

Avviso pubblico per: l'attivazione di ambiti di territorio al cui interno reperire aree da destinare a finalità di interesse pubblico o generale, tra cui le compensazioni, l'edilizia residenziale pubblica e programmi di ristrutturazione urbanistica, attraverso interventi di demolizioni e ricostruzione (D/R), per le dimensioni previste dalla proposta di Nprg.

PREMESSO:

che nel Piano delle certezze, di cui alle deliberazioni di Consiglio comunale n. 92/97 e 176/2000, di adozione e controdeduzioni, è stato individuato e disciplinato il principio della compensazione per i comprensori edificabili da rilocalizzare secondo la stessa variante di Prg;

che, con mozione n. 8 del 18 febbraio 2002, il Consiglio comunale ha assoggettato a compensazione la parte del comprensorio di Tor Marancia, resa inedificabile per vincolo della Soprintendenza archeologica e per integrazione al Parco dell'Appia antica;

che, con decisione n. 67 del 18 giugno 2002, la Giunta comunale ha definito la proposta di nuovo Prg (di seguito: Nuovo Prg) da sottoporre all'adozione del Consiglio comunale;

che tra i principi fatti salvi dalla predetta proposta -

anche al fine di salvaguardare gli impegni assunti con il Piano delle certezze in tema di compensazioni - si annovera la volontà dell'Amministrazione di individuare ambiti di territorio al cui interno reperire aree da destinare a finalità di interesse pubblico o generale, tra cui appunto le compensazioni, l'edilizia residenziale pubblica e programmi di ristrutturazione urbanistica attraverso interventi di demolizione e ricostruzione (D/R), per le dimensioni previste dalla proposta di Nprg;

che l'Amministrazione, al fine di acquisire la disponibilità di tali aree, ha intenzione di individuare il meccanismo della cessione compensativa, mediante il quale ai proprietari delle aree è riservata solo una quota parte dell'edificabilità complessivamente realizzabile, mentre la restante parte è vincolata alle finalità di cui alla lett. d);

che è l'intenzione della Amministrazione di riservare ai proprietari una quota di edificabilità pari a 0,06 mq di superficie utile lorda per ogni mq di superficie territoriale, mentre l'edificabilità complessiva sarà stabilita dallo strumento urbanistico esecutivo secondo un indice di edificabilità territoriale compreso tra 0,25 e 0,45 mq/mq;

che, di conseguenza, a fronte del diritto edificatorio riconosciuto, i proprietari dovranno mettere a disposizione del Comune, oltre alle aree a standard urbanistici, anche le superfici fondiari necessarie a localizzare la parte di edificabilità di interesse pubblico o generale;

che è intenzione dell'Amministrazione attivare gli

ambiti in parola sulla base delle necessità, di cui alla precitata lett. d), individuando gli ambiti di intervento prioritari su cui predisporre gli strumenti urbanistici esecutivi.

che, di conseguenza, al fine di individuare tali ambiti prioritari di intervento, il Comune intende attivare un bando volto a sollecitare o verificare la disponibilità dei proprietari a promuovere la cessione compensativa, come descritta in sintesi nelle precedenti (lett. e), f), g);

che, sempre al fine di individuare gli ambiti prioritari d'intervento, il Comune deve tenere conto: della compatibilità ambientale e archeologica del sistema della Rete ecologica e delle Aree protette; della localizzazione e integrazione rispetto al sistema insediativo e infrastrutturale; di eventuali accordi già intervenuti tra proprietari e altri potenziali destinatari finali, nel rispetto delle priorità per essi stabilite dall'Amministrazione comunale. Tanto premesso, considerato e ritenuto, l'Amministrazione comunale

INVITA

i soggetti interessati a presentare formale richiesta per l'inserimento delle aree di loro proprietà o disponibilità nei programmi che l'Amministrazione potrà attivare per le finalità di cui in premessa, secondo le modalità e le condizioni di seguito stabilite.

Articolo 1

Finalità dell'invito

1. Il presente invito, in un'ottica ricognitiva delle attuande scelte urbanistiche, è rivolto a:

- selezionare le aree di intervento da inserire negli strumenti che l'Amministrazione adotterà al fine di realizzare, mediante accordi di programma, le compensazioni di maggiore priorità, ovvero localizzare programmi di edilizia residenziale pubblica e programmi di sostituzione edilizia nella città consolidata, secondo gli atti emanati o da emanarsi in materia dall'Amministrazione comunale;

- migliorare, mediante integrazioni o modifiche di perimetro o sostituire gli Ambiti per i quali si sta procedendo in sede di nuova pianificazione urbanistica generale le proposte presentate ai sensi del presente invito possono concorrere ad una o a entrambe le finalità di cui al comma 1, secondo la disciplina di seguito definita che saranno inserite nel Nprg.

Articolo 2

Requisiti delle aree

1. Le aree proposte devono ricadere all'interno degli Ambiti di cui all'elaborato 3. «Sistemi e regole», planimetrie in rapp. 1:10.000 della proposta di nuovo Prg, elaborato sul Sito ufficiale del Comune di Roma accessibile tramite Internet; comunque tali aree debbono avere, e quelle di cui al citato elaborato hanno destina-

zione agricola secondo il vigente strumento urbanistico generale.

2. Il Comune si riserva di valutare aree anche esterne agli Ambiti di cui al comma 1, se ricadenti in aree con destinazione agricola, prive di reale valenza ambientale.

3. La proposta si aree esterne, ai sensi del presente articolo devono essere motivata:

- dalla possibilità di integrare le aree di cui al primo comma del presente articolo con aree avanti analoghi requisiti localizzativi, e quindi: ricadere nel raggio di 1.000 mt da stazioni o fermate di linee ferroviarie di trasporto pubblico (metropolitane, altri sistemi in sede propria), fatti salvi casi comprovati di eccezionale interesse pubblico, nei quali potrà essere consentita una distanza maggiore non superiore a metri 1.500; non comportare la compromissione di valenze ambientali e archeologiche;

- dall'opportunità di sostituire le aree perimetrate dal nuovo Prg, di cui al primo comma del presente articolo con aree di minor valore agricolo, ambientale, archeologico, e perciò di migliore vocazione insediativa: in tal caso, gli edifici dovranno essere realizzati ad una distanza non superiore a 1.000 mt da stazioni o fermate di linee ferroviarie di trasporto pubblico;

- dalla potenzialità di attuare interventi di recupero urbanistico o di risanamento ambientale di aree particolarmente degradate fatte salve le distanze da ferrovie e stazioni come indicato alla lettera a) del comma 3 art. 2.

4. Nel caso le proposte concorrano alla finalità di cui all'art. 1, comma 1, lett. a), le fermate o stazioni di cui al comma 3 devono essere esistenti; nel caso in cui concorrano alla finalità di cui all'art. 1, comma 1, lett. b), le fermate o stazioni possono essere anche solo previste dagli elaborati di armonizzazione tra Proimo e proposte di nuovo Prg; in tale ultimo caso, gli interventi potranno essere attuati solo dopo la realizzazione delle predette fermate o stazioni.

5. Le aree proposte ai sensi dei commi 1 e 2 devono avere una superficie territoriale non inferiore a 5 ha. Nei casi in cui i singoli ambiti individuati dall'art. 2 primo comma del presente articolo, siano di estensione inferiore, l'area proposta non deve essere inferiore a tale dimensione.

6. Le aree non devono essere gravate da servitù, vincoli, diritti di terzi, non estinguibili unilateralmente dal proprietario, che ne pregiudichino la trasformabilità insediativa.

Articolo 3

Requisiti soggettivi

1. Le proposte sono presentate dai proprietari delle aree; nelle situazioni di proprietà collettiva indivisa, le proposte devono essere presentate da tutti i comproprietari.

2. In luogo dei proprietari, le proposte possono essere presentate da soggetti aventi la disponibilità

futura certa dell'area, in forza di atto preliminare (promessa di vendita, opzione di acquisto) redatto in forma pubblica, registrato e trascritto, di durata ed efficacia non inferiore a 3 anni successivi alla scadenza della presentazione delle proposte, come stabilita all'art. 6, comma 1.

3. Per la finalità di cui all'art. 1, comma 1, lett. a), le proposte possono essere presentate congiuntamente dai proprietari e dai soggetti titolari di compensazione, già individuati con provvedimento del Comune.

4. Per le aree che concorrono alla finalità di cui all'art. 1, comma 1, lett. a), il Comune si riserva di valutare, in sede di pianificazione urbanistica esecutiva se non sussistano condizioni soggettive di esclusione derivati dalle norme vigenti in materia di contratti con la pubblica amministrazione.

Articolo 4

Documentazione da presentare

1. Le proposte devono essere corredate dalla seguente documentazione:

Relazione illustrativa della proposta, che descriva: le caratteristiche dell'area e lo stato dei luoghi; l'inquadramento e l'integrazione dell'area nel sistema insediativo, infrastrutturale, ambientale; i criteri di assetto insediativo, illustrati anche mediante schemi grafici indicativi; la dimostrazione dei requisiti di cui all'art. 2;

Estratto su base catastale, indicante il perimetro dell'area proposta, le diverse proprietà e i corrispondenti proprietari o comproprietari, gli eventuali vincoli, servitù o diritti di terzi;

Estratto del nuovo Prg, elaborato 3 «Sistemi e regole», scala 1:10.000, recante la perimetrazione dell'area proposta;

Estratto dal Ptp, recante l'indicazione aggiornata delle tutele e l'insieme dei vincoli di tipo culturale, ambientale, paesistico, idrogeologico, proposti o approvati;

Titolo di disponibilità dell'area, come definito ai sensi dell'art. 3, commi 1 e 2, riprodotto in copia autentica o mediante autodichiarazione resa ai sensi di legge e recante i dati essenziali dell'atto, ivi compresi quelli richiesti ai sensi dell'art. 3, comma 2.

2. Qualora, ai sensi dell'art. 3, comma 3, la proposta sia formulata in forma congiunta tra proprietario e titolare della compensazione, in sede di relazione, devono essere specificati i soggetti titolari della compensazione e la volumetria da compensare, come riportati in atti dell'amministrazione comunale.

Articolo 5

Valutazione delle proposte

1. Il Comune provvede alla verifica di idoneità dell'area ferma restando la facoltà dell'Amministrazione di apportare, d'intesa con il proponente, eventuali modificazioni rese necessarie delle aree, sulla base delle

distinte finalità di cui all'art. 1 e verificando il rispetto dei requisiti di cui agli articoli 2 e 3.

2. Effettuata la verifica di idoneità, il Comune valuterà le aree e proposte tenendo conto dei seguenti criteri, in ordine di importanza:

- integrazione e coerenza con il contesto insediativo, infrastrutturale e ambientale;

- potenziali effetti di riqualificazione su aree degradate del sistema insediativo, con particolare riguardo a quelle interessate da procedure in corso di recupero urbanistico;

- proposte presentate in forma congiunta, ai sensi dell'art. 3, comma 3;

- priorità di compensazioni, come stabile in atti dell'amministrazione comunale.

3. Successivamente, il Comune procederà alla eventuale e conseguente pianificazione urbanistica esecutiva per le finalità di cui all'art. 1, comma 1, lett. a) del presente bando.

Articolo 6

Tempi e modalità di presentazione delle proposte

1. Le proposte, corredate della documentazione di cui all'art. 4, devono essere presentate al Comune, Dipartimento VI, Uo n. 2 «Ufficio Pianificazione e progettazione generale», via del Turismo 30 - 00144 Roma, entro e non oltre il 30 settembre 2002, pena la non valutabilità della proposta stessa.

2. La documentazione deve essere accompagnata da una lettera di adesione all'invito e di trasmissione degli elaborati, enumerati in apposito elenco. La lettera deve essere sottoscritta dai soggetti di cui all'art. 3; distinguendo - nel caso di proposta in forma congiunta - tra proprietari e titolari di compensazione. In caso di molteplicità di proprietari e comproprietari, la lettera può essere firmata da uno di essi, munito di mandato collettivo di rappresentanza. Nella lettera deve essere specificata la/le finalità della proposta, secondo la distinzione di cui all'art. 1, comma 1.

3. Quanto richiesto nel precedente comma ha carattere prescrittivo, pena la non valutazione della proposta stessa.

Articolo 7

Norme di salvaguardia e competenze

1. Il presente invito ha carattere ricognitivo e non impegna l'amministrazione comunale, che si riserva la facoltà di procedere alle fasi successive alla presentazione delle proposte.

2. Nel caso la proposta venga rigettata o nel caso in cui il Comune non dia seguito all'iniziativa, il proponente non potrà vantare alcunché nei confronti dell'Amministrazione comunale al qual si voglia titolo.

3. Sono fatte salve e impregiudicate le competenze del Consiglio comunale in materia di adozione del Prg e di approvazione di programmi di attuazione, al cui esercizio gli esiti della presente iniziativa sono interamente subordinati.