ROMA CAPITALE – MUNICIPIO VII

COMPRENSORIO CONVENZIONATO DI CINECITTA'

ZONA M2 DEL P.R.G. PREVIGENTE

AGGIORNAMENTO DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO PREVISTO NEL PIANO ATTUATIVO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 4909/1983, FINALIZZATO AL COMPLETAMENTO E ATTUAZIONE DEL COMPENDIO CINECITTA', AI SENSI DELL'ART. 86, COMMA 4, DELLE N.T.A. DEL P.R.G.

24 MAG. 2022
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI 88286

ADEGUAMENTO DEL PROGETTO PRESCRITTO NELL'ART. 16 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA A ROGITO NOTAIO F. VENTURA DEL 29.12.1983 E NELL'ART. 7 DELLE N.T.A. DEL RELATIVO PIANO ATTUATIVO CONSEGUENTE ALLA NECESSITA' DI INSEDIARE GLI INTERVENTI PREVISTI NEL P.N.R.R.

- **RELAZIONE TECNICA**
- **PRESCRIZIONI PLANIVOLUMETRICHE**

TAV. 5B

RAPP.

PROPRIETA'

CINECITTA' S.p.A.

PROGETTO

ARCH. BRUNO MOAURO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E PROVINCIA
ARCHITETTO BRUNO MOAURO N° 2188

DATA

22.03.2022

RELAZIONE TECNICA

Il comprensorio di proprietà della Cinecittà S.p.A. di mq 572.400,00, che comprendeva gli stabilimenti cinematografici ed una vasta area limitrofa che si estendeva fino all'attuale piazza di Cinecittà è classificata nel previgente P.R.G. in zona M2.

In data 14/07/1983, con deliberazione del Consiglio Comunale n° 4909, è stato approvato il piano attuativo del suddetto comprensorio che suddivide l'intera area in tre comparti denominati Z1 (l'attuale compendio degli stabilimenti cinematografici), Z2 (l'attuale centro commerciale-direzionale compreso tra via Lamaro e piazza Cinecittà) e Z3 (una vasta area a verde, fronteggiante via Lamaro, ceduta al Comune).

Nella zonizzazione del suddetto piano attuativo TAV. 3, che ha identificato i tre comparti sopraindicati, risultano calcolati e reperiti gli standard a verde e parcheggi connessi all'intera volumetria pianificata di mc 1.144.800,00 di cui mc 915.840,00 insediati nel comparto Z1 (stabilimenti cinematografici di Cinecittà) e mc 228.960,00 insediati nel comparto Z2 (centro commerciale/direzionale "Cinecittà 2").

Nel presupposto che nel comparto Z1 le attività da insediare sono del tipo produttivo-industriale, nella tabella allegata alla zonizzazione si precisa che gli standard connessi alla volumetria di mc 915.840,00 sono stati calcolati e reperiti nella misura del 10% dell'area del comparto medesimo ai sensi del comma 4, p.to 2 dell'art. 2 delle N.T.A. del P.R.G. previgente, mentre, gli standard connessi alla volumetria di mc 228.960,00 del comparto Z2, trattandosi di insediamenti con destinazione a produzione di servizi, sono stati calcolati e reperiti ai sensi del comma 2, p.to 2 dell'art. 2 delle N.T.A. del P.R.G. previgente.

Nella TAV. 5.1 del piano attuativo approvato (Modalità per l'edificazione – Ambiti di intervento) il comparto Z1 viene suddiviso in tre ambiti, denominati zona A, zona B, zona C e una rimanente zona destinata alle riprese cinematografiche all'esterno, senza dettare precise indicazioni planivolumetriche.

Nell'art. 7 delle N.T.A. del medesimo piano attuativo approvato viene stabilito che l'attuazione nel comparto Z1 avviene *"per progetti edilizi da realizzare entro gli ambiti di edificazione indicati nella*

tav. 5.1. Detti ambiti, relativamente alle zone B e C, sono indicativi in quanto legati alla viabilità interna di progetto che in sede attuativa potrà subire variazione per motivate esigenze di servizio. Il rilascio della concessione edilizia è vincolato dalla presentazione di una planimetria generale del comparto con la verifica puntuale della cubatura esistente e di quella degli edifici di progetto oggetto della concessione, che in nessun momento potrà superare la cubatura massima consentita per il comparto pari a mc. 915.840, precari esistenti esclusi, aggiornata con le eventuali variazioni della viabilità interna".

La prescrizione riportata nel suddetto art. 7 delle N.T.A. è riportata nell'art. 16 della convenzione urbanistica attuativa, stipulata il 23/12/1983 a rogito notaio Franco Ventura rep. 84422, in cui è stabilito che gli *"interventi edilizi previsti dalla su riportata II fase, limitatamente alle zone B) e C) del comparto Z1, saranno subordinati a progetto planivolumetrico da approvare nelle forme di rito".*

Conseguentemente al fine di ottenere la concessione edilizia richiesta con prot. 48329/97 per la realizzazione di un complesso immobiliare di mc 175.000,00 da destinare a sale cinematografiche e attività di servizio, è stato approvato con deliberazione della G.C. del 15 dicembre 1998 n° 4560 il *"progetto planivolumetrico"* previsto nell'art. 16 della convenzione urbanistica.

Detto "*progetto planivolumetrico*" è composto dagli elaborati U/0, U/1, U/2, U/3, U/4 e TAV. 1 in cui vengono definiti i singoli ambiti di intervento , la massima sagoma di ingombro degli edifici e, inoltre, risultano reperite le superfici a standard aggiuntivi connessi alla variazione di destinazione d'uso della volumetria di mc 175.000,00, previsti nell'ambito C3, da produzione di beni a produzione di servizi, prevedendo la realizzazione di parcheggi pubblici interrati nel sedime del parcheggio pubblico ubicato sulla via Lamaro.

In data 30/07/1999 fu rilasciata la concessione edilizia n °599/c, ma i lavori non furono mai iniziati e la Cinecittà Holding S.p.A. comunicò la rinuncia alla concessione e chiese la restituzione degli oneri versati.

Successivamente in data 23/12/2010, prot. 77218, Cinecittà Studio s.r.l. presentò presso il Dipartimento P.A.U. istanza per l'ottenimento del permesso di costruire un complesso immobiliare

nell'ambito C3 del "planivolumetrico" sopra citato con destinazione a servizi (uffici, albergo, commerciale) e un teatro di posa nell'ambito C4.

Relativamente a tale istanza in data 19/04/2012 fu rilasciata la concessione edilizia n° 170/2012 per realizzare gli interventi sopra citati negli ambiti C3 e C4, anche sulla base del parere espresso dal Dirigente della Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici del 30/04/2010 prot. 28400, che si allega, in cui si precisa che "*tutte le opere di urbanizzazione previste in convezione sono da tempo realizzate, (cioè anche quelle pertinenti alla seconda fase prevista nell'art. 16 della Convenzione, le cui cubature non sono ancora state impegnate) nonché collaudate e quasi tutte consegnate per l'apertura alla pubblica utenza [...] e che rimane inalterata la possibilità edificatoria [...] peraltro confermata dal quarto comma dell'art. 86 delle N.T.A. del Nuovo Piano Regolatore (Del.ne n° 18/08) in merito al completamento di aree con la destinazione in argomento*".

I lavori previsti sono iniziati in data 28/05/2013 con la demolizione di alcuni manufatti preesistenti; tali lavori, poi sospesi, sarebbero dovuti terminare il 28/05/2018 a seguito della comunicazione inviata al Dipartimento P.A.U. il 02/04/2015 prot. 54987.

L'Istituto Luce - Cinecittà S.r.l., divenuto proprietario del compendio in questione mediante Decreto Interministeriale del 24.03.2013, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.199 del 26.08.2013 e trascritto a Roma I il 22.01.2014 form. 4372, nel Piano di sviluppo (2017-2021) del luglio 2017, ha stabilito, come obiettivo generale, di mantenere e realizzare all'interno del Comprensorio di Cinecittà esclusivamente insediamenti finalizzati alla produzione cinematografica e televisiva e, quindi, di completare la realizzazione della volumetria prevista nel Piano di Urbanizzazione del comprensorio M2 "Cinecittà (Delibera CC n.4609/83), con il necessario adeguamento del progetto planivolumetrico approvato con la citata deliberazione di Giunta Comunale n.4560/1998, in relazione alle nuove esigenze funzionali e spaziali.

Detto Istituto, in data 24.05.2018, con prot. QI 89252, ha presentato al Dipartimento Pianificazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia, l'istanza per l'ottenimento di un permesso di costruire per la realizzazione di un teatro di circa 3.500 mq e relativi servizi, unitamente all'aggiornamento del progetto planivolumetrico, approvato con deliberazione GC n.4560/1998, adeguandolo alle finalità dello stesso Istituto.

Con prot. QI 40958 del 07.03.2019, l'Istituto Luce - Cinecittà S.r.l. ha presentato al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia i nuovi tipi, in sostituzione del prot. QI 89252 del 12.06.2018, relativi all'adeguamento del progetto planivolumetrico approvato con deliberazione GC n.4560/1998, finalizzato al completamento del compendio Cinecittà, ai sensi dell'art.86, comma 4, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente che recita "*Sono consentiti altresì interventi di categoria NE, esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone classificate L, M2 o G4 dal precedente PRG, secondo la disciplina da esso stabilita, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 2,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art.20.*

Tale proposta di adeguamento ha previsto esclusivamente il completamento del Piano di Urbanizzazione del comprensorio M2 "Cinecittà attraverso la realizzazione di edifici destinati ad "attrezzature collettive per lo spettacolo" finalizzate alla produzione cinematografica-televisiva e relative attività correlate, tra cui il Museo Italiano dell'Audiovisivo e del Cinema concepito come uno strumento per valorizzare il patrimonio audiovisivo e cinematografico italiano con particolare riguardo ai contenuti presenti nell'Archivio Storico dell'Istituto Luce.

Nello specifico l'aggiornamento del progetto planivolumetrico, redatto in totale conformità delle previsioni dimensionali stabilite nel citato elaborato grafico 5.1 denominato "Modalità per l'edificazione: Ambiti d'intervento" approvato con delibera CC n.4909/1983 (Piano di Urbanizzazione del comprensorio M2 "Cinecittà) e dell'elaborato Tav. U/ 3 approvato con delibera GC n.4560/1998 si compone dei seguenti elaborati

- Tav. 1 – Inquadramento Urbanistico;
- Tav. 2 – Planivolumetrico approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.4560/1998;
- Tav. 3 – Sovrapposizione delle sagome degli edifici esistenti sulle sagome degli edifici riportate nella Tav.5.1 del Piano attuativo approvato con deliberazione del CC n.4909/1998;
- Tav. 4 – Classificazione delle aree – Ambiti di intervento- Planivolumetrico prescrittivo;
- Tav. 5 - Relazione tecnica – prescrizioni planivolumetriche.

La Giunta Capitolina con Deliberazione n. 244 del 29 ottobre 2019 ha approvato tale aggiornamento del progetto planivolumetrico, prescritto nell'art. 16 della convenzione urbanistica a rogito notaio Franco Ventura del 23.12.1983 e nell'art. 7 delle relative N.T.A., finalizzato al completamento e attuazione del compendio degli stabilimenti cinematografici di Cinecittà ai sensi dell'art. 86 comma 4 della N.T.A. del vigente P.R.G.

Alla data odierna nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza sono previsti ingenti investimenti da erogare a Cinecittà s.p.a. per la realizzazione di nuovi interventi finalizzati a implementare e a promuovere attività, anche didattiche, in tutti i settori della produzione cinematografica.

Conseguentemente si è reso necessario reperire aree libere in cui prevedere la realizzazione di nuovi insediamenti nel rispetto delle consistenze massime ammesse nel piano attuativo approvato.

Più precisamente rispetto al planivolumetrico approvato con delibera della Giunta Capitolina n. 244/2019 vengono previste le modifiche di seguito descritte.

Fermo rimanendo che alcuna variazione è prevista nella Zona A, nella Zona B viene previsto lo spostamento di un magazzino denominato B5 a parità di superficie e volume fuori terra.

Nella Zona C, fermo rimanendo la volumetria massima ammessa di mc. 502.198 definita nel planivolumetrico approvato, vengono ridimensionale le consistenze ammesse in ogni singolo ambito al fine di recuperare quantità di volumi e superfici da ricollocare in ambiti di nuova previsione.

Detti nuovi ambiti, denominati NC1, NC2, NC3, NC4 e NC5 vengono previsti nell'ampio spazio esistente posto a nord destinato a "zona inedificabile destinata alla lavorazioni in esterno anche con la realizzazione di precari e impianti" come riportato nella Tav. 5.1 del piano attuativo approvato allegato alla convenzione urbanistica del 28.12.1993 a rogito notaio F. Ventura e, conseguentemente, riportato nel planivolumetrico approvato con Deliberazione della Giunta Capitolina n. 244/2019.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione del piano attutivo convenzionato è precisato all'art. 3 che *"hanno valore vincolativo .... le prescrizioni riguardanti le destinazioni d'uso degli edifici, Tav. 5.1"*.

Nell'art. 4.2, per quanto concerne il comparto Z1, "aree destinate al mantenimento e alla nuova costruzione di impianti produttivi per il cinema e la televisione" viene stabilito che *"nella Tav. 5.1*

sono precisati con carattere indicativo gli ambiti entro i quali può essere svolta l'attività di edificazione....."

Nell'art. 7.1 viene precisato per quanto concerne il comparto Z1 per attività produttive tele-cinematografiche, *"le modalità di attuazione di detto comparto è per progetti edilizi da realizzare entro gli ambiti di edificazione indicati nella Tav. 5.1. Detti ambiti, relativamente alla zona B e C, sono indicativi in quanto legati alla viabilità interna di progetto che in sede attuativa potrà avere variazioni per motivate esigenze di servizio".*

E' di tutta evidenza che conseguentemente è ammissibile riconfigurare gli ambiti di intervento denominati B e C fermo rimanendo invariate le consiste volumetriche massime ammesse di mc. 103.642 nell'ambito B e di mc. 502.198 nell'ambito C.

Oltre alla previsione dei nuovi ambiti sopra menzionati, denominati NC1, NC2, NC3, NC4 e NC5, nell'ambito C1 è prevista una diminuzione delle volumetrie e delle superfici lorde fuori terra massime ammesse e la modifica della linea d'inviluppo, erroneamente rappresentata nei planivolumetrici già approvati, che viene spostata verso il lato est tangente alle facciate dei teatri esistenti.

L'ambito C2 rimane nella sua conformazione senza capacità edificatoria che eventualmente può essere adibito a parcheggio privato al servizio delle limitrofe volumetrie.

ELENCO ELABORATI

- TAV. 4B – ADEGUAMENTO DEL PROGETTO PRESCRITTO NELL'ART. 16 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA ATTO NOTAIO F. VENTURA DEL 23.12.1983 E NELL'ART. 7 DELLE RELATIVE N.T.A. CONSEGUENTE AL RIPRISTINO DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI INSEDIAMENTI A PRODUZIONE CINEMATOGRAFICA E TELEVISIVA
    - Classificazione delle aree – Ambiti di intervento
    - Planovolumetrico prescrittivo

- TAV. 5B – ADEGUAMENTO DEL PROGETTO PRESCRITTO NELL'ART. 16 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA ATTO NOTAIO F. VENTURA DEL 23.12.1983 E NELL'ART. 7 DELLE RELATIVE N.T.A. CONSEGUENTE AL RIPRISTINO DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI INSEDIAMENTI A PRODUZIONE CINEMATOGRAFICA E TELEVISIVA
    - Relazione tecnica
    - Prescrizioni Planivolumetriche

PRESCRIZIONI PLANIVOLUMETRICHE

1) Le seguenti norme integrano quanto definito nell'elaborato grafico Tav.4B, "*Classificazione delle aree – Ambiti d'intervento – Planivolumetrico prescrittivo*", atteso che gli interventi edilizi ammessi sono definiti nell'art.3 del D.P.R. 380/01;
2) Il territorio che costituisce il comprensorio convenzionato denominato comparto Z1 nel piano attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°4909 del 14/07/1983 è suddiviso in Zona A, Ambito B, Ambito C, Viabilità privata, Verde privato, Zona inedificabile, come specificato nell'elaborato Tav.4B "*Classificazione delle aree – Ambiti d'intervento – Planivolumetrico prescrittivo*".
   In tale elaborato, Tav.4B, vengono stabilite, per ogni singolo immobile della zona A e per ogni singolo Ambito B e C, le destinazioni d'uso esistenti e ammesse in sede di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione; eventuali mutamenti alle suddette destinazioni d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di "Attrezzature collettive", come definite nell'art.6, comma c) delle N.T.A. del vigente P.R.G., fatto salvo le destinazioni d'uso legittimamente in atto;
3) La zona "A" comprende il complesso degli edifici e relativo sistema viario e di aree a verde foltamente alberate costituenti l'originario impianto di Cinecittà realizzato negli anni 1936-37 e che, pur non presentando valori compositivi e figurativi particolarmente qualificati, rappresentano tuttavia un insieme organico e unitario abbastanza significativo e rappresentativo dell'architettura moderna "non littoria" dell'epoca, che allo stato attuale appare giusto mantenere e conservare, essendo tuttora valida sotto il profilo funzionale. Detto complesso di edifici è classificato nell'elaborato G1 del vigente P.R.G. (Carta della Qualità) come "Edifici di archeologia industriale" e pertanto sono consentiti nei singoli edifici, previo parere della Soprintendenza Capitolina, esclusivamente interventi di ristrutturazione interna, di adeguamento ad esigenze produttive e tecnologiche; nonché interventi anche esterni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di rifacimento di parti di fabbrica fatiscenti o comunque danneggiati. La cubatura complessiva degli edifici compresi nella zona "A" è di mc 300.000,00. Sono stati previsti sempre nella zona "A" mc 10.000,00 di nuova costruzione da realizzarsi nelle aree inedificate di servizio delle zone "A", per eventuali nuovi servizi indispensabili adiacenti agli impianti produttivi;

4) L'ambito "B" comprende aree parzialmente edificate, disposte essenzialmente ai bordi della zona "A", con edifici destinati a laboratori, magazzini e servizi, realizzati successivamente all'impianto originario e che non presentano caratteristiche di omogeneità con questo. In essa sono pertanto possibili, secondo le varie esigenze produttive che si possono manifestare, interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti ampliamenti e sopraelevazioni, rifacimenti nonché demolizione, ricostruzione e nuove costruzioni in aree inedificate o rese libere dalle demolizioni, indipendentemente dallo stato di conservazione dell'epoca di costruzione degli edifici esistenti. Gli interventi sopraindicati sono ammessi previa la puntuale verifica della volumetria e delle superfici lorde che in ogni caso non possono essere superiori alla quantità riportata, per ogni singolo ambito "B", nella Tav.4B "*Classificazione delle aree – Ambiti di intervento*";
5) L'ambito "C" comprende aree inedificate o interessate da precari e da costruzioni fatiscenti destinate alla demolizione, e non interessate da piantumazioni arboree, nelle quali potranno essere realizzate nuove costruzioni, di qualsiasi tipo, necessarie per lo svolgimento delle attività produttive tele-cinematografiche. La realizzazione degli interventi è subordinata alla puntuale verifica della volumetria e delle superfici lorde che, in ogni caso, non possono essere superiori alla quantità riportata per ogni singolo "ambito C" nella Tav.4B "*Classificazione delle aree – Ambiti di intervento*", nonché alla totale demolizione dei fabbricarti esistenti, anche se solo parzialmente ricadenti nell'ambito oggetto dell'intervento, al fine di garantire che in qualsiasi momento la cubatura massima costruita o da costruire in tale ambito sia complessivamente inferiore o uguale a mc 502.198,00;
6) La viabilità privata è definita nella Tav.4B e può essere oggetto di modifiche planivolumetriche, anche all'interno dei perimetri degli ambiti B e C, per consentire la realizzazione di parcheggi privati
7) Le aree destinate a verde privato sono riservate per la piantumazione di arbusti e essenze. Sono ammesse su tali aree percorrenze carrabili e pedonali di accesso ai manufatti limitrofi;
8) La zona inedificabile è riservata alle lavorazioni in esterno, anche con la realizzazione di precari e impianti per la durata necessaria per la produzione cinematografica e televisiva.

9) Nell'elaborato denominato "PLANIVOLUMETRICO PRESCRITTIVO" viene definito l'assetto planovolumetrico del comparto Z1 di proprietà di "Istituto Luce Cinecittà s.r.l.

La linea di inviluppo determina i piani verticali entro cui devono essere contenute le sagome degli erigendi edifici. Sono ammessi debordamenti unicamente per elementi decorativi, pensiline, aggetti, balconate, scale di sicurezza, impianti tecnici e per opere in genere che non costituiscono volume (Vc) ai sensi dell'comma 3 dell'art.4 delle N.T.A. di P.R.G.

L'altezza massima viene misurata con le modalità prescritte nel punto 5 dell'art. 4 delle N.T.A. di P.R.G.

La quota d'imposta del fabbricato, che fa riferimento alle misure medie della viabilità circostante, rappresenta la quota massima, al rustico, del piano terreno.

10) I parcheggi privati connessi alle volumetrie di nuova costruzione verranno reperiti nella misura stabilita nell'art. 7 delle N.T.A. del vigente P.R.G., atteso che nel piano attuativo approvato con Deliberazione del C.C. n. 4909/83 i parcheggi pubblici connessi all'intera volumetria di mc. 915.840 previsti nel comparto Z1 sono stati interamente reperiti e realizzati con l'attuazione della convenzione urbanistica a rogito del Notaio Ventura del 23.12.1983 rep. 84422;

11) Nell'intero comprensorio degli stabilimenti cinematografici (Comparto Z1) è sempre comunque ammessa la realizzazione di impianti scenografici finalizzati alle riprese cinematografiche e televisive purché non rappresentino intralcio alla viabilità carrabile, la cui installazione non può durare oltre il periodo di ripresa cinematografica.

12) Nelle aree destinate a parcheggio privato è ammessa la realizzazione di parcheggi al servizio degli edifici circostanti prescritti nell'art. 7 delle N.T.A. del vigente P.R.G.