare le modalità dell'housing sociale” e nello specifico con:

- Deliberazione di Assemblea Capitolina n.76 dell'8.10.2019 sono state approvate le “Linee di indirizzo per le attività di gestione e controllo in materia di housing sociale”;

- Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 113 del 15.09.2020 sono state approvate le “Linee di indirizzo per le attività di gestione e controllo in materia di housing sociale" dello schema di convenzione "Convenzione sociale avente ad oggetto le modalità di locazione, di eventuale gestione e alienazione degli "alloggi sociali" ex D.M. 22.04.2008 e delle superfici non residenziali necessarie alla definizione delle "Unità Immobiliari per servizi" per l'abitare integrato.”;

in data 7.07.2016 con prot. QI126354, il Consorzio Tor Tre Teste, presentava istanza di indizione di Conferenza di servizi preliminare ai sensi dell'art. 14-bis della L. 241/90, relativamente ad una Proposta di intervento Unitaria e Coordinata sulle aree private di proprietà e/o nella disponibilità dei soggetti promotori coerentemente con gli artt.13 comma 8, 14 e 53 comma 4 e 5 delle NTA di PRG, ai sensi dell'art.16 L 179/1992, artt.2 e 4 LR 22/1997, riguardante le aree di proprietà ricadenti nell'ambito per PRINT di PRG identificato come VII a2 “Tor Tre Teste”;

nella suddetta istanza si rappresentava di aver ripianificato le aree private di proprietà e/o nella disponibilità ai sensi del Bando del Programma Integrato preliminare del 2006 ed in

applicazione delle disposizioni dell'Invito Pubblico per la realizzazione di alloggi in Housing sociale di cui alla Delibera di Giunta Comunale n.221 e 222 del 14.07.2010, prevedendo il cambio di destinazione d'uso di un edificio industriale dismesso e di una zona urbanistica non residenziale;

con nota prot. QI196580 del 23.12.2019, l'Amministrazione Capitolina ha indetto la Conferenza di Servizi Preliminare, ai sensi ai sensi dell'art.14 comma 3 ed art.14-bis della L.241/1990, avente ad oggetto la Proposta di Intervento Unitaria e Coordinata sulle aree private di proprietà presentata Consorzio Tor Tre Teste, ai sensi degli artt.13 comma 8, 14 e 53 comma 4 e 5 delle NTA di PRG;

durante l'iter procedurale della sopra indicata Conferenza di Servizi, il Municipio V approvava la Risoluzione Consiglio Municipale n.1 del 13.02.2020 relativa alla Proposta di Intervento Unitaria e Coordinata di cui sopra, esprimendosi, per una migliore tutela degli obiettivi pubblici di carattere generale elencati nella Risoluzione medesima, sulla riconduzione a regia pubblica del Programma Preliminare che, attraverso la proposta PRINT Tor Tre Teste di parte privata, poteva far insorgere scelte pianificatorie non coerenti con le intenzioni della comunità locale;

nella suddetta Risoluzione venivano infatti indicati gli obiettivi pubblici di carattere generale a cui il Programma Preliminare del Programma Integrato dell'ambito territoriale di riferimento doveva allinearsi, obiettivi pubblici generali da porre in coerenza con le linee programmatiche già espresse e con le indicazioni fornite dall'Assemblea Capitolina, con particolare riferimento alla Mozione dell'Assemblea Capitolina n. 93 del 26.09.2019 e alla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.76 dell'8.10.2019; e come di seguito integralmente riportati:

- *gli interventi sul tessuto insediativo esistente devono puntare alla valorizzazione del patrimonio immobiliare mediante la razionalizzazione e la sostituzione del patrimonio edilizio dismesso, anche attraverso l'introduzione di tipologie residenziali integrate con opportuni mix funzionali, nonché alla riconnessione del nucleo residenziale intercluso con i tessuti residenziali di nuovo impianto;*
- *gli interventi sull'ambiente mirano prevalentemente a garantire la massima valorizzazione e accessibilità al verde pubblico e alle emergenze storiche, archeologiche e paesaggistiche esistenti (Acquedotti, Tenuta della Mistica, Tenuta di Casacalda, chiesa di Dio Padre Misericordioso progettata dall'arch. Richard Meier). Occorrerà altresì definire una rete di relazioni ecologiche mettendo a sistema le componenti ambientali alle varie scale, anche mediante la ricucitura degli spazi residuali interni al tessuto edificato;*
- *gli interventi sul sistema servizi, funzioni e attrezzature sono indirizzati sia a garantire un incremento della dotazione dei servizi pubblici di livello locale, in aderenza alle effettive necessità del territorio, sia a fornire, a scala territoriale più ampia, servizi complementari alle principali funzioni di settore emergenti (insediamenti commerciali, artigianali/produttivi e ospedalieri), anche con la realizzazione di polarità di funzioni strategiche poste in prossimità dei nodi di accesso su ferro (fermate linea C Torre Spaccata e Alessandrino);*
- *gli interventi sul sistema infrastrutture e mobilità sostenibile sono indirizzati alla valorizzazione e al potenziamento dell'accessibilità della fermata Metro C Torre Spaccata, con particolare attenzione all'intermodalità ed alle funzioni dedicate; occorrerà altresì proporre azioni mirate all'adeguamento della viabilità esistente e alla realizzazione di nuove connessioni viabilistiche per garantire l'accessibilità alle aree in trasformazione, nel rispetto delle gerarchie di rete e della separazione*

*delle tipologie di traffico. Particolare attenzione andrà dedicata alla risoluzione delle criticità dei nodi viabilistici e funzionali di Tor Tre Teste/Bella Villa/Casa Calda e Tor Tre Teste/Casilina e alla realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali integrati. Infine, azioni specifiche saranno indirizzate alla trasformazione della fascia di rispetto dell'elettrodotto in strada boulevard, concepito come asse ordinatore dell'intero progetto di rigenerazione urbana, con funzione di spina di distribuzione locale di flussi e funzioni.*

con la stessa Risoluzione di Consiglio Municipale n.1 del 13.02.2020 veniva espresso specifico indirizzo agli Uffici del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di predisporre un nuovo Programma Preliminare di iniziativa pubblica da sottoporre all'Organo competente dell'Amministrazione volto a definire *“obiettivi, incentivi, indirizzi per la definizione degli interventi privati, anche sotto la forma di un piano preliminare di assetto; interventi pubblici prioritari; finanziamenti pubblici disponibili o attivabili”*, con i seguenti contenuti:

- ipotesi di cambio di destinazione d'uso da tessuto produttivo a residenziale estesa ad altri ambiti che presentano delle caratteristiche di trasformabilità, considerando l'ipotesi di una riorganizzazione urbana di questi ulteriori contesti da assoggettare a Ristrutturazione Urbanistica,
- estensione della destinazione di PRG a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (di cui all'art 85 NTA) per l'intera area attualmente libera interna al perimetro del Print e ubicata all'incrocio tra via di Tor Tre Teste e via di Casa Calda,
- utilizzo delle corrispondenti fasce di rispetto dell'elettrodotto, come asse viabilistico di distribuzione locale ai nuovi insediamenti residenziali, aree a parcheggio, sede di mobilità dolce e spina verde di riconnessione ambientale,
- ridefinizione della “piazza porticata” a spazio aperto con funzione di luogo centrale di aggregazione, sede di funzioni integrate e ricucitura delle aree verdi esistenti e di progetto,
- armonizzazione delle volumetrie e delle altezze con le attuali caratteristiche del tessuto edilizio urbano circostante,
- previsione di uno nuovo spazio pubblico tra via di Francesco Bonafede e via della Bellavia che crei una connessione ambientale e funzionale con il limitrofo PRINT Alessandrino,
- definizione delle fasce di rispetto in considerazione delle Distanze di prima approssimazione (DPA) imperturbate e dei Cerchi di Warming per realizzare aree giochi per l'infanzia sufficientemente distanti da possibili rischi sulla salute derivanti dall'esposizione a fonti di inquinamento elettromagnetico;

la suddetta Risoluzione Municipale, è stata trasmessa dall'Assessorato all'Urbanistica alla Direzione Rigenerazione Urbana del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica, con nota prot. 46053 del 14.04.2020, al fine di dare seguito a quanto richiesto dal suddetto Municipio,

in considerazione anche dei sopra indicati indirizzi espressi dal competente Municipio, con Determinazione Dirigenziale n. 87688 del 7.08.2020 si è conclusa negativamente la Conferenza di Servizi Preliminare, indetta ai sensi dell'art.14 comma 3 ed art.14-bis della L.241/1990 con nota prot. QI196580/2019, relativa alla Proposta di Intervento Unitaria e Coordinata di iniziativa privata di cui sopra, prot. QI126354/2016;

Ritenuto che:



conformemente agli indirizzi espressi nella Risoluzione n.1/2020 del Municipio V, nonché alla procedura prevista all'art. 53 delle NTA del PRG come meglio specificata con Delibera di Giunta Capitolina n. 192/2014 di *“Definizione, ai sensi dell’art. 53 comma 4 delle NTA di PRG, delle modalità di formazione e approvazione dei Programmi Integrati relativi agli Ambiti per i Programmi Integrati della Città da ristrutturare”*, il competente ufficio del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ha predisposto la rimodulazione del Programma Preliminare relativo al Programma Integrato VII a2 “Tor Tre Teste”;

il Programma Preliminare dell'Ambito, individua gli obiettivi riassumibili come segue:

- riordino urbanistico ed edilizio del tessuto esistente, attraverso il completamento e lo sviluppo delle nuove trasformazioni, finalizzati alla riqualificazione edilizia ed urbanistica dell’ambito; attraverso l’incentivazione della demolizione dei manufatti eterogenei e fatiscenti e subordinando i nuovi interventi alla salvaguardia e alla valorizzazione dell’ambito medesimo;
- valorizzazione del sistema archeologico, attraverso la migliore fruizione e percezione delle aree di interesse archeologico ed ambientale, connessione delle aree verdi con la realizzazione di un corridoio ambientale che attraversa l’Ambito collegandosi al Parco della Mistica;
- potenziamento della dotazione di servizi, attraverso la realizzazione di spazi urbani qualificati, di una struttura di aree pubbliche, di servizi e di aree verdi attrezzate, a ridosso del Parco della Mistica, finalizzata a restituire un carattere identitario all’ambito in esame;
- individuazione di una polarità di servizi integrati strategici, in prossimità dei nodi di accesso su ferro (metro C – fermata Alessandrino), con beneficio per le funzioni attuali e da insediare; l’opera consentirebbe inoltre di potenziare e diversificare l’offerta della dotazione di standard di livello urbano anche a beneficio dell’adiacente PRINT Alessandrino.
- sistematizzazione della struttura di mobilità pubblica e privata, attraverso la riorganizzazione, l’adeguamento ed il potenziamento della maglia stradale esistente nonché mediante il miglioramento dell’accessibilità e della fruibilità dell’area, attraverso la creazione di un asse-boulevard corrispondente alla proiezione a terra dell’elettrodotto e della relativa fascia di rispetto e di inedificabilità;
- sviluppo della qualità urbana ed ambientale, attraverso una progettazione sensibile all’utilizzo dei sistemi di risparmio energetico, dei materiali biocompatibili e degli accorgimenti contro l’inquinamento acustico;

inoltre, in considerazione delle Opere Pubbliche già indicate nella Risoluzione di Consiglio Municipale n. 6 del 13.02.2004, delle indicazioni contenute nella Risoluzione Municipale n.1 del 13.02.2020 e degli ulteriori aggiornamenti ed analisi dell'Ambito di che trattasi sono state individuate, le Opere Pubbliche Strategiche del Programma come seguito indicate:

- O.P. 1            via della stazione di Torre Spaccata – nuova viabilità con pista ciclabile tra via di Tor Tre Teste e via Vincenzo Tineo con funzione di boulevard
- O.P. 2            Ristrutturazione via di Tor Tre Teste
- O.P. 5            Adeguamento di via della Bella Villa e via di Casa Calda fino a via Francesco Bonafede
- O.P.14           Nuova viabilità locale tra Via di Tor Tre Teste e via della stazione di Torre Spaccata

- O.P.16 Parcheggio pubblico
- O.P.18 Ristrutturazione di via Casilina tra via Cugini e via di Tor Tre Teste con pista ciclabile
- O.P.19 Svincolo via Casilina - via di Tor Tre Teste

#### EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE

- O.P.3b Servizio su via Attilio Benigni da definire in sede di proposta
- O.P.3c Servizio su via di Tor Tre Teste da definire in sede di proposta
- O.P. A Servizio su via Francesco Bonafede da definire in sede di proposta
- O.P. B Servizio su via di Bella Villa da definire in sede di proposta
- O.P. C Servizio su via di Casa Calda da definire in sede di proposta

#### VERDE PUBBLICO E SISTEMAZIONI AMBIENTALI

- O.P.10 Asse verde attrezzato con percorso ciclopedonale tra via Marchesetti e il Parco della Mistica con nuova piazza di Tor Tre Teste

Considerato infine, che:

il mutato perimetro dell'Ambito di intervento Print avvenuto con l'approvazione del PRG rispetto all'ambito oggetto del Programma di Assetto Urbanistico Preliminare di cui alla Delibere di Giunta Comunale n.284 del 24.05.2006 e n. 651/2006, i rinnovati indirizzi dell'Amministrazione in merito all'housing sociale unitamente alle esigenze manifestate dall'Organo Municipale, determinano la necessità di ridefinire gli obiettivi e gli interessi pubblici per la riqualificazione del contesto territoriale di riferimento esplicitati nel suddetto programma originario, operando una rimodulazione orientata, oltre che ai cambiamenti intervenuti, anche nell'ottica di una più generale operazione di rigenerazione urbana;

i mutati aspetti ed indirizzi urbanistici descritti nelle presenti premesse, comportano la necessità di disporre l'interruzione della procedura di formazione e approvazione del Programma Integrato della Città da ristrutturare – Tessuto prevalentemente per attività "Casilina - Tor Tre Teste";

come indicato nel Bando approvato congiuntamente al Programma di Assetto Urbanistico Preliminare di cui alla Delibere di Giunta Comunale n.284 del 24.05.2006 e n. 651/2006, *“Fino alla definitiva approvazione dei programmi, il Comune ha facoltà di interrompere, in qualsiasi momento, la procedura di formazione e approvazione del programma Integrato: Nulla sarà dovuto ai soggetti proponenti in caso di esclusione delle proposte d'intervento o di interruzione della procedura da parte dell'Amministrazione Comunale”*;

la mancanza di previsioni di bilancio dell'Amministrazione Capitolina che coprano il finanziamento degli interventi necessari alla rigenerazione urbana dell'area in oggetto, rende opportuno rinnovare l'impulso alla formazione del Programma Integrato “Tor Tre Teste” al fine di realizzare gli interventi pubblici esclusivamente mediante il ricorso agli incentivi urbanistici ed al contestuale concorso di finanziamenti pubblici di origine privata derivanti dall'attuazione degli interventi privati mediante la corresponsione degli oneri di urbanizzazione ordinari nonché di un contributo straordinario, di cui all'art. 20 delle NTA, determinato in attuazione dei criteri di cui alla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.128/2014;

è possibile quindi procedere alla rimodulazione del Programma di Assetto Urbanistico Preliminare, come sopra approvato, e alla definizione di un nuovo Bando che prevede

contenuti innovativi rispetto a quelli del Bando approvato nel 2006, alla luce delle indicazioni contenute nella Risoluzione di Consiglio Municipale n. 6 del 13.02.2004, della Deliberazione di Assemblea Capitolina n.76 dell'8.10.2019 e della Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 113 del 15.09.2020;

in ottemperanza alle linee di indirizzo sopra indicate, nel un nuovo Bando che si approva con il presente provvedimento viene prevista la possibilità di proporre interventi privati anche in variante al PRG per consentire l'implementazione della quota di funzioni "abitative" oltre i limiti ammessi dal comma 15 dell'art.53 delle NTA di PRG e fino all'indice massimo consentito nella componente Tessuti prevalentemente per Attività, a condizione che vengano perseguiti i contenuti delineati nella Risoluzione Municipale n. 1 del 13.02.2020 nonché le linee programmatiche già espresse e viene altresì previsto che le proposte di housing sociale siano convergenti con le indicazioni fornite all'Assemblea Capitolina, con particolare riferimento alla Mozione dell'Assemblea Capitolina n. 93 del 26.09.2019 nonché alla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 76 dell'8.10.2019;

in riferimento alle proposte di intervento private pervenute in risposta al Bando di cui alle DGC 284 e 651 del 2006, non più ricomprese nel perimetro del PRINT VII a2 "Tor Tre Teste" della Città da Ristrutturare dal vigente PRG, il Bando che si approva con il presente atto prevede altresì la possibilità, così come per altro previsto e alle condizioni di cui all'art.53, c.17 lett. c) delle NTA di PRG, di presentare nuova proposta di intervento da parte dei Soggetti attuatori eventualmente interessati;

in ottemperanza alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2006 relativa al Regolamento per l'attivazione del processo di partecipazione dei cittadini alle scelte di trasformazione urbana, successivamente all'approvazione del suddetto Bando da parte della competente Giunta Capitolina, il Municipio Roma V parteciperà alle iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, sulla base di apposito Avviso Pubblico predisposto dall'Amministrazione centrale, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi, in ordine ai contenuti del Programma preliminare, nonché proposte private di intervento;

a seguito della raccolta delle osservazioni e dei contributi partecipativi, nonché della selezione delle proposte private d'intervento presentate e positivamente valutate, eventualmente integrate e modificate tramite procedimento negoziale, funzionali alle indicazioni e agli obiettivi del Programma di Assetto Urbanistico Preliminare, l'Ufficio provvederà all'aggiornamento del medesimo e alla formazione anche in più fasi e stralci del Programma Definitivo e, previo avvio delle procedure di verifica di assoggettabilità alla VAS, di verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio nonché di acquisizione del parere paesaggistico, all'adozione del Programma Definitivo, anche se riferito ad uno stralcio autonomo dell'intero Ambito, con deliberazione dell'Assemblea Capitolina ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987 se in variante al PRG vigente o con deliberazione della Giunta Capitolina ai sensi del c. 1 dell'art. 1bis della LR n. 36/1987 se in conformità al PRG vigente;

Visto:

il T.U.E.L. – D.Lgs. n. 267/2000

la LR n. 36/1987;

la LR n. 22/1997;

la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2006

la Deliberazione di Giunta Comunale n. 284/2006

la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18/2008;  
 la Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 128/2014;  
 la Deliberazione della Giunta Capitolina n.192/2014;  
 la Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 76/2019;  
 la Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 113/2020;

che in data 14 dicembre 2020, il Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana del Dip.to Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49, comma 1 del D.Lgs del 18/8/2000 n. 267, si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto”;

Il Dirigente

F.to: Arch. Silvia Capurro

che in data 14 dicembre 2020 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell’art. 28, c.1, lett. i) e j) del Regolamento sugli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell’Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull’impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: Arch. Cinzia Esposito

che in data 15 gennaio 2021 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all’oggetto, anche in considerazione delle note prot. QI 149830 del 14/12/2020 e QI 155299 del 22/12/2020.

Il Ragioniere Generale

F.to: Anna Guiducci

che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all’art.97 del T.U.E.L.

## **LA GIUNTA CAPITOLINA**

### **DELIBERA**

1. di disporre per i mutati aspetti ed indirizzi urbanistici descritti in premessa, l’interruzione della procedura di formazione e approvazione del Programma Integrato della Città da ristrutturare – Tessuto prevalentemente per attività "Casilina - Tor Tre Teste”:
2. di rimodulare il Programma di Assetto Urbanistico Preliminare, di cui alle deliberazioni di Giunta Comunale nn.284 e 651 del 2006, relativo del Programma Integrato di cui al punto n.1, come modificato e ridenominato, in sede di approvazione del Nuovo P.R.G., Programma Integrato VII a2 “Tor Tre Teste” della Città da Ristrutturare contenente Tessuti prevalentemente per Attività - Municipio Roma V (ex VII) –, formato dai seguenti elaborati:
  - Parte prima - Carta dei valori:
    - Presentazione ambito;
    - Risorse e criticità;
    - Analisi urbanistica;

- Obiettivi e opere pubbliche del Programma;
  - Parte seconda - Planimetria schematica:
    - Obiettivi generali di contesto
      - Tav 0 Obiettivi generali di progetto
      - Analisi dello stato di fatto
        - Tav 1 Quadro programmatico delle trasformazioni in atto
        - Tav 2 Stato dei luoghi - Risorse e criticità
        - Tav 2.1 Spazi aperti e funzioni esistenti
        - Tav 3 Sintesi valutativa delle potenzialità trasformative
    - Obiettivi generali del Programma preliminare
      - Tav 4 Obiettivi generali del Programma
    - Opere pubbliche del Programma preliminare
      - Tav 5 Opere pubbliche prioritarie - prima fase
    - Uso del suolo
      - Tav 6 Uso del suolo delle aree trasformabili
      - Tav 7 Caratterizzazione e ruolo del boulevard di quartiere
3. di approvare il nuovo Bando di sollecitazione dei contributi partecipativi e delle proposte private di intervento, finalizzato ad aprire il confronto pubblico con gli operatori privati ed ad offrire la possibilità di proporre interventi privati in variante al PRG per consentire l'implementazione della quota di funzioni "abitative" con previsione di housing sociale oltre i limiti ammessi dal comma 15 dell'art.53 delle NTA di PRG e fino all'indice massimo consentito nella componente Tessuti prevalentemente per Attività, a condizione che vengano perseguite le prescrizioni pianificatorie statuite nel Programma Preliminare e che le correlate proposte di housing sociale siano convergenti con le indicazioni fornite all'Assemblea Capitolina, con particolare riferimento alla Mozione dell'Assemblea Capitolina n. 93 del 26.09.2019 ed alla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 76 dell'8.10.2019
4. di approvare il seguente elenco di Opere Pubbliche Prioritarie Strategiche:
- INFRASTRUTTURE A RETE**
- |        |  |
|--------|--|
| O.P. 1 | via della stazione di Torre Spaccata – nuova viabilità con pista ciclabile tra via di Tor Tre Teste e via Vincenzo Tineo con funzione di boulevard |
| O.P. 2 | Ristrutturazione via di Tor Tre Teste  |
| O.P. 5 | Adeguamento di via della Bella Villa e via di Casa Calda fino a via Francesco Bonafede   |
| O.P.14 | Nuova viabilità locale tra Via di Tor Tre Teste e via della stazione di Torre Spaccata   |
| O.P.16 | Parcheggio pubblico  |

O.P.18 Ristrutturazione di via Casilina tra via Cugini e via di Tor Tre Teste con pista ciclabile

O.P.19 Svincolo via Casilina - via di Tor Tre Teste

#### EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE

O.P.3b Servizio su via Attilio Benigni da definire in sede di proposta

O.P.3c Servizio su via di Tor Tre Teste da definire in sede di proposta

O.P. A Servizio su via Francesco Bonafede da definire in sede di proposta

O.P. B Servizio su via di Bella Villa da definire in sede di proposta

O.P. C Servizio su via di Casa Calda da definire in sede di proposta

#### VERDE PUBBLICO E SISTEMAZIONI AMBIENTALI

O.P.10 Asse verde attrezzato con percorso ciclopedonale tra via Marchesetti e il Parco della Mistica con nuova piazza di Tor Tre Teste.

*L'On. PRESIDENTE pone ai voti per appello nominale, effettuato dal Segretario Generale, la suesposta proposta di deliberazione che risulta approvata all'unanimità.*

*Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, a seguito di successiva votazione per appello nominale, effettuato dal Segretario Generale, dichiara all'unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.  
(O M I S S I S)*

IL PRESIDENTE  
V. Raggi - L. Bergamo

IL SEGRETARIO GENERALE  
P.P. Mileti

## **REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 2 febbraio 2021 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 16 febbraio 2021.

.

Lì, 1 febbraio 2021

**SEGRETARIATO GENERALE**  
Direzione Giunta e Assemblea Capitolina

**IL DIRETTORE**  
F.to: P. Ciutti