



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA
ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA

	AI	Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti Provveditorato per le OOPP per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna Sede Centrale di Roma Pec : oopp.lazio@pec.mit.gov.it
E p.c.	A	Roma Capitale Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Pianificazione Generale
	AI	Segretario Generale Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di servizi
	AI	Direttore della Direzione per le Politiche Abitative, la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica <u>Loro sedi</u>

Oggetto: Roma Capitale - Progetto relativo al nuovo polo universitario di Ostia con sede presso l'immobile "Ex ENALC hotel" in via Bernardino da Monticastro civ. I, nell'ambito degli obiettivi e delle procedure stabilite dall' art. 2 del DPR 383/1994 (ex art. 81 del DPR 616/1977).
Amministrazione proponente: Università degli Studi Roma III
Parere urbanistico e paesaggistico.

Con nota n. 0008442 del 04/05/2020 pervenuta a questa Direzione Regionale in data 07/05/2020 al prot. 405776, il Provveditorato per le Opere Pubbliche del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha trasmesso gli atti ed elaborati inerenti l'intervento in oggetto ed ha contestualmente indetto la Conferenza di Servizi in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14 bis della Legge 241/1990, finalizzata all'accertamento di conformità delle opere d'interesse statale ai sensi dell'art. 2 del DPR 383/1994.

PREMESSO CHE

- L'Università degli Studi di Roma III ha chiesto al Provveditorato per le OOPP di attivare la procedura di accertamento per la conformità urbanistica ai sensi dell'art. 2 del DPR 383/1994 per l'intervento in oggetto.
- l'art. 2 (*Accertamento di conformità delle opere di interesse statale*) del DPR 383/94 prevede che (...) *per le opere pubbliche di cui all'articolo 1 del presente regolamento, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le*

opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato di intesa con la regione interessata, entro sessanta giorni dalla richiesta da parte dell'amministrazione statale competente (...).

- Il progetto per il quale è stata attivata la suddetta procedura riguarda la riqualificazione e riconfigurazione dell'edificio "Ex Enalc hotel" localizzato nel Municipio X di Roma Capitale, sul Lungomare di Ostia in Via Bernardini di Monticastro; l'edificio è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio I 120, particella 208 con categoria catastale D/2.
- L'edificio, di superficie utile lorda (SUL) pari a 6.660,43 mq, è stato realizzato verso la fine degli anni '50, risulta composto da n. 4 piani fuori terra ed uno seminterrato ed attualmente versa in condizioni di degrado e abbandono.
- Il progetto prevede la trasformazione dell'edificio in questione, in sede universitaria secondo gli attuali criteri di funzionalità e flessibilità, con l'obiettivo di ottenere un'alta qualità architettonica degli spazi e valorizzare la struttura esistente; l'edificio verrebbe inserito all'interno del Polo Universitario di Ostia, succursale dell'Università Roma Tre e dovrebbe accogliere il "Dipartimento di Ingegneria - Corso di laurea in Ingegneria delle Tecnologie per il Mare" e il "Dipartimento di Giurisprudenza - Corso di laurea in Servizi Giuridici per la sicurezza territoriale e informatica".
- Gli interventi previsti dal progetto possono essere, sinteticamente, così riassunti:
 - Interventi sui prospetti (modifiche ai balconi, alle aperture, agli infissi...).
 - Interventi sulle coperture (rifacimento tetto e lastrici solari).
 - Installazione di impianti tecnologici.
 - Interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.
 - Interventi per riqualificare le aree di pertinenza.
 - Realizzazione di nuove tramezzature interne al fine di creare nuovi vani.
 - Realizzazione di controsoffitti.
 - Modifiche ai collegamenti verticali (vani scala e ascensori) all'interno dell'unità edilizia.
- Il vigente PRG di Roma Capitale, approvato con DCC n. 18/2008 ai sensi dell'art. 66 bis della LR 38/1999 e smi, classifica l'area nel "Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture – Servizi pubblici di livello urbano (...)", disciplinato all'art. 84 delle relative NTA; la stessa non risulta compresa tra le Componenti della Rete Ecologica dello strumento urbanistico comunale.
- L'area oggetto di intervento risulta interessata dal vincolo paesaggistico per effetto del DM 21/10/1954 e pertanto sottoposta alla disciplina di tutela del vigente PTPR¹.
- La stessa è altresì interessata dalla presenza da un ulteriore bene paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lett. "a" del DLgs 42/2004 (fascia costiera marina) e quindi assoggettata alla disciplina di tutela di cui all'art. 5 della LR 24/1998 e dell'art. 34 delle NTA del vigente PTPR.
- Il previgente PTP n. 2 XIII e XIV Circ.ne del Comune di Roma, approvato con Legge Regionale n. 24/1998 classificava l'area in Zona C2 (zona in cui è ammessa l'edificazione secondo il PRG e gli strumenti urbanistici vigenti – Tutela Limitata) mentre nel PTPR adottato

¹ Approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 02/08/2019 pubblicata su BURL n. 13 del 13/02/2020.

con DGR n.556/2007 e successiva DGR n.1025/2007, la stessa veniva identificata tra le unità geografiche del *Paesaggio degli Insediamenti Urbani*, nella cui disciplina di trasformazione, secondo quanto emerge all'art. 27 delle sue NTA, si riscontra che è consentita la realizzazione di strutture universitarie.

- Nella Tavola A del vigente PTPR approvato con DCR 5/2019 si riscontra che viene confermata la disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi del Piano adottato: pertanto l'area d'intervento continua ad essere identificata tra le unità geografiche del *Paesaggio degli insediamenti Urbani*, disciplinato all'art. 28 delle relative NTA, che prescrive:

Paesaggio	NTA	Tipologia d'intervento di trasformazione per uso	Obiettivo specifico di tutela e disciplina
Paesaggio degli Insediamenti Urbani	Art. 28 Tabella B comma 5.4.1	Strutture scientifiche e centri culturali, (...) attività didattiche Nuova realizzazione	Consentito il recupero di manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture.

- Inoltre, per effetto di quanto riportato al comma 8 dell'art. 34 (*protezione delle fasce costiere marittime*) delle NTA del PTPR, essendo l'area d'intervento identificata tra le unità geografiche del *Paesaggio degli Insediamenti Urbani* del PTPR, non trovano applicazione le disposizioni di cui al medesimo articolo.

CONSIDERATO CHE

- Da quanto emerge nella nota di trasmissione, il Provveditorato per le OOPP ha ritenuto, per l'intervento proposto, sussistere l'interesse statale e quindi in linea con i presupposti di applicabilità del DPR 383/1994.
- Dal punto di vista urbanistico, dall'esame della documentazione trasmessa emerge che l'intervento proposto risulta conforme con la disciplina del vigente strumento urbanistico comunale; all'art. 84 (*Servizi Pubblici di livello Urbano*) delle NTA del PRG è riportato che: (...) Tali aree sono destinate ai seguenti servizi ed attrezzature:
(...) d) *Attrezzature Universitarie (sedi universitarie e relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive (...))*
- Per quanto riguarda invece l'aspetto paesaggistico, sono individuati come "compatibili" gli interventi finalizzati alla realizzazione strutture pubbliche per la didattica.
- L'intervento non prevede incrementi di volumetrie o superfici utili; inoltre il cambio di destinazione d'uso dell'edificio da *albergo* a *sede universitaria* lascia inalterato il Carico Urbanistico (CU)², che rimane "medio".

CONCLUSIONI

VISTA la Direttiva della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica n. 220576 del 12/3/2020.

² Di cui all'art. 6 lett. "c" delle NTA del PRG.

Per quanto sopra premesso e considerato, la scrivente Direzione dà atto dell'esito

POSITIVO

ai sensi dell'art. 2 del DPR 383/1994 dell'accertamento di conformità al vigente strumento urbanistico di Roma Capitale e contestualmente ritiene di poter esprimere, ai sensi dell'art. 147 del DLgs 42/2004, per quanto di competenza, *parere favorevole* al Progetto relativo al nuovo polo universitario di Ostia con sede presso l'immobile "Ex ENALC hotel" in via Bernardino da Monticastro civ. I, con le seguenti raccomandazioni:

1. Ai sensi della l.r. 6 del 27/05/2008, dovranno essere attuati interventi volti all'efficientamento energetico degli edifici di progetto, in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).
2. Tutti gli spazi verdi dovranno essere adeguatamente attrezzati, anche con idonei impianti di irrigazione e adeguatamente mantenuti, al fine di conservarne decorosamente le caratteristiche morfologiche e vegetazionali.
3. Relativamente alla viabilità, si richiamano le prescrizioni della vigente normativa in materia, di cui al DLgs 285/92, al DM del 05/11/2001 ed al DM del 19/04/2006.
4. Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, dovranno rispondere al requisito di accessibilità alle persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali.
5. Tutti gli spazi e la viabilità pubblica siano adeguatamente illuminati adottando tecnologie a basso consumo e basso inquinamento luminoso.
6. Siano adottati idonei accorgimenti al fine di ridurre quanto più possibile gli impatti in fase di cantiere.
7. In tema di mobilità urbana, è auspicabile da parte dell'amministrazione capitolina l'adozione di adeguate politiche integrate in materia di trasporto pubblico, al fine di un miglioramento del sistema infrastrutturale del quadrante urbano interessato, rafforzando quanto più possibile il sistema del trasporto pubblico per aumentarne la propensione all'uso da parte dei fruitori del polo universitario in esame.

Il presente parere ex art. 146 comma 7 del DLgs 42/2004, contribuisce unitamente al parere della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, alla formazione nell'ambito della Conferenza di Servizi della relativa autorizzazione paesaggistica; la stessa non costituisce in nessun caso, sanatoria per eventuali opere preesistenti realizzate in assenza di titoli abilitativi, le quali restano pertanto soggette alle disposizioni di cui all'art. 28 (*vigilanza sulle opere di amministrazioni statali*) del DPR 380/2001 e smi.

Copia del presente parere è trasmesso al Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica in ottemperanza alla D.D. n. G01524 del 18/02/2020 concernente: "Conferimento di delega ex articolo 166 del regolamento regionale 6 settembre n. 1/2002 ai dirigenti della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica".

Il Dirigente dell'Area
Arch. Gianni GIANFRANCESCO