ROMA

Assessorato all'Urbanistica

ROMA CAPITALE 25
25 MAG. 2023
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI 94170

All' Amministratore Delegato
CDP Immobiliare SRL
Antonino Turicchi
cdpimmobiliare@pec.cdpimmobiliare.it

e p.c. Al Responsabile Rapporti Istituzionali
CDP
Linda Cecconi
cdpspa@pec.cdp.it

Oggetto: Centralità Torre Spaccata

In merito alla procedura di cui all'oggetto e facendo seguito alle numerose interlocuzioni e incontri avvenuti si rappresenta quanto segue.

Come già comunicato, la Centralità Torre Spaccata così come definita dal Piano Regolatore Generale di Roma, è una centralità urbana Metropolitana da pianificare. Il processo pianificatorio in questione, anche se in conformità al PRG, prevede un articolato iter definito "Progetto Urbano" con tempistiche e fasi incomprimibili, che di seguito si riportano con maggior chiarezza.

La procedura del Progetto urbano è avviata mediante la predisposizione di uno "Schema di assetto preliminare" (SAP) da parte del soggetto titolare dell'iniziativa, il quale, per predisporlo, dovrà procedere ad una consultazione preventiva dei proprietari, dei Municipi, di soggetti rappresentativi della comunità locale, di soggetti imprenditoriali interessati all'investimento, di Enti o amministrazioni a vario titolo competenti. Tali consultazioni avvengono mediante conferenze istruttorie e secondo le modalità di partecipazione stabilite dal Regolamento di cui all'art. 13, comma 9 delle NTA del PRG.

Gli elaborati che compongono il SAP dovranno dimostrare una particolare attenzione: a) agli obiettivi specifici da perseguire nella parte di città interessata e loro relazione con gli obiettivi generali di Piano; b) all'inserimento e agli effetti nel contesto insediativo, ambientale, infrastrutturale, sociale ed economico; c) alla definizione del mix funzionale, con riguardo alle funzioni di rango urbano e alle particolari motivazioni, anche sostenute da indagini sulla domanda privata e pubblica o da pre-accordi con i gestori di tali funzioni; d) alla qualificazione del sistema degli spazi pubblici o d'uso pubblico; e) alla rete di trasporto collettivo e alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale; f) alla corrispondenza tra lo "Schema di assetto preliminare" e la disciplina urbanistica in vigore.

Il SAP dovrà essere istruito dall'Amministrazione anche tenendo conto degli elaborati gestionali del PRG e poi approvato dalla Giunta Capitolina, previo parere del Municipio competente. Dopo l'approvazione viene depositato e pubblicato per un periodo di trenta giorni; entro i successivi trenta giorni chiunque può presentare contributi partecipativi relativi all'assetto urbanistico proposto. Con la pubblicazione, il Comune sollecita i proprietari, diversi dai soggetti promotori, a presentare formale adesione all'iniziativa.

Sulla base del SAP, dei contributi partecipativi e delle adesioni, di eventuali osservazioni e prescrizioni poste in sede di conferenza di servizi, deve poi essere redatto il Progetto urbano nel suo assetto definitivo, secondo i contenuti dell'art.13 comma 11 delle NTA, di seguito riportati:

Roma Capitale
Viale della Civiltà del Lavoro, 10 - 00144 Roma
Telefono: +39 06.6710 6562 / 6491

a) la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale, distinguendo tra interventi pubblici e privati e individuando altresì le funzioni di cui all'art. 6, comma 1, e, all'interno di esse, almeno le destinazioni d'uso a CU/a;
b) la verifica di sostenibilità urbanistica di tali assetti, con particolare riferimento alla dotazione e localizzazione degli standard urbanistici e al rapporto con le infrastrutture di mobilità e i servizi;
c) la verifica di compatibilità ambientale, secondo le elaborazioni e le procedure di cui all'art. 10, comma 10, ivi compreso il rispetto del Piano di zonizzazione acustica e l'analisi del rischio geologico (idrogeologico, idraulico, sismico) e sanitario (emissioni di gas dal sottosuolo);
d) la verifica di sostenibilità e impatto sociale, secondo le indicazioni e le modalità contenute nella "Guida per la qualità sociale degli interventi urbanistici", che il Comune predisporrà e approverà con successivo provvedimento;
e) le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni di interesse culturale, ai sensi dell'art. 16;
f) gli indirizzi e le prescrizioni per i successivi livelli di progettazione, se non già sviluppati all'interno dello strumento urbanistico esecutivo, necessari per il conseguimento del titolo abilitativo;
g) il piano finanziario, che definisca i costi delle opere di urbanizzazione, degli interventi definiti ai sensi delle lett. c) ed e), e delle connessioni esterne, nonché i soggetti e le risorse di finanziamento;
h) il piano temporale, che definisca i tempi e le fasi di realizzazione delle edificazioni private e degli interventi di cui alla lett. g);
i) il piano di attuazione, che definisca i soggetti, le modalità e le procedure di progettazione e realizzazione degli interventi, anche mediante formazione di uno o più comparti;
j) il piano di gestione, che definisca soggetti e oneri per la gestione delle opere di cui alla lett. g).

Il Progetto urbano dovrà poi essere approvato con Deliberazione di Assemblea Capitolina e sarà sottoposto alle disposizioni di cui all' art. 2 della legge regionale 36/1987.

Si precisa altresì che il "Progetto Urbano" definisce sia gli interventi diretti, sia quelli indiretti con l'indicazione delle aree da assoggettare a successiva definizione planivolumetrica particolareggiata.

Considerando la complessità dei contenuti richiesti per le diverse fasi brevemente richiamati in precedenza, i tempi previsti dalla normativa per le procedure partecipative, nonché la probabile necessità di dover sottoporre il progetto a valutazioni ambientali, risulta necessario chiarire, a parere degli scriventi, lo stato di avanzamento della proposta progettuale che ancora non è stata formalizzata seppur codesta società avesse dapprima ipotizzato di depositarla entro l'estate 2022 salvo poi immaginare la presentazione entro la fine dello stesso anno. Tale aggiornamento appare ancora più urgente se fosse confermato che parte dell'attuazione delle centralità, in particolare quella riferita all'espansione di Cinecittà, dovesse essere finanziata con fondi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e dunque rispondere alle relative stringenti tempistiche.

Nel confermare la massima collaborazione dimostrata negli scorsi mesi, si rimane in attesa di un cortese rapido riscontro.

Il Presidente
Municipio Roma VII
Francesco Laddaga

L' Assessore
Maurizio Veloccia