

Costruttori Romani

n. 5 - maggio 2005
Mensile dell'Acer
Nuova serie - Anno XIX

Tariffa R.O.C. - Poste Italiane S.p.A.
Spedizione in Abbonamento Postale
D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004 n. 46)
art. 1, comma 1, DCB Roma

Numero speciale

**I programmi di
recupero urbano del
Comune di Roma**



Costruttori Romani

Sommario

n. 5 maggio 2005

Costruttori Romani
Mensile dell'Acer
Associazione dei Costruttori Edili
di Roma e Provincia

nuova serie – anno XIX – numero 5
maggio 2005

Associato all'USPI
Unione Stampa
Periodica Italiana



Direttore responsabile
Anna Maria Greco

Direttore editoriale
Angelo Provera

Progetto grafico
Uttinacci & Turano - www.uet.it

Impaginazione
Charles Azzopardi

Stampa
Marchesi Grafiche Editoriali Spa
Via dell'Artigianato 19
00065 Fiano Romano (Roma)

Direzione, redazione, pubblicità
00161 Roma - Via di Villa Patrizi, 11
Tel. 06 440751 Fax 06 4403885
email: costruttoriromani@acerweb.it

Una copia: 2,58 euro
Abbonamento annuo: 20,65 euro

Editrice GESTEDIL Srl
00198 Roma - Via Giacomo Puccini, 9

- 2 **Un esempio da seguire**
L'Editoriale di Silvano Susi

Primo piano

- 4 **La riqualificazione urbana
come nuova frontiera
per la città**
di Gastone Di Stefano

- 6 **Pubblico-privato:
le soluzioni attivabili
nel settore
delle opere pubbliche**
di Emiliano Cerasi

Speciale a cura
di Pierluigi Cipollone
**I programmi
di recupero urbano
del Comune di Roma**

- 12 **Acilia**
16 **Corviale**
20 **Fidene**
24 **Labaro**
28 **Laurentino**
32 **Magliana**
36 **Palmarola**
40 **Primavalle**
44 **San Basilio**
48 **Tor Bella Monaca**
52 **Valle Aurelia**



Autorizzazione del Tribunale di Roma
n. 652 dell'11 dicembre 1987
Registro stampa
Tariffa R.O.C. – Poste Italiane S.p.A. – Spedizione
in Abbonamento Postale – D.L. 353/2003 (conv. in
L. 27/02/2004 n. 46) art. 1, comma 1, DCB Roma

Le richieste di variazioni d'indirizzo vanno inoltrate per posta a "Costruttori Romani", via di Villa Patrizi, 11 - 00161 Roma o per fax al n. 06 4403885 specificando il codice riportato sulla fascetta.

Sono gradite segnalazioni di nominativi per l'invio di numeri di saggio.

Chiuso in tipografia il 1 giugno 2005

Un esempio da seguire

EDITORIALE

di **Silvano Susi**
presidente dell'Acer



Dedichiamo questo numero speciale della Rivista ai Programmi di Recupero Urbano che, a Roma, testimoniano con una storia lunga – tutta da raccontare – un primo grande esempio delle possibilità immense che possono nascere dall'incontro tra forme di intervento pubblico e forme di intervento privato.

Una storia lunga – dicevamo – seguita con tenacia dall'Acer che subito ha intravisto in tali programmi una fonte preziosa di possibilità di riqualificazione a favore della città e nuove frontiere operative per le imprese associate.

La legge istitutrice nasce nel lontano 1993: l'Acer, insieme all'Ance, la segue da subito a livello nazionale da quando il Ministero competente enuclea le direttive d'intervento.

Ma la segue soprattutto, a livello locale, quando il Comune di Roma ne comincia ad individuare le modalità operative: è un confronto molto dialettico, l'Acer avanza dettagliate osservazioni al bando comunale originario, ottiene significative modificazioni della disciplina dei programmi, partecipa attivamente allo studio urbanistico degli ambiti territoriali interessati dagli interventi.

Nel contempo, nei rapporti associativi, informa, prepara le imprese, svolgendo specifici seminari.

È un boom operativo: le imprese che rispondono al bando passano da 30 a 200.

Sempre più importante diventa il ruolo associativo, di tramite con le istituzioni e di supporto operativo per le imprese; scattano anche i ruoli di coordinamento delle società operative dell'Acer.

Dopo una sfida storica sulla 167, se ne apre un'altra: quella della riqualificazione urbana.

L'Acer è interlocutrice attenta delle istituzioni, le stimola, le critica, le elogia, le accompagna in un processo lungo – sicuramente troppo lungo – di definizione delle procedure amministrative che, in certi momenti, sembrano arrestarsi.

Ma il 7 luglio 2004 è nella sede dell'Acer che Regione Lazio e Comune di Roma vengono a porre le loro firme in calce al primo accordo di programma.

Un fatto storico di grande importanza per la vita associativa.

Ora che tutti gli accordi di programma sono stipulati (tranne uno che spe-

riamo risolve presto i suoi problemi urbanistico-ambientali), è il momento di riflettere sui contenuti di tali programmi, sugli obiettivi di interesse pubblico che con essi potranno essere realizzati, sul fondamentale contributo economico-finanziario, progettuale ed operativo che le imprese hanno fornito e forniranno per tale opera di riqualificazione di tante parti della città.

La riqualificazione di Roma deve passare attraverso molteplici percorsi, tra loro sinergici.

Il ruolo della Capitale deve essere finalmente riconosciuto in termini anche di flusso continuo di risorse pubbliche, che consentano alla città di espletare la sua funzione, di garantire comunque ogni giorno condizioni di vivibilità alla cittadinanza, di crescere in prospettiva per essere competitiva con le altre metropoli italiane ed europee.

Non ci stancheremo mai di sottolinearlo: Roma ha bisogno di infrastrutture, Roma ha bisogno di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, Roma ha bisogno di aree ed interventi per soddisfare le sue insopprimibili esigenze di carattere sociale, a cominciare dalla casa e dai servizi. In questo processo di crescita della città, di sviluppo socio-

economico del territorio, occorre moltiplicare le risorse, prima assicurando quelle pubbliche necessarie e, in certi casi, insostituibili, poi affiancando ad esse altrettante e maggiori risorse private.

L'attuale quadro di riferimento determina, oggi, le condizioni migliori per attuare ciò.

C'è il nuovo PRG, gli interventi di riqualificazione urbana possono e debbono essere messi a regime, trasformarsi da interventi straordinari con tempi lunghissimi di operatività, a interventi ordinari, puntuali, con procedure rapide, con deleghe a favore del Comune e degli stessi Municipi, realizzati dalle imprese romane storicamente radicate sul territorio e capaci di coglierne le esigenze e di trasformarle in interventi fattibili, nei quali interesse pubblico e profitto imprenditoriale siano sani compagni di viaggio.

Ma tutte le procedure pubblico-private – non soltanto quelle degli artt.11 – debbono essere finalmente attivate.

Le proposte di progetto di finanza sono un altro elemento che l'Acer da anni oramai sta promuovendo.

Occorre assicurare un coordinamento degli Assessorati competenti per portare avanti proposte complesse, ma occorre anche consentirne la diffusione sul territorio.

Altri interventi innovativi debbono essere definiti nel settore delle manutenzioni stradali, per superare vecchie problematiche e aprire nuove e più moderne concezioni operative.

L'Acer su tutte tali problematiche è da tempo attiva, per assicurare il futuro operativo delle imprese romane, per consentire alla nostra città di crescere e di essere sempre più bella. ■



La riqualificazione urbana come nuova frontiera per la città

di **Gastone Di Stefano**

vice presidente dell'Acer per l'Edilizia privata e l'Urbanistica

La chiusura della fase di definizione dei programmi di recupero urbano, pur con l'eccezione del programma del Laurentino, segna un momento particolarmente rilevante della storia urbanistica romana, in quanto chiama il privato a svolgere di concerto con il pubblico un ruolo di importanza fondamentale nell'avvio di una serie imponente di interventi finalizzati alla riqualificazione del territorio.

114 interventi privati, 331 opere pubbliche, 1800 milioni di Euro investiti di (cui solo 183, il 10%, pubblici), 6000 ettari di periferie degradate coinvolti in processi di riqualificazione.

Questi i grandi numeri di un Programma unico in Italia per caratteristiche e dimensione.

Queste le quantità, che, insieme agli interventi delle compensazioni definiti nella manovra attuativa approvata dal Consiglio all'indomani dell'adozione del Nuovo Piano Regolatore, costituiscono per l'attuale Amministrazione Comunale, il Sindaco, la Giunta, il Consiglio – pur senza voler sminuire i meriti della

Amministrazione Regionale chiamata alla definizione degli accordi di programma – un indiscutibile grande merito, aver promosso per Roma, programmi di riqualificazione che costituiscono, per gli investimenti messi in campo, un nuovo Giubileo, ogni anno, per la durata di dieci anni.

Grande risultato, quindi. Ma è solo il punto di partenza di un processo ancora più complesso, di un intreccio di adempimenti e procedure mai sperimentati, con competenze incrociate interassettoriali ed interdipartimentali, con interventi pubblici e privati, con piani finanziari e scadenze da rispettare.

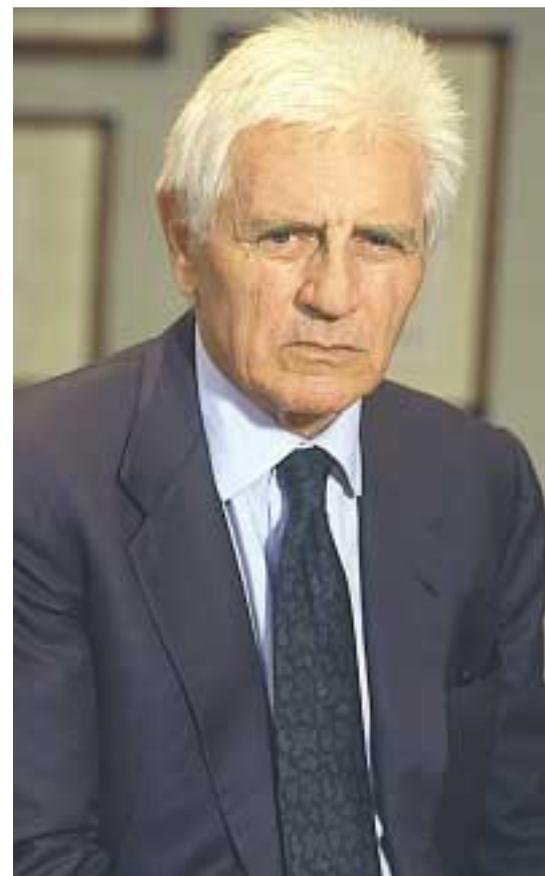
Da questo quadro emerge infatti la necessità di individuare un chiaro e preciso coordinamento politico e uno o più coordinamenti tecnici.

Un coordinamento politico forte, teso a risolvere con regolarità e tempestività i problemi che via via si presentano e che vede nella Cabina di Regia, peraltro già prevista, il fulcro di tutta l'attività a valle.

Gli operatori, in tale direzione, hanno proposto all'Amministrazione Comunale – ed ottenuto – di avvalersi di una struttura di emanazione associativa, l'ISVEUR, che tramite appositi Consorzi si sta ponendo co-

me interfaccia dell'Amministrazione anche per il coordinamento nella realizzazione delle opere pubbliche a scomuto.

Ma i problemi diverranno più complessi man mano che si costituiranno i Consorzi dei vari ambiti,



quando cioè aumenterà la mole di lavoro e si appaleseranno le difficoltà di alcune delle opere da realizzare.

Serve, quindi, un coordinamento forte, specifico, teso alla soluzione dei problemi in corso d'opera, al fine di rendere più agevole la fase di approvazione dei progetti esecutivi.

Occorrerà anche un ufficio di coordinamento e di controllo dei lavori a scomputo, la cui realizzazione incrocia le OO.PP. esterne ai singoli interventi, e per i quali è difficile pensare che le attuali strutture possano minimamente sopperire alle necessità.

A valle, ancora, un coordinamento tecnico relativo alla verifica e approvazione dei progetti edilizi, che si deve immaginare non seguono il normale iter, ma siano analizzati e valutati da un ufficio apposito, che provveda a tutte le fasi intermedie di recepimento di pareri attraverso conferenze di servizi e che fra l'altro valuti anche la qualità.

Comunque, la prima scadenza, inderogabile, riguarda infatti il termine essenziale di sei mesi, a partire dalla ratifica dell'accordo di programma per la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree relative alle opere pubbliche da realizzare.

Questo presuppone, a monte, ma è solo un primo esempio, che la progettazione delle opere pubbliche da realizzare sulle aree attualmente private deve essere impostata in maniera innovativa, per fasi. Una prima, con la definizione di alcuni elaborati sufficienti alla individuazione delle aree da cedere e, quindi, procedere alla stipula della convenzione. Una seconda, esecutiva, per realizzare le opere.

Siamo, pertanto, ad una svolta: questi programmi si pongono come

la cartina di tornasole della effettiva capacità e volontà di avviare i processi di recupero e riqualificazione di questa città, di poter proseguire su questa strada con tempi compatibili con lo stato del patrimonio edilizio esistente il quale per buona parte è stato edificato oltre quaranta anni fa.

Una parte consistente di essa è stata infatti costruita nel dopoguerra, con tecniche e materiali inadeguati, mentre un'altra parte, di grande rilevanza, è stata realizzata abusivamente.

È quindi evidente la necessità di rivedere complessivamente le politiche di intervento sul tessuto edilizio esistente, considerando con grande attenzione il valore intrinseco delle varie componenti della città ed introducendo meccanismi capaci di coinvolgere nel rinnovamento anche la proprietà frazionata che più difficilmente riesce a mettere insieme idee, organizzazione, strutture e fondi per gli interventi.

Occorrono, quindi, degli incentivi sotto forma, ad esempio, di bonus edificatori.

Una adeguata premialità appare l'unico mezzo per coinvolgere nel processo di riqualificazione l'80% del patrimonio edilizio. A tanto, infatti, ammonta la percentuale della proprietà frazionata.

Senza ciò, la possibilità di addivenire ad un recupero e riqualificazione della città rimarrà un sogno che allontanerà sempre più Roma dai giusti livelli di decoro urbano. Per avviare le politiche di recupero sarà necessario anche un ampliamento delle zone di intervento, tentando un approccio dimensionale più ampio, non limitando la possibilità al solo territorio da recuperare.

Si devono immaginare, superan-

do lo schematicismo di una sterile tutela dell'Agro, adeguate zone cuscinetto dove poter allocare funzioni attualmente mantenute nei quartieri e destinate ad essere spostate.

Ciò al fine di migliorare la qualità della vita dell'intero ambito, per ospitare funzioni derivanti da una rimodulazione degli spazi oggi non compatibili con quelli che dovrebbero essere gli standard di qualità richiesti.

Le nostre idee, le nostre proposte per un diffuso avvio delle politiche di riuso del territorio sono evidenziate nelle osservazioni al Nuovo Piano Regolatore che l'Associazione dei Costruttori ha presentato all'Amministrazione Comunale. Questo argomento è per noi una priorità assoluta.

Dal nostro canto, per dare concretezza a queste sole idee abbiamo stimolato i professionisti attraverso un bando di concorso internazionale, promosso dalla Costruttori Romani Riuniti, società operativa dell'ACER, sul quartiere di San Lorenzo.

Allo stesso modo, pur in presenza di una normativa poco incentivante, abbiamo presentato insieme all'Università proposte di project-financing sul recupero del fiume Tevere.

Ad oggi, purtroppo, non abbiamo ancora potuto sperimentare le nostre idee. Continuiamo ad attendere risposte.

In conclusione, ribadisco l'importanza dell'obiettivo raggiunto con i programmi di recupero urbano, sottolineo la necessità di un'azione corale dell'Amministrazione per l'avvio degli interventi, auspico il recepimento delle nostre proposte per l'avvio di un diffuso recupero e riqualificazione della città di Roma.

Publico-privato: le soluzioni attivabili nel settore delle opere pubbliche

di **Emiliano Cerasi**
vice presidente dell'Acer
per le Opere pubbliche

L'uscita di un numero monografico interamente dedicato al tema dei Programmi di Recupero Urbano mi pare particolarmente opportuna per il carattere innovativo che l'istituto ha rappresentato negli ultimi anni nel panorama dell'edilizia cittadina.

Non vi è dubbio che lo strumento in questione abbia rappresentato il primo esempio concreto di "partnerariato pubblico privato" (per usare la terminologia propria del legislatore comunitario) finalizzato alla riqualificazione di vaste aree urbane.

La singolarità dell'istituto rispetto a forme similari in cui si realizza la collaborazione tra l'iniziativa pubblica e quella privata è che attraverso il medesimo ci si è dedicati non tanto alla realizzazione di interventi puntuali bensì alla sistemazione di intere aree della città.

Trattasi di un'ottica di più ampio respiro da cui occorre trarre insegnamento e che occorre trasferire anche nel comparto dei lavori pubblici propriamente detti (con riferimento, cioè, a quelle figure direttamente disciplinate dalla normativa sui lavori pubblici quali la "finanza di progetto"

e la "concessione di lavori pubblici"). Mi preme ricordare, in primo luogo, visto il tenore dell'odierno numero della nostra Rivista, l'importanza strategica del "partnerariato pubblico-privato" di cui è puntuale testimonianza l'interesse a più riprese dimostrato dal legislatore comunitario

La Comunità Europea, conscia del carattere innovativo di molte delle procedure fondate sulla collaborazione tra il pubblico ed il privato, ha, recentemente, predisposto ad uso degli Stati membri (e, quindi, delle amministrazioni e delle imprese operanti all'interno dei medesimi) il c.d. "Libro Verde sui partneriati pubblici-privati"

L'uso del plurale nel titolo del Libro comunitario fa comprendere come il legislatore comunitario, lungi dal volere "tipizzare" le diverse procedure ipotizzabili, abbia inteso lasciare campo libero all'operatore (o meglio agli Stati membri destinatari del documento) nell'individuazione di forme innovative di collaborazione; ciò purché, evidentemente, risultino rispettati i principi di concorrenza, parità di trattamento e non discriminazione affermati dal Trattato istitutivo della Comunità Europea.

In buona sostanza il legislatore comunitario, per quanto riguarda la col-

laborazione tra pubblico e privato, propende per un regime fondato sulla c.d. "libertà delle forme", confidando nella iniziativa del privato operatore, preoccupandosi unicamente del rispetto dei principi comunitari posti a tutela della concorrenza.

Quella comunitaria è una lezione essenziale di cui occorre tenere conto anche a livello nazionale..

Come è noto agli operatori del settore, la normativa nazionale sui lavori pubblici conosce due figure di collaborazione tra il pubblico ed il pri-



vato entrambe disciplinate dalla Legge quadro sui lavori pubblici (il c.d. “promotore” e la concessione di costruzione e gestione o concessione di lavori pubblici per utilizzare la terminologia adottata dal legislatore nazionale).

La lezione comunitaria dapprima rammentata suggerisce una prima, fondamentale riflessione.

Fino ad oggi gli istituti in parola sono stati utilizzati per la realizzazione di interventi puntuali (si pensi alla realizzazione dei mercati a Roma); mi pare opportuno, invece, che sia la finanza di progetto, che la concessione di costruzione e gestione, siano utilizzati su vasta scala per la riqualificazione di intere aree urbane.

In questa ottica vale la pena di esplorare la possibilità di ricorrere agli istituti menzionati per la riqualificazione (ed il conseguente sfruttamento economico) di interi assi viari cittadini.

In sostanza, a fronte dell’impegno assunto dall’operatore privato di risistemare l’asse stradale individuato (, si pensi, per esempio, quelli rientranti nella c.d. Grande Viabilità cittadina), può prevedersi che al medesimo venga concesso il diritto di edificare, al di sotto del livello stradale, cubature di tipo commerciale nonché aree di sosta e parcheggio.

Occorre, pertanto, un mutamento radicale di prospettiva idoneo a sfruttare appieno le potenzialità degli istituti rammentati rispetto all’utilizzo modesto fattone sino ad oggi; l’obiettivo in parola, però, è perseguibile unicamente attraverso modifiche normative volte alla semplificazione procedurale.

È nota a tutti gli operatori, infatti, quanto sia farraginoso il meccanismo procedurale previsto dalla Legge Merloni per lo strumento del promotore.

Non è possibile, infatti, che all’individuazione del concessionario (e cioè del soggetto chiamato alla realizzazione e allo sfruttamento economico dell’opera di interesse pubblico) si pervenga solo a seguito dell’esaurimento di ben tre sotto – fasi procedurali: i tempi si allungano enormemente come dimostra l’esperienza relativa alle iniziative comunali. In molti casi, infatti, a più di due anni dall’avvio dell’iniziativa non si era ancora pervenuti alla “cantierizzazione” dell’intervento.

Occorre, poi, che la fase decisionale sia concentrata in un unico ufficio: anche in questo caso l’esperienza comunale testimonia della necessità di una cabina di regia unitaria volta a garantire decisioni rapide ed univoche.

È indubbio, peraltro, come, accanto alle modifiche normative e procedurali di cui sopra, occorra un salto di qualità di tutti gli operatori interessati.

Ciò deve riguardare, in primo luogo, le imprese, chiamate ad accrescere le proprie capacità propositive e progettuali rispetto a quanto fatto in passato, ma anche la pubblica amministrazione e gli istituti finanziari.

Mi preme segnalare, in particolare, la necessità di un nuovo approccio da parte delle amministrazioni chiamate a gestire gli interventi da promotore.

Sino ad oggi, infatti, le amministrazioni interessate sono intervenute anche nella fase gestionale degli interventi (imponendo, in buona sostanza, i contenuti progettuali ed economici delle iniziative da promotore) con ciò comprimendo indebitamente la libera iniziativa del privato.

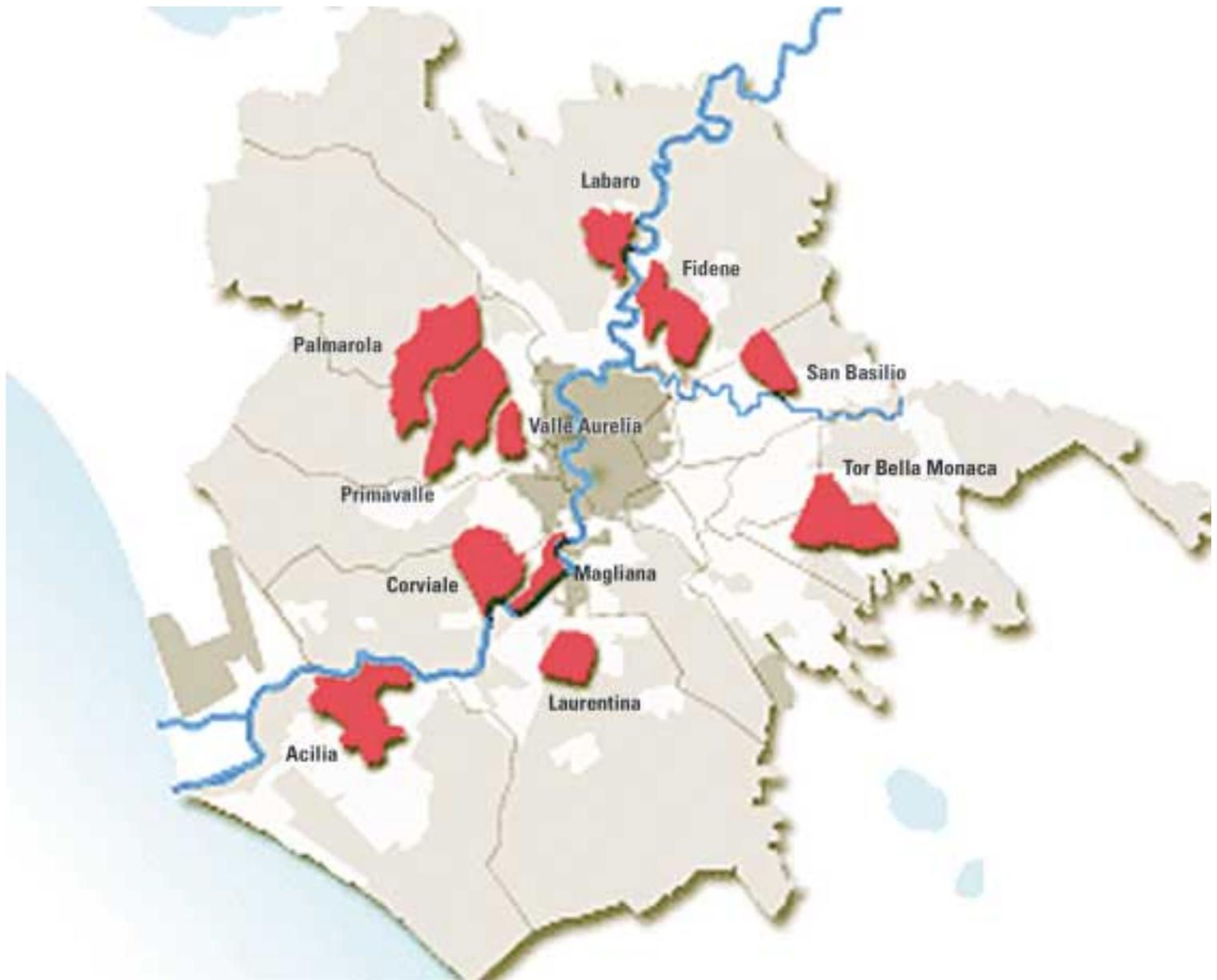
Ritengo, al contrario, che le amministrazioni debbano limitarsi a fissare i confini invalicabili dell’inter-

vento da promotore lasciando, poi, all’operatore privato la scelta del modello da perseguire e, quindi, dei contenuti economici e gestionali dell’iniziativa. Mi pare di potere osservare come solo in tal modo si recuperi lo spirito proprio dell’istituto che trova il suo fondamento primario nella capacità dell’operatore privato di valutare adeguatamente il rischio connesso all’iniziativa proposta. In caso contrario il modello stesso è destinato a fallire per carenza di interesse degli operatori privati.

Come evidenziato in precedenza, il salto di qualità rammentato deve riguardare anche i soggetti finanziatori degli interventi.

Sino ad oggi, infatti, gli istituti di credito coinvolti nei programmi da promotore o concessori hanno fondato il loro affidamento sulla conoscenza personale dell’imprenditore interessato; le caratteristiche e lo spirito dell’istituto impongono un radicale mutamento di rotta: gli istituti finanziari, invece di valutare l’affidabilità personale dell’imprenditore, debbono valutare se il progetto ed i contenuti economici dell’iniziativa siano meritevoli di un impegno finanziario concreto e solo in tal caso decidere di affiancarsi al promotore.

In conclusione mi pare di potere osservare come le proposte di cui sopra, e molte altre analoghe che possono formularsi, rappresentino una prima risposta a quella che deve essere l’esigenza comune di tutti gli operatori interessati (imprese ed amministrazioni aggiudicatrici): favorire al massimo l’utilizzabilità degli istituti in parola onde rimediare alle conseguenze di un quadro generale caratterizzato dal progressivamente depauperamento delle risorse pubbliche.



I programmi di recupero urbano del comune di roma

Nelle pagine successive vengono riassunti i contenuti degli 11 ambiti di intervento relativi ai programmi di recupero urbano.

Per ogni ambito è prevista una scheda nella quale è indicato il contesto urbano, le criticità presenti, gli obiettivi ed i contenuti del Programma.

Corredano la scheda delle illustrazioni inerenti l'inquadramento urbanistico e la localizzazione degli interventi, le tabelle di dettaglio degli interventi pubblici e privati, una slide degli investimenti attivabili.

Acilia

L'ambito di intervento

Il programma di recupero urbano di Acilia interessa una superficie territoriale di circa 1300 ettari ubicati nel quadrante sud ovest della città.

Le aree di intervento, pur non presentando un perimetro ben definito, sono contigue ai piani di zona di Acilia, Dragoncello, Madonnetta e Palocco, delimitate a nord dall'area golenale del Fiume Tevere, ad est dal nucleo storico di Acilia, a sud dalle lottizzazioni convenzionate di Casal Palocco ed Axa, ad ovest da una estesa area non edificata limitrofa al canale di Palocco.

Originariamente agricolo, il territorio di intervento è stato gradualmente trasformato a partire dagli anni '20 con la borgata di Acilia, per proseguire in seguito con la localizzazione dell'iniziativa pubblica InaCasa e Gescal e con quella privata dell'immobiliare Palocco nonché, in seguito, con i processi abusivi.

Le criticità

La scelta di inserire l'ambito di Acilia in un processo di riqualificazione territoriale è data da tre principali fattori di degrado.

Il primo, determinato da un'elevata disomogeneità dei caratteri edilizi, generata, prevalentemente, da una diffusione urbana non regolamentata cresciuta intorno a nuclei di città pianificata.

Il secondo, evidenziato dalla incompletezza della rete stradale organizzata con uno schema a scacchiera costituito dagli assi longitudinali di collegamento metropolitano e gli assi trasversali di livello locale. Spesso si denota una incompletezza delle maglie con strade non completate o che non si ricongiungono; inoltre, i punti di connessione sono risolti con incroci, svincoli, sottopassi o cavalcavia inadeguati e insufficienti a sopportare i flussi dell'attuale traffico.

Il terzo fattore di degrado è costituito dalla frammentazione e discontinuità delle aree destinate a verde e dall'abbandono dei canali di bonifica.

Gli obiettivi ed i contenuti del programma

Il programma di recupero urbano prevede la realizzazione di infrastrutture primarie, una integrazione di quelle della viabilità in maniera tale da rendere efficiente la mobilità interna ed esterna dell'ambito mettendo in comunicazione i settori nord e sud dell'ambito.

Gli spazi urbani vengono riorganizzati attraverso la individuazione e valorizzazione di nuove centralità, localizzando alcuni servizi pubblici, destinazioni terziarie ed attrezzature di livello metropolitano.

I nuovi pesi insediativi introdotti sono stati valutati all'interno di parametri qualitativi e quantitativi in grado di soddisfare le esigenze espresse





LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI

dai cittadini.

Infine, il programma interviene nella riqualificazione del sistema ambientale attraverso la sistemazione del verde a scala di quartiere, ai grandi sistemi ambientali o parchi urbani ed in particolare alla Riserva del Litorale Romano.

Il programma prevede la realizzazione di 703.773 metri cubi di cui 437.546 residenziali e 266.227 non residenziali distribuiti in 20 proposte private.

Gli investimenti complessivi previsti nell'ambito di Acilia sono pari a circa 259 milioni di Euro di cui solo 25 pubblici.

Le opere pubbliche previste nel programma sono 56 ed ammontano complessivamente a 77 milioni di Euro di cui 52 milioni finanziati dal privato attraverso i contributi ordinari e straordinari.



Sigla Titolo dell'intervento

1	Edificio non residenziale, terziario, commerciale e parcheggio privato multipiano in via Altamura
2	Albergo in Via Macchia Palocco e alloggi per soci di cooperative in Via Padre Massaruti
3	Servizio socio- sanitario privato e alloggi per soci di cooperative in Via Molteni
5	Edificio terziario e commerciale delimitante una nuova piazza pubblica e complesso residenziale di villette a schiera in Via di Acilia angolo Via Leonardo Mellano
6,1	Edificio terziario e commerciale delimitante una nuova piazza pubblica in Via Molteni e complesso residenziale a schiera a due piani in Via Macchia Saponara
6,2	Edificio terziario privato con multisale, banca e albergo e edilizia residenziale connessi al parco attrezzato e alla piazza pubblica in Via Macchia Saponara
6,3	Complesso residenziale di case a schiera e negozi in Via Signorini
11	Porta del parco naturalistico di Ficana con servizi per turismo naturalistico e con accesso da Via di Dragoncello e nuova edilizia comprensoriale in Via Alessandro Ruspoli

Sigla Titolo dell'intervento

12	Case seriali disposte a corte ed edificio terziario su Via Macchia Saponara
13	Case seriali con edificio terziario in Via Macchia Palocco
14	Edificio con funzioni miste residenziali e terziarie in Via Andrea da Garresio
16	Nuova edilizia comprensoriale, circolo sportivo ed edificio non residenziale su piazza pubblica in in località Case Basse
18,25	Centro Commerciale su Via di Dragoncello e nuova edilizia comprensoriale contigua al parco pubblico in località San Paolo
19	Edificio terziario e commerciale su piazza pubblica e complesso residenziale tra Via Altamura e Via Bonichi
21	Nuova edilizia comprensoriale residenziale e di servizi commerciali e uffici tra Dragona e Dragoncello , in Via Petra e in Via Fra Andrea
22	Edificio residenziale e terziario in Via Altamura
24	Due ville bifamiliari in prossimità di Via Macchia Saponara

A loro volta gli interventi pubblici sono suddivisi, secondo le linee di intervento già evidenziate, in opere di realizzazione di servizi pubblici (26 milioni di Euro), completamento

della rete viaria (24 milioni di Euro), verde pubblico e riqualificazione ambientale (12 milioni di Euro).

Tra le principali opere pubbliche che verranno realizzate si evidenziano

per i servizi pubblici: la sede del nuovo Municipio all'interno del Piano di Acilia, la scuola materna in Via Macchia Saponara e l'asilo nido in Via Amato, il nuovo Palazzo della Musica a Dragona ed un centro polifunzionale a Dragoncello nonché la ristrutturazione di alcuni edifici pubblici.

Per quel che concerne la rete viaria si segnalano: il sottopasso di collegamento di via Macchia Saponara e via di Dragoncello, la stazione di Acilia-Dragona, la rete viaria di riconnessione dei quartieri di Dragona e Dragoncello, la strada parallela al Canale Palocco ed il raddoppio di via dei Pescatori.

Infine, per le opere di valorizzazione ambientale verranno realizzati il parco naturalistico di Monte Cugno, il parco di San Paolo, il cuneo verde compreso tra Dragona e Dragoncello e il sistema di piste ciclo-pedonali che collegano le aree verdi, le scuole e le nuove centralità.



Sigla Titolo dell'intervento

1	Sottopasso Ostiense-Via del Mare
2	Ampliamento sottopasso viario linea Roma-Ostia
3	Collegamento Via Altamura e Via Via Bonichi (prop.1)
4	Collegamento parcheggio di scambio e via Saponara (prop.19)
5	Parcheeggio di scambio a 200 mt dalla fermata di Acilia (prop.19) cessione
8	Nuova Viabilità Via di Dragoncello - Via delle Case Basse (prop.18/25)
9	Manutenzione straordinaria di Via Prato Cornelio-Via di Macchia Saponara
10a	Strada del P.P.43 parallela alla Via di Acilia e svincolo
10b	Prolungamento della strada del P.P.43 e allargamento tratto di Via di Acilia
11	Raddoppio di via dei Pescatori
13	Strada parallela al Canale Palocco
14	Percorso ciclabile lungo il canale Palocco e sistemazione argine
15a	Prolungamento Via Signorini (prop.6.2)
15b	Ristrutturazione via Amato - Via Cisterna (prop 6.3)
16	Unificazione di Via di Dragoncello
17	Manutenzione straordinaria Via Macchia Saponara
18	Prolungamento Via Molteni (prop.4)
19.a	Collegamento tra Via Macchia Palocco Via Molteni (pro. 12)
19.b	Collegamento tra Via Macchia Palocco Via Molteni(prop.13)
49..1	Attrezzature sportive a via Dragone davanti al Campus Scolastico
49..2	Manutenzione straordinaria strada: apertura ed ampliamento di Via Sambiasi verso Dragoncello demolizione volume-esproprio
49..3	Arredo Urbano della Piazza davanti alla chiesa su Via C. Casini - demolizione Volume esistente
49..4	Manutenzione e nuova realizzazione di n. 4 ponticelli a Dragona
20-a	Stazione metropolitana Acilia -Dragona e sovrappasso pedonale
20.b	Sovrappasso pedonale-collegamento a Dragona
20.c	Parcheeggio e piazza (area comunale)
21	Sede della Circostrizione XIII (area comunale -PdZ Palocco)
22	Biblioteca comunale (area comunale PdZ Palocco)
23	Campus Scolastico di Via Funi
24	Scuola Materna e Asilo nido su Via Macchia Palocco
25	Palazzo della Musica nel Parco di Dragona - Dragoncello
26.a	Servizio pubblico ASL e piazza pubblica (parte)
26.b	Piazza pubblica davanti all'Asl
27	"Ristrutturazione del casali in zona ""Pinetina , centro civico"
28	Campus Scolastico di Dragona- Intervento di

Sigla Titolo dell'intervento

	Ristrutturazione
30	Centro Anziani localizzato nell'area a standard a Dragona
31	Ristrutturazione del Casale a Dragona, centro culturale
38.f	Ristrutturazione del casale nel PdZ Dragoncello per Centro culturale - polivalente
38.a	Porta del Parco di Monte Cugno. Reception pubblica
32	Nuovo Asilo Nido su Via Amato (su proprietà comunale)
33	Verde Attrezzato PdZ Acilia standard
34	Piazza Pubblica su via Molteni
35	Pista da Ballo Centro Anziani San Giorgio e verde attrezzato
36	Piscina Pubblica nell' area verde del PdZ Palocco
37	Pista ciclabile di collegamento dal Campus di Dragona al parco naturalistico di Monte Cugno
38 b	Percorso ciclabile nel Parco di Monte Cugno
38.c	Verde naturalistico Parco Monte Cugno
38.d	Recupero Archeologico Villa Romana PdL Dragoncello
38.e	Area Verde Attrezzato- casale-centro culturale-nel PdZ Dragoncello
39.a	Parco San Paolo, verde attrezzato (prop.18.25)
39.b	Pista ciclabile nel Parco San paolo
39.c	Pista ciclabile prolungamento San Paolo (prop.16)
40.a	Scavo Archeologio Vialla Romana A Dragona (prop.21)
40.b	Impianto per l'esercizio dell'atletica a Dragona
40.c	Verde sportivo di pertinenza dello Stadio
40.d	Pista ciclabile Dragona Dragoncello
40.e	Parcheggi pubblici dello Stadio e del Palazzo della Musica
41	Pista ciclabile di colegamento settore sud (parte)
42.a	"Area per programma ""Permute e Autoproduzione"" PdZ Palocco"
42.b	Strade Piano di zona Palocco occupazione d'urgenza
44.a	Parco di San Paolo
45	Area di accesso alla Riserva (prop.16)
46	Area in cessione a standard del P.P.42 Dragona
48	Aree in Cessione Parco di Monte Cugno (Prop.11)

Corviale

L'ambito di intervento

L'ambito territoriale interessato dal programma di recupero urbano di Corviale si estende all'interno del territorio della XV Circonscrizione, per circa 660 ettari.

La delimitazione di larga massima dell'area di riqualificazione è individuabile ad est dal parco regionale Valle dei Casali, a sud dal sistema ambientale e fluviale del Tevere e delle sue golene, ad ovest dal parco regionale Torretta Massimi-Valle della Magliana ed a nord da via della Pisana.

Nel territorio, prevalentemente collinare, ricadono i piani di zona di Corviale, Portuense, Colli Portuensi sud e Colli Portuensi nord.

Le criticità

Diversi sono i fattori che determinano uno stato di degrado del territorio.

In primo luogo una forte carenza del sistema viario e di trasporto pubblico su ferro. Sussiste poi un deficit delle strutture di servizio, con un forte stato di degrado di quelle esistenti, nonché si appalesa il mancato completamento dei piani di zona ove è stata realizzata solo l'edilizia sovvenzionata senza l'edificazione dei relativi servizi e dove le aree necessarie, tra l'altro, non sono sta-

te perfezionate dal punto di vista espropriativo.

In generale, l'ambito di Corviale presenta una diffusa carenza di qualità urbana, intesa sia come mancanza di spazi rappresentativi che da una caotica contiguità di tessuti edilizi eterogenei, spesso di origine spontanea.

Gli obiettivi ed i contenuti del programma

Dalla evidenziazione di quelle che sono le criticità presenti nell'ambito di Corviale, gli obiettivi che il PRU si è prefissato di perseguire sono, in particolare, il miglioramento e l'integrazione dell'accessibilità complessiva dell'ambito attraverso un potenziamento del sistema viario e delle connessioni con la ferrovia metropolitana FM1.

C'è poi la necessità di recuperare, riqualificare ed incrementare le strutture per i servizi pubblici con una particolare attenzione agli edifici scolastici.

Uno specifico impegno è quello di migliorare la dotazione degli spazi verdi prevedendo i necessari attrezzaggi nonché di elevare la qualità dello spazio pubblico soprattutto all'interno dei piani di zona.

Infine, sfruttando la presenza di alcuni vuoti urbani situati in posizione strategica, favorire la





LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI

formazione di nuove centralità urbane, intese come luoghi fortemente riconoscibili dove si concentrano qualità architettonica e funzioni pregiate.

Il programma di recupero urbano di Corviale prevede la realizzazione di 672.527 metri cubi di cui 277.230 residenziali e 395.297 non residenziali distribuiti in 25 proposte private.

Gli investimenti complessivi previsti nell'ambito sono pari a circa 218 milioni di Euro di cui solo 13 pubblici.

Le opere pubbliche previste nel programma sono 29 ed ammontano complessivamente a 44 milioni di Euro di cui 31 milioni finanziati dal privato attraverso i contributi ordinari e straordinari.



Sigla	Titolo dell'intervento
1	Realizzazione di un complesso edilizio residenziale e ad uso commerciale antistante la chiesa di S.Girolamo in via Casetta Mattei
2	Realizzazione di un complesso edilizio ad uso residenziale presso via dei Caldora
3	Realizzazione di un edificio residenziale presso via degli Orseolo
5	Realizzazione di una centralità locale con residenze, commercio, ristoro, spettacolo e spazi aperti attrezzati in via Poggio Verde
7	Realizzazione di un edificio residenziale in via delle Vigne
8	Realizzazione di un edificio commerciale in via delle Vigne
9	Realizzazione di un complesso residenziale in via delle Vigne
10	Realizzazione di un complesso residenziale in prossimità di via Zega
11	Realizzazione di edifici residenziali in località Colle del Sole
12	Realizzazione di villini a schiera in località Monte delle Capre
13a	Complesso residenziale in località Monte delle Capre
13b	Realizzazione di un villino presso via Bosco degli Arvali
14	Realizzazione di villini a schiera in località Monte delle Capre
15	Realizzazione di un edificio residenziale e di una struttura per commercio in località Casale degli

Sigla	Titolo dell'intervento
	Inglesi
16	Ristrutturazione di un complesso edilizio nel P.P.Zona 0.21 Monte delle Capre, con destinazione a struttura religiosa di accoglienza
17	Edificio polivalente a destinazione sportiva, ricreativa e sociale
18	Realizzazione di n.4 villini bi-trifamiliari nel nucleo del toponimo non perimetrato via Coreglia Antelminelli
19	Demolizione e ricostruzione di un edificio commerciale nel nucleo del toponimo non perimetrato via Coreglia Antelminelli
25	Realizzazione di un centro direzionale, commerciale e produttivo nell'area ITALGAS, e recupero del Centro sportivo aziendale
26	Realizzazione di una struttura edilizia per deposito, lavorazione e vendita di prodotti in acciaio, compreso uffici aziendali
27	Ristrutturazione ed ampliamento di immobili ad uso artigianale in via Castel Franco di Sotto
28	Ristrutturazione ed ampliamento di un immobile ad uso artigianale in via Casciana terme
32	Realizzazione di un complesso residenziale e demolizione e ricostruzione di un manufatto esistente tra via Portuense e via Pelago
33	Realizzazione di un edificio residenziale in via dei Serlupi
34	Realizzazione di un complesso residenziale in via dei Cantelmo



Dal punto di vista delle categorie di intervento le opere pubbliche riguardano interventi di infrastrutture a rete (17 milioni di Euro) con una prevalenza di opere di potenziamento dell'accessibilità veicolare all'ambito territoriale, compresi sovrappassi e sottopassi ferroviari ed autostradali; opere di edilizia pubblica (11 milioni di Euro) con una particolare attenzione al recupero ed alla messa a norma di edifici per servizi pubblici; interventi per il verde pubblico (6 milioni di Euro) che riguardano principalmente la riqualificazione e l'arredo dello spazio pubblico e del verde.

Tra i principali interventi viari

Sigla Titolo dell'intervento

- 1 Collegamento via del Trullo - via delle Vigne
- 1a "Viabilità di collegamento della zona ""O"" con la viabilità Via del Trullo-via delle Vigne"
- 2 Collegamento via delle Vigne - via del Fosso della Magliana
- 3b Rete fognante via di Villa Colle Mandina - via Ponsacco
- 5 Realizzazione nuova accessibilità viaria zona Idrovore della Magliana e acquisizione aree a scomputo
- 6 Adeguamento viabilità esistente via Idrovore della Magliana - via della Magliana (*)
- 7 Riqualficazione e arredo di via Ventimiglia, compreso interrimento dell'elettrodotto di attraversamento il nucleo d Monte delle Capre nel tratto tra via Pelago e la collina del Trullo
- 7a Interrimento dell'elettrodotto tra il complesso di Corviale e via Pelago
- 8 Collegamento stradale via Pelago - via Portuense
- 9 Acquisizione area e realizzazione della viabilità di collegamento via Casetta Mattei - via dei Sampieri
- 10 Rifacimento sistema fognario via Malabaila e dintorni
- 11 "Realizzazione asilo nido per 40 bambini nella zona O ""Monte delle Capre""
- 13 Edificio per Centro Anziani in via Casetta Mattei, (antistante la chiesa S.Girolamo)
- 14 Realizzazione di piazza pubblica coperta con tensostruttura presso Corviale

Sigla Titolo dell'intervento

- 15 "Recupero e messa a norma scuola elementare e materna ""Collodi 1"" "
- 16 "Recupero e messa a norma scuola media ""Fratelli Cervi"" "
- 17 "Recupero e messa a norma scuola elementare ""Capponi"" "
- 18 "Recupero e messa a norma scuola elementare e materna ""Mazzacurati""
- 19 "Recupero e messa a norma scuola elementare e materna ""Collodi 3""
- 20 "Recupero e messa a norma scuola materna elementare e media ""Corviale""
- 22 Recupero e messa a norma asilo nido via del Trullo
- 23 Realizzazione asilo nido per 60 bambini presso Corviale
- 24 Riqualficazione e arredo di via dei Chiaromonti
- 25 Acquisizione aree e realizzazione del parco pubblico Monte delle Capre
- 27 Acquisizione area adiacente il P.d.Z. di Corviale
- 27a Acquisizione e ristrutturazione del manufatto agricolo interno all'area adiacente il P.d.Z. di Corviale
- 28 Realizzazione orti urbani a Corviale
- 29 Arredo e riqualficazione dello spazio pubblico a Corviale
- 30 Acquisizione area tra via Ventimiglia e la collina del Trullo
- 31 Acquisizione area a destinazione M3 in prossimità del Forte Bravetta
- 34 Realizzazione asilo nido per 60 bambini nel p.d.z. 14V Portuense

si evidenzia il collegamento tra via del Trullo e via delle Vigne e da quest'ultima a via del Fosso della Magliana, gli adeguamenti della viabilità esistente di via Idrovore della Magliana e di via della Magliana, la riqualficazione di via Ventimiglia con l'interra-

mento dell'elettrodotto.

Per quanto attiene le opere di edilizia pubblica si segnala la realizzazione degli asili nido a Monte delle Capre e via Portuense, la realizzazione di un centro anziani in via Casetta Mattei, il recupero e la messa a norma di molti edifi-

ci scolastici.

Il verde e l'ambiente vengono accresciuti attraverso la realizzazione del parco pubblico di Monte delle Capre, l'acquisizione e l'arredo di molte aree per il verde locale.

Fidene Val Melaina

L'ambito di intervento

Il programma di recupero urbano di Fidene Val Melaina, situato nel quadrante nord della città, interessa una superficie territoriale di circa 440 ettari.

L'area di riqualificazione ricade nel IV Municipio ed è delimitata ad ovest dalla Via Salaria e dalla linea FS, a Nord dal Grande Raccordo Anulare, ad Est da Via della Bufalotta e a Sud da via dei Prati Fiscali e dall'Aniene.

Il territorio, orograficamente ondulato, è costituito da una zona di edilizia consolidata e di espansione urbana e da un'altra vasta area non edificata con ambiti di pregio storico ed archeologico.

Nell'ambito di Fidene Val Melaina sono presenti diversi piani di zona, in gran parte realizzati come Castel Giubileo, Fidene I e II, Serpentara I e II, Val Melaina e Vigne Nuove, o in corso di realizzazione come Casale Boccone e Casale Nei.

Le criticità

L'assetto territoriale delle aree interessate dal processo di riqualificazione presenta, attualmente, una serie di criticità.

I principali fattori di degrado sono legati all'assenza di luoghi centrali di riferimento dotati di servizi ed infrastrutture in grado di rispondere alle esigenze dei cittadini residenti. Il comparto si presenta composto da

insediamenti con caratteristiche tipologiche e strutturali diverse e scarsamente integrate, con un notevole squilibrio tra i pesi insediativi.

Alla carenza dei servizi si aggiunge il mancato completamento delle urbanizzazioni secondarie negli insediamenti residenziali pubblici con particolare riferimento al verde che, a fronte di un forte esubero di aree a ciò destinate, risulta estremamente degradato.

Infine, ci sono i problemi legati alla mobilità ove si riscontrano difficoltà di connessione viaria tra i vari settori dell'ambito di Fidene ed il resto della città, una inadeguata rete di trasporto pubblico e l'assenza di linee di trasporto ad alta capacità.

Gli obiettivi ed i contenuti del programma

Gli obiettivi strategici per la riqualificazione complessiva dell'ambito urbano interessato dal programma di recupero urbano di Fidene-Val Melaina nonché per la riconnessione degli insediamenti residenziali pubblici con le zone di edilizia consolidata ed i nuclei edilizi spontanei, verranno perseguiti attraverso un insieme sistematico di interventi pubblici e privati che influiranno sul sistema insediativo, ambientale e della mobilità.

Per quanto attiene il sistema insediativo l'obiettivo è quello di definire nuove centralità con la realizzazione di piazze dotate di servizi pubbli-





LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI

ci e privati, di riconnettere le parti urbane, di completare le attrezzature di servizio agli insediamenti residenziali pubblici ed il recupero delle attrezzature pubbliche.

Con riferimento al sistema della mobilità gli interventi previsti riguarderanno la riqualificazione degli assi stradali esistenti con la realizzazione di nuovi collegamenti, sia veicolari che ciclopedonali ed, infine, si perverrà ad una razionalizzazione del sistema complessivo della mobilità della zona interessata dalla riqualificazione.

Per quello che concerne il sistema ambientale l'obiettivo sarà quello di realizzare, mediante l'acquisizione delle aree necessarie, un sistema di parchi pubblici attrezzati e fruibili dai cittadini.

Il programma prevede la realizzazione di una volumetria complessiva di 641.096 metri cubi di cui



QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI**FIDENE - VALMELAINA****Sigla Titolo dell'intervento**

OP1	COLLEGAMENTO FIDENE - VILLA SPADA
OP3	ADEGUAMENTO E FOGNATURA VIA DELLA BUFALOTTA
OP4	ADEGUAMENTO V. RADICOFANI - V. DE FILIPPO - V. CERVI
OP5	COLLEGAMENTO VIA VIGNE NUOVE - VIA BUFALOTTA
OP6	ADEGUAMENTO E FOGNATURA VIA SETTEBAGNI
OP7	VALMELAINA - PIAZZA F.LLI LUMIERE
OP8	VALMELAINA - BIBLIOTECA CENTRO CULTURALE
OP9	VIGNE NUOVE - PIAZZA
OP10	VIGNE NUOVE - ATTREZZATURE COLLETTIVE
OP11	LARGO LABIA - PIAZZA
OP12	VIGNE NUOVE - MUSEO ARCHEOLOGICO
OP13	RICOSTRUZIONE SCUOLA MATERNA S.FELICITA
OP14	RICOSTRUZIONE ASILO NIDO V. RUSSOLILLO
OP15	RISTRUTTURAZIONE SCUOLE M. STERN NUOVO - URUGUAY

Sigla Titolo dell'intervento

OP16	RECUPERO SCUOLA MEDIA URUGUAY
OP17	RECUPERO SCUOLA MEDIA NOBEL
OP18	RISTRUTTURAZIONE SCUOLA MATERNA ELEMENTARE MASSAIA
OP19	RISTRUTTURAZIONE SCUOLA MATERNA-ELEMENTARE TORRICELLA - MEDIA MAJORANA
OP20	MERCATO FIDENE
OP22	VIGNE NUOVE TUFELLO -VERDE ATTREZZATO
OP23	PARCO ARCHEOLOGICO VILLA DI FAONTE
OP24	PARCO ARCHEOLOGICO FIDENE
OP25	PARCO DELLA TORRICELLA
OP26	PERCORSO CICLABILE FIDENE - SERPENTARA
OP27	SISTEMAZIONE A VERDE PDZ VALMELAINA
OP28	PARCO ARCHEOLOGICO SERPENTARA
OP29	PARCO ATTREZZATO PDZ CASAL BOCCONE
OP30	RISANAMENTO ELETTRODOTTI



451.634 destinati alla residenza e 189.462 utilizzabili per destinazioni non residenziali, ricompresi in dieci interventi privati.

Gli investimenti complessivi previsti nell'ambito di Fidene-Val Melaina sono pari a circa 223 milioni di Euro di cui solo 10 pubblici.

Le opere pubbliche previste nel programma sono 28 ed ammontano complessivamente a 58 milioni di Euro di cui 48 milioni finanziati dal privato attraverso i contributi ordinari e straordinari.

A loro volta gli interventi pubblici sono suddivisi in opere di infrastrutture a rete (11 milioni di Euro), edilizia pubblica (13 milioni di Euro), verde pubblico e riqualificazione ambientale (10 milioni di Euro) ed

Sigla Titolo dell'intervento

1	Realizzazione di un complesso edilizio residenziale e ad uso commerciale antistante la chiesa di S.Girolamo in via Casetta Mattei
2	Realizzazione di un complesso edilizio ad uso esidenziale presso via dei Caldora
3	Realizzazione di un edificio residenziale presso via degli Orseolo
5	Realizzazione di una centralità locale con residenze, commercio, ristoro, spettacolo e spazi aperti attrezzati in via Poggio Verde
7	Realizzazione di un edificio residenziale in via delle Vigne
8	Realizzazione di un edificio commerciale in via delle Vigne
9	Realizzazione di un complesso residenziale in via delle Vigne
10	Realizzazione di un complesso residenziale in prossimità di via Zega
11	Realizzazione di edifici residenziali in località Colle del Sole
12	Realizzazione di villini a schiera in località Monte delle Capre
13a	Complesso residenziale in località Monte delle Capre
13b	Realizzazione di un villino presso via Bosco degli Arvali
14	Realizzazione di villini a schiera in località Monte delle Capre
15	Realizzazione di un edificio residenziale e di una struttura per commercio in località Casale degli Inglesi

Sigla Titolo dell'intervento

16	Ristrutturazione di un complesso edilizio nel P.P.Zona O.21 Monte delle Capre, con destinazione a struttura religiosa di accoglienza
17	Edificio polivalente a destinazione sportiva, ricreativa e sociale
18	Realizzazione di n.4 villini bi-trifamiliari nel nucleo del toponimo non perimetrato via Coreglia Antelminelli
19	Demolizione e ricostruzione di un edificio commerciale nel nucleo del toponimo non perimetrato via Coreglia Antelminelli
25	Realizzazione di un centro direzionale, commerciale e produttivo nell'area ITALGAS, e recupero del Centro sportivo aziendale
26	Realizzazione di una struttura edilizia per deposito, lavorazione e vendita di prodotti in acciaio, compreso uffici aziendali
27	Ristrutturazione ed ampliamento di immobili ad uso artigianale in via Castelfranco di Sotto
28	Ristrutturazione ed ampliamento di un immobile ad uso artigianale in via Casciana terme
32	Realizzazione di un complesso residenziale e demolizione e ricostruzione di un manufatto esistente tra via Portuense e via Pelago
33	Realizzazione di un edificio residenziale in via dei Serlupi
34	Realizzazione di un complesso residenziale in via dei Cantelmo

acquisizione di aree (9 milioni di Euro).

Tra le principali opere di infrastrutturazione a rete si segnalano: il collegamento viario Fidene-Villa Spada con il quale si conetterà la borgata Fidene con la via Salaria, il collegamento viario via Vigne Nuove – via della Bufalotta, l'adeguamento stradale di via Settebagni e di via del-

la Bufalotta.

Per quel che concerne le opere pubbliche nel settore delle attrezzature di servizio si evidenziano: la realizzazione di un centro culturale, la demolizione e ricostruzione della scuola materna S. Felicità e dell'asilo nido di via Russolillo, il recupero delle strutture scolastiche esistenti, la realizzazione di alcune strutture colletti-

ve nel piano Iacp di Vigne Nuove.

Infine, nel settore delle opere di carattere ambientale, si evidenziano: la creazione del parco archeologico a Fidene, quello della Torricella a sud di Serpentara e quello archeologico di Serpentara; la realizzazione di itinerari ciclabili; l'attrezzaggio ulteriore di alcune aree verdi di quartiere.

Labaro Prima Porta

L'ambito di intervento

L'ambito territoriale interessato dal programma di recupero urbano di Labaro – Prima Porta si estende nel quadrante nord della città all'interno del 20° Municipio per una superficie di 180 ettari.

Labaro e Prima Porta sono due borgate sorte abusivamente tra gli anni '30 e gli anni '50 a ridosso della Via Flaminia e della Ferrovia Roma Nord che ne delimitano il territorio ad est. A sud l'ambito di intervento è delimitato dal Grande RacCORDo Anulare, mentre ad ovest ed a nord è presente il confine naturale connesso con il Parco di Veio.

Nel territorio interessato dalla riqualificazione è presente sull'altura posta tra le due borgate il piano di zona di Prima Porta edificato negli anni '70.

Le criticità

Lo sviluppo atipico di questo settore urbano alimentato nel passato dalla presenza della Ferrovia Roma Nord e perimetrato dal grande stacco con la

città, anche se il recente sviluppo della zona di Saxa Rubra sta affievolendo questa situazione, presenta alcuni punti di disagio tipici delle zone periferiche.

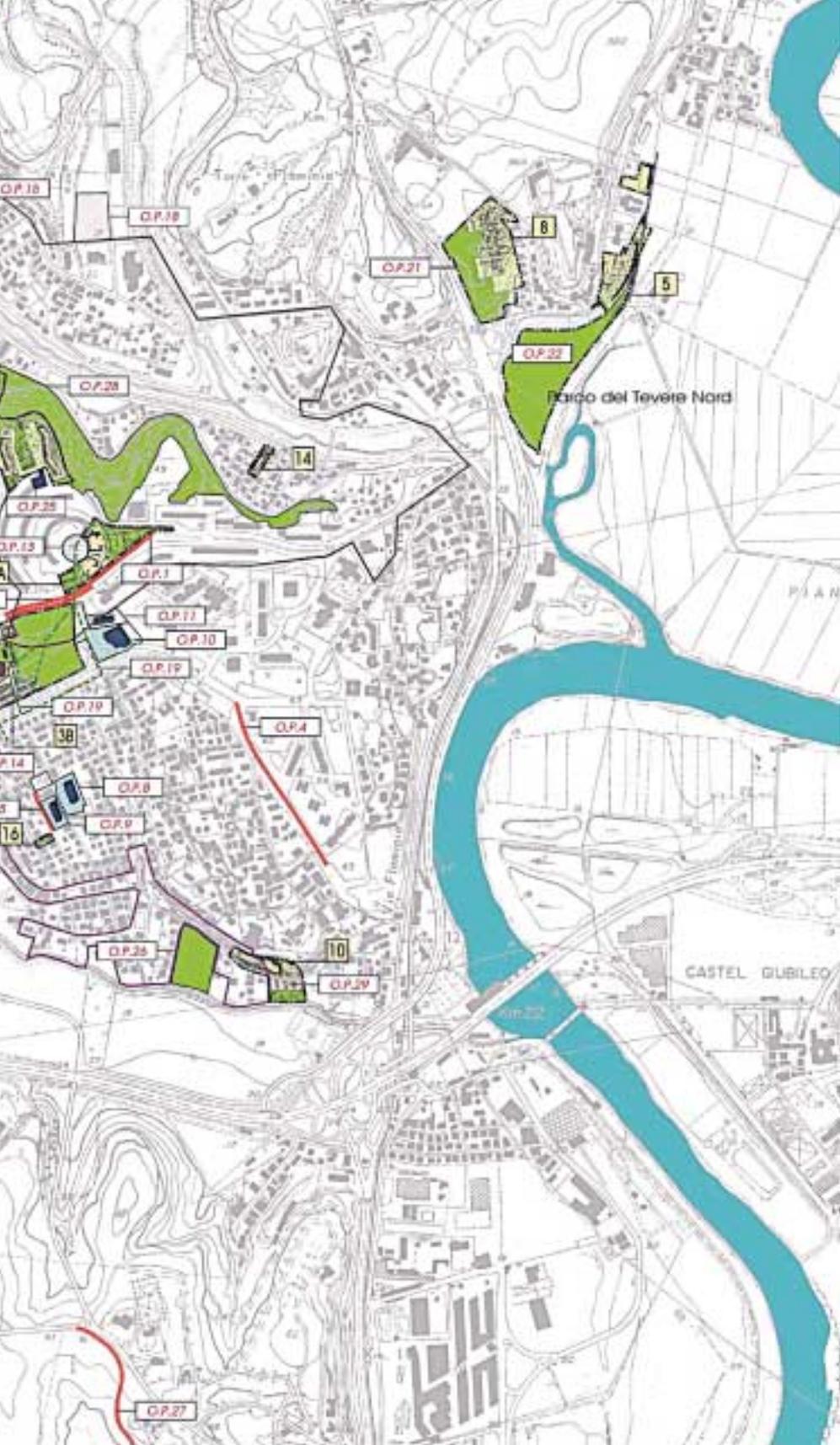
La zona presenta insediamenti eterogenei e scarsamente relazionati tra di loro. Si va dall'edilizia abusiva, molto densa e ravvicinata, con una viabilità ridotta ed altamente congestionata, carenza di spazi di sosta e povera di servizi pubblici all'edilizia residenziale pubblica, scarsamente integrata con funzioni terziarie private, e l'edilizia convenzionata con grandi aree pubbliche a standard non attrezzate.

Questa situazione è inoltre aggravata dalla presenza di barriere orografiche evidenziate dal costone della collina di Labaro ed idrografiche.

Gli obiettivi ed i contenuti del programma

Il programma di recupero urbano di Labaro-Prima Porta si pone l'obiettivo primario di riorganizzare, in un unico quartiere, i diversi frammenti urbani che attualmente compongono





LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI

no l'insediamento.
 Per il perseguimento di questo obiettivo il piano individua nel sistema ambientale un elemento di riconnessione interna ed esterna al quartiere collegando i grandi parchi di Veio e Tevere Nord con nuove aree verdi e percorsi pedonali.
 Viene inoltre previsto il completamento della viabilità attraverso un anello viario interno per rendere più accessibili le aree pubbliche presenti sul crinale di Labaro e con una Tangenziale esterna per ridurre i flussi di attraversamento dei tessuti residenziali.
 Al fine di migliorare gli spazi urbani, viene prevista la crescita del sistema insediativo utilizzando i vuoti interni al quartiere e creando un nuovo sistema di spazi pubblici con



Sigla	Titolo dell'intervento
1C	Complessi residenziali in v. Offanengo e v. Dalmine
2A	Edificio per abitazioni e negozi in p.za Arcisate
3B	Cinema e galleria commerciale in via Gemona d. Friuli
5	Abitazioni e servizi privati in via Tiberina
7	Comparti residenziali in località colle giustiniano
8	Completamento di complesso residenziale in via P. Davanzo
10	Edificio misto in via Vejentana Vetere
14	Abitazioni, negozi e laboratorio artigianale in v. Simonet
16	Abitazioni in via Aretusi

percorsi pedonali attrezzati, piazze e gallerie pedonali.

Il programma prevede la realizzazione di una volumetria complessiva

di 128.080 metri cubi di cui 91.839 destinati alla residenza e 36.241 destinati al non residenziale e previsti in nove interventi privati.

Gli investimenti complessivi previsti nell'ambito di Labaro-Prima Porta sono pari a circa 60 milioni di Euro di cui 16 pubblici.

Le opere pubbliche previste dal programma sono 28 ed ammontano complessivamente a 27 milioni di Euro di cui 11 milioni finanziati dal privato attraverso i contributi ordinari e straordinari.

A loro volta, gli interventi pubblici sono suddivisi in opere di infrastrutture a rete (7 milioni di Euro), edilizia pubblica (11 milioni di Euro), verde pubblico e riqualificazione ambientale (7 milioni di Euro).

Tra le principali opere viarie si segnala la realizzazione del raccordo per evitare il centro abitato di Prima Porta dei flussi di traffico, da via della Giustiniana alla Flaminia. L'opera parte da via della Giustiniana, interessa via Marcherio, via Ghisalba, via Gemona del Friuli per approdare a via Flaminia.



Sigla	Titolo dell'intervento
1	ristrutturazione di via Galline Bianche: rettifica tracciato e spostamento giardino
2	raccordo v. Giustiniana / v. Macherio
3	raccordo v. Macherio / v. Ghisalba
4	raccordo v. Gemona del Friuli / v. Flaminia
5	raccordo v. Paraccini / v. Seriate
6	raccordo v. Dalmine / v. Magnano in Riviera
7	adeguamento di v. Ghisalba da v. Montichiari a v. Q. Peperino
8	scuola materna
9	asilo nido
10	centro civico
11	ampliamento della biblioteca di Galline Bianche
12	mercato coperto di Labaro - Prima Porta
13	nuova Piazza Arcisate
14	piazza giardino di via Torfanini
15	piazza giardino di v. Giustiniana
16	percorso pedonale attrezzato di Labaro
17	parcheggio / area attrezzata per mercato di Labaro
18	parcheggio / area attrezzata per mercato di Prima Porta
19	attraversamenti pedonali a raso
20	sistemazione del parco Marta Russo e galleria pedonale di uso pubblico
21	ampliamento del parco di Villa di Livia
22	parco della Tiberina
23	parco di Colle Giustiniano
24	nuovo accesso ai servizi di Prima Porta
25	restauro palestra comunale di via Offanengo
26	impianto sportivo in via Vejentina Vetere
28	integrazione degli standard del PZ9 con verde pubblico
29	allargamento di via Vejentina Vetere e realizzazione di un parcheggio pubblico

Nell'ambito delle attrezzature pubbliche si segnala la realizzazione del mercato coperto che si integra con il percorso pedonale attrezzato ed il parcheggio. Viene previsto, inoltre,

l'adeguamento dell'attuale biblioteca, e di alcuni istituti scolastici.

Per quanto attiene le opere di carattere ambientale si evidenziano il parco della Tiberina e il Parco di

Colle Giustiniano e l'ampliamento del parco di Villa Livia, nonché la creazione di un impianto sportivo in via Vejentina Vetere.

Laurentino

Al momento della stampa, per il programma di recupero urbano Laurentino non è stato ancora sottoscritto l'accordo di programma

L'ambito di intervento

L'ambito territoriale interessato dal programma di recupero urbano Laurentino, si estende nel quadrante sud-ovest della città, all'interno del XII Municipio, per una superficie di circa 340 ettari.

I confini di intervento vengono individuati a nord con viale dell'Oceano Atlantico ed il quartiere Europa, ad est con la via Laurentina ed il quartiere Giuliano Dalmata, a sud con il Grande Raccordo Anulare e ad ovest con la via Pontina.

Nel territorio interessato dalla riqualificazione sono presenti i piani di zona del Laurentino 38, della Ferratella e dell'Acqua Acetosa.

Le criticità

Uno dei principali motivi di criticità dell'ambito interessato dalla riqualificazione del programma di recupero urbano del Laurentino è dato dalla mancata integrazione degli insediamenti esistenti con il contesto cittadino.

In particolare, tale fenomeno, rappresentativo di una linea urbanistica

degli anni '70 che prediligeva un modello insediativo indipendente dai contesti urbani, si riscontra sia nei due piani di zona della Ferratella e del Laurentino 38 realizzati negli anni settanta ma anche nel più recente intervento dell'Acqua Acetosa.

Accentua il senso di isolamento e perifericità dell'ambito la presenza della Città Militare.

Tra gli altri problemi si segnalano il mancato completamento ed integrazione della rete viaria, nonché l'attrezzaggio dei rilevanti spazi verdi presenti nell'area di riqualificazione.

Gli obiettivi ed i contenuti del programma

Il programma di recupero urbano del Laurentino si prefigge l'obiettivo del superamento delle criticità evidenziate.

In primo luogo, attraverso l'integrazione funzionale e sociale tra i differenti nuclei residenziali, realizzando non solo delle nuove centralità terziarie e di servizio, ma anche creando tratti di viabilità e percorsi pedonali di collegamento.

In secondo luogo, grande atten-





LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI

zione viene riservata alla sistemazione del parco regionale Laurentino Acqua Acetosa, mediante l'acquisizione delle parti ancora private, il recupero per funzioni museali dei casali della Massima, la realizzazione di aree a verde con funzioni ricreative e sportive.

In terzo luogo, grande attenzione viene prestata alla riconnessione con la grande viabilità, realizzando gli svincoli di raccordo con la Pontina.

Il programma prevede la realizzazione di una volumetria complessiva di 655.323 metri cubi di cui 79.953 destinati alla residenza e 655.323 destinati al non residenziale e previsti in otto interventi privati.

Gli investimenti complessivi previsti nell'ambito del Laurentino sono pari a 225 milioni di Euro di cui solo 10 pubblici.



Sigla	Titolo dell'intervento
1	Nuova edificazione in via Laurentina
2	Nuova edificazione tra via Laurentina e via di Tor Pagnotta
4	Nuova edificazione in via di Valleranello
6A	Nuova edificazione tra III e IV ponte al Laurentino
6B	Nuova edificazione in via Quasimodo
7B	Nuova edificazione al largo della Cecchignola
9	Nuova edificazione a largo Ungaretti
11	Ristrutturazione del ponte n.11 al Laurentino
12	Ristrutturazione del ponte n.10 al Laurentino
15	Nuova edificazione in località Colle della Strega



Le opere pubbliche previste dal programma sono 38 ed ammontano complessivamente a 56 milioni di Euro di cui 46 finanziati dal privato attraverso i contributi ordinari e straordinari.

A loro volta gli interventi sono suddivisi in opere di infrastrutture a rete (6 milioni di Euro), edilizia pubblica (15 milioni di Euro), verde pubblico e riqualificazione ambientale 25 milioni di Euro.

Tra le principali opere a rete si segnalano: gli svincoli sulla Pontina con la viabilità locale; i collegamenti stradali tra via Silone e via Campanile, tra via Laurentina e Colle della Strega; l'interramento dell'elettrodotto su via Silone; la realizzazione di parcheggi interrati in largo Ungaretti.

Per quanto attiene gli interventi

Sigla Titolo dell'intervento

1	Realizzazione nuova viabilità (via Pontina - via Laurentina - svincoli)
2	Realizzazione nuova viabilità Laurentina/Colle della Strega, con pista ciclabile sino a v.di Vigna Murata
3	Adeguamento viabilità pedonale-ciclabile tra via Campanile a via Silone
4	Rotatoria tra via Govoni e via Campanile
5	Rotatoria tra via Gaurico e via dei Corazzieri
6	Interramento elettrodotta lungo la via Govoni (parte)
7	Parcheeggio interrato a largo Ungaretti
8	Parcheeggio lungo la via Quasimodo
9	Adeguamento illuminazione stradale di viale Oceano Atlantico
10	Adeguamento funzionale di via dell'Acqua Acetosa
11	Ristrutturazione edificio AMA ad asilo/scuola materna
12	Restauro e sistemazione museale del Casale della Massima, succursale e passerella
13	Ristrutturazione funzionale edificio a Ponte n.8 - Incubatore d'impresa
14	Ristrutturazione funzionale edificio a Ponte n.2 - Incubatore sociale
15	Acquisizione e intervento di ristrutturazione funzionale edificio a Ponte n.5 - il Ponte della musica
16	Ristrutturazione funzionale edificio a Ponte n.1 - Biblioteca-ludoteca
17	Uffici pubblici comunali
18	Centro civico di quartiere in via Silone
19	Centro culturale/teatro in largo Ungaretti
20	Piazza tra terzo e quarto ponte e accesso al Parco lato nord
21	Pista ciclabile / percorso pedonale tra via Silone e via Quasimodo

Sigla Titolo dell'intervento

22	Pista ciclabile / percorso pedonale tra via Campanile e via Pavese
23	Realizzazione di rampe pedonali tra il Colle Parnaso e via Carlo Levi
24	Sistemazione ed arredo dei percorsi di accesso al Parco - lato sud
25	Ristrutturazione dell'anello viario del Laurentino a passeggiata attrezzata
26	Passerella pedonale sulla via Laurentina
27	Verde attrezzato a destinazione ricreativo-sportiva e rinaturalizzazione del fosso.
28	Sistemazione ed attrezzature del Parco con acquisizione delle aree ancora private
29	Sistemazione a parco-giochi dell'area lungo la via Carlo Emilio Gadda
30	Interventi di completamento nel Parco della Ferratella (impianti vegetazionali, attrezzature, arredi)
31	Riqualificazione delle aree sportive di vicinato nelle insulae del Laurentino
32	Bonifica e sistemazione del sedime AA (lato ovest)
33	Impianto sportivo del Parco
34	Nuova piazza civica
35	Sistemazione della piazza della Cecchignola
36	Sistemazione ed arredo di largo Elsa Morante
37	Sistemazione ed arredo di largo Ungaretti - via G.Tomasi di Lampedusa
38	Arredo urbano a piazza Vita Finzi
39	Sistemazione a verde del Fosso della Cecchignola con acquisizione delle aree private

sui servizi si evidenziano: la realizzazione di un centro culturale e teatro a largo Ungaretti; la realizzazione di un Centro Civico in via Silone; la sede del nuovo Municipio.

Tra le principali opere di carattere ambientale si pone l'attenzione su: l'acquisizione ed attrezzaggio delle aree del parco Laurentino; la riorganizzazione a passeggiata attrezzata

dell'anello viario di collegamento tra i complessi edilizi del Laurentino; gli interventi di completamento per il parco della Ferratella; la realizzazione di alcune piste ciclabili.

Magliana

L'ambito di intervento

L'ambito territoriale interessato dal programma di recupero urbano Magliana, si estende nel quadrante ovest della città, all'interno del XV Municipio per una superficie di circa 230 ettari.

I confini di intervento vengono individuati a nord con il quartiere Marconi oltre piazza Meucci, ad est con il fiume Tevere, a sud con la zona artigianale e produttiva presente oltre l'autostrada per l'aeroporto di Fiumicino e ad ovest con il quartiere Portuense situato sulle colline prospicienti la linea ferroviaria FM1.

Nel territorio interessato dalla riqualificazione è presente il piano di zona Colli Portuensi Nord.

Le criticità

I problemi dell'ambito urbano interessato dal programma di recupero urbano Magliana derivano principalmente dall'alta densità abitativa, dal degrado fisico dei manufatti e degli spazi aperti. In particolare, la gravissima carenza di parcheggi determina un sovraffollamento di automobili

nelle sedi viarie, ove, l'assenza di marciapiedi determina forti difficoltà per i pedoni.

Estremamente carente è anche la dotazione di verde pubblico che vede solo pochi giardini di piccole dimensioni, mentre buona parte delle aree a parco sono state abusivamente utilizzate per insediamenti artigianali oggi abbandonati o utilizzati impropriamente.

Infine, l'ubicazione fisica del quartiere, chiusa tra il Tevere e la Ferrovia, con un unico ponte di collegamento con l'Eur ed angusti sottopassaggi sotto la ferrovia, ne hanno accentuato i problemi e pregiudicato lo sviluppo economico ed il rinnovamento edilizio.

Gli obiettivi ed i contenuti del programma

Il programma di recupero urbano di Magliana si pone l'ovvio obiettivo di superare le criticità descritte.

In primo luogo, gli interventi previsti sono finalizzati ad arricchire in quantità e qualità la dotazione di verde pubblico, integrandola con un sistema di percorsi pedonali protetti





LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI

e spazi pubblici aperti.

In secondo luogo, il miglioramento e l'integrazione della mobilità dell'ambito con particolare riferimento ad interventi sulla viabilità, reperendo anche nuovi spazi per la sosta.

In terzo luogo, la decisione di intervenire sulla qualità urbana sostituendo, il più possibile, ai manufatti non residenziali esistenti, delle aree verdi, ovvero realizzando edifici di grande qualità architettonica, capaci di attribuire riconoscibilità al quartiere senza snaturarne la storia e l'identità.

Infine, dotando il quartiere di funzioni e servizi pubblici e privati di qualità, favorendo l'inserimento di attività capaci di generare nuovi posti di lavoro.



Sigla	Titolo dell'intervento
1A	Ristrutturazione - Demolizione e Ricostruzione - Nuova edificazione di un comprensorio nell'area di via Greve
1B	Ristrutturazione di un complesso edilizio presso la stazione Villa Bonelli - Recupero e riuso dei padiglioni progettati dall'ing. P.L.Nervi, parcheggi sotto al complesso scolastico S. di Giacomo
1C	Demolizione di un capannone artigianale e Ricostruzione di un complesso edilizio per servizi privati collegato al Parco Pian Due Torri
1D	Realizzazione di un complesso edilizio formato da edifici residenziali ed edifici terziari presso via Cruciani Alibrandi
15	Ampliamento di uno stabilimento tipografico presso lo svincolo della Magliana
16	Nuova Costruzione di 2 edifici residenziali presso via Prospero Colonna
17	Ristrutturazione ed Ampliamento di un edificio non residenziale in via dei Grottoni
19	Demolizione e nuova Costruzione di un complesso Commerciale e Ricettivo tra via Newton e via Frattini
20	Nuova Costruzione di un edificio non residenziale in Frattini
21	Nuova Costruzione di una Ciclostazione in via Frattini



Il programma prevede la realizzazione di una volumetria complessiva di 376.403 metri cubi di cui 22.305 destinati alla residenza e 354.098 destinati al non residenziale e previsti in dieci interventi privati.

Gli investimenti complessivi previsti nell'ambito della Magliana sono pari a 155 milioni di Euro di cui 33 pubblici.

Le opere pubbliche previste dal programma sono 21 ed ammontano complessivamente a 58 milioni di Euro di cui 25 milioni finanziati dal privato attraverso i contributi ordinari e straordinari.

A loro volta gli interventi pubblici sono suddivisi in opere di infrastrutture a rete (44 milioni di Euro), verde pubblico e riqualificazione am-

Sigla Titolo dell'intervento

- OP1 Realizzazione del 2° lotto di via Frattini fino al raccordo con via della Magliana Nuova (intervento 6 del quadro riepilogativo degli interventi di seguito allegato)
- OP2 Collegamento viario tra via Frattina e borgata Petrelli (intervento 12 del quadro riepilogativo degli interventi di seguito allegato)
- OP3a Ristrutturazione via della Magliana 1° tratto (intervento 4 del quadro riepilogativo degli interventi di seguito allegato)
- OP3b Nuova viabilità, con ritorni, via della Magliana - via della Magliana Nuova compreso protezione collettori (intervento 5 del quadro riepilogativo degli interventi di seguito allegato)
- OP3c Rampa del viadotto I.Newton - EUR (intervento 10 del quadro riepilogativo degli interventi di seguito allegato)
- OP3d Sottovia e rampa del viadotto I.Newton - EUR (intervento 11 del quadro riepilogativo degli interventi di seguito allegato)
- OP4 Completamento svincolo Newton-Magliana-Autostrada (intervento 7-8-9 del quadro riepilogativo degli interventi di seguito allegato, compresi espropri)
- OP5 Esproprio e realizzazione di parcheggio multipiano e servizi pubblici in via Città di Prato
- OP6 Realizzazione parcheggio pubblico per complessivi mq. 8585 sotto il complesso scolastico di via Pescaglia, compreso recupero di una parte dell'edilizia scolastica (L. 500 milioni)
- OP6a "Realizzazione parcheggio pubblico multipiano e recupero e riuso dei padiglioni ex ""Nervi"" su area di mq 9.000 a destinazione M3"

Sigla Titolo dell'intervento

- OP7 Percorsi pedonali protetti tra Villa Bonelli ed il Parco Pian due Torri , compreso manutenzione e arredo di viabilità
- OP8 Prolungamento di via Prospero Colonna fino a via Cruciani
- OP9 Realizzazione nuova viabilità carrabile - compreso cessione aree e sottopasso ferroviario tra via Cruciani Alibrandi e via della Magliana
- OP10 Ponte ciclopedonale e per motocicli sul Tevere: Magliana - Università Roma 3
- OP11a Viadotto di raccordo ciclabile tra via Frattini e la piattaforma centrale
- OP11b Viadotto di raccordo ciclabile tra la piattaforma centrale e l'argine del Tevere
- OP12 Realizzazione nuova viabilità pubblica tra via della Magliana e via Greve
- OP13 "Esproprio bonifica e realizzazione del Parco ""Pian due Torri"""
- OP14 Parco pubblico nella borgata Petrelli
- OP15 Parcheggio interrato lungo via della Scarperia con copertura a giardino
- OP16 Riqualificazione e arredo di piazza Certaldo
- OP17 sottopasso ferroviario pedonale presso la borgata Petrelli
- OP18 Ampliamento del sottopasso ferroviario di via Baffi compreso adeguamento di via di Villa Bonelli tra il sottopasso e via della Magliana Nuova
- OP19 Area in cessione per la realizzazione del Museo del Fumetto

bientale (11 milioni di Euro). Tra le principali opere sulla viabilità si segnalano: la nuova viabilità con ritorni su via della Magliana; il completamento dello svincolo via Newton, via Magliana, Autostrada Roma-Fiu-

micino; il sottovia via Newton-Eur; la realizzazione di un parcheggio pubblico multipiano; il prolungamento di via Colonna fino a via Cruciani.

Per quanto attiene le opere di carattere ambientale si sottolineano: la

realizzazione del parco Pian Due Torri; il parco pubblico nella borgata Petrelli, l'arredo di piazza Certaldo; i percorsi pedonali protetti tra Villa Bonelli ed il Parco Pian Due Torri.

Palmarola Selva Candida

L'ambito di intervento

Il programma di recupero urbano di Palmarola-Selva Candida interessa una superficie territoriale di circa 470 ettari ubicati nel settore ovest della città.

La delimitazione di larga massima ruota alla destra ed alla sinistra del Grande Raccordo Anulare nel tratto ricompreso a sud dalla via Boccea e a nord dalla via Trionfale, mentre ad est il limite è posto dalla Tenuta di Casal del Marmo e dalla zona di Primavalle e ad ovest da zone agricole.

Nel territorio oggetto della riqualificazione ricadono i piani di zona già realizzati della Lucchina e di Selva Nera e quelli in corso di edificazione di Palmarolina, via Ponderano e Colle Fiorito.

Le criticità

Diversi sono i fattori di criticità dell'area oggetto del programma di riqualificazione ma sostanzialmente tutti generati da uno sviluppo insediativo avvenuto in gran parte in forme non pianificate, con una frattura determinata dal passaggio del Grande Raccordo Anulare.

L'area presenta gravi problemi di accessibilità e di congestione delle reti, aggravati dalla orografia del territorio particolarmente accidentata.

Anche il tessuto edilizio presenta diversi livelli di degrado.

Particolarmente difficile si presenta la situazione delle borgate di Palmarola, Casalotti ed Ottavia, a causa delle elevate densità edilizie e delle gravi carenze di spazi disponibili per l'uso pubblico.

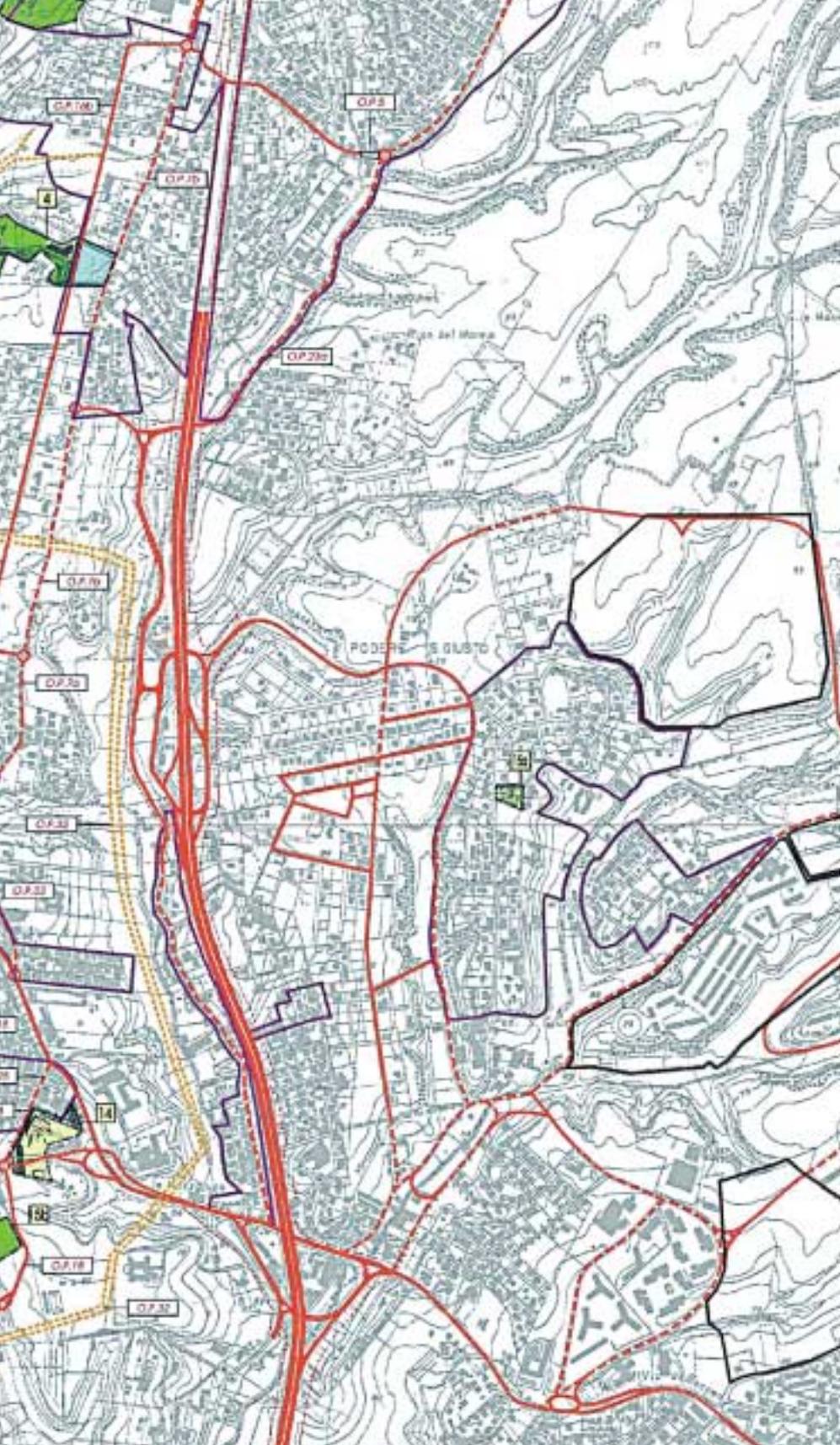
Difficili sono anche gli accessi al trasporto pubblico su ferro presente con la FM3 e la linea A della metropolitana per la difficile accessibilità e per le carenze di infrastrutture.

Gli obiettivi ed i contenuti del programma

Gli obiettivi principali che il programma di recupero urbano di Palmarola-Selva Candida persegue sono quelli legati al recupero della qualità ambientale ed a quello del miglioramento complessivo della mobilità.

Per quanto attiene la questione ambientale risulta vitale il mantenimento e la valorizzazione del grande polmone verde di Casal del Marmo ed il contenimento dell'urbanizza-





LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI

zione verso la campagna. In tal senso vengono previsti e favoriti interventi di salvaguardia attiva, finalizzata alla gestione qualificata dello spazio agricolo.

Per quel che concerne la mobilità, utilizzando le opere in via di realizzazione sul Grande Raccordo Anulare per la terza corsia con i programmati nuovi svincoli a Montespaccato, a Casal del Marmo a via Trionfale ed alla razionalizzazione di quello di via Boccea, sono state previste opere di completamento ed integrazione della rete viaria coordinate con le opere previste dall'intervento sul GRA.

Il programma prevede la realizzazione di 425.749 metri cubi di cui 297.643 residenziali e 128.106 non residenziali distribuiti in dieci interventi privati.



Sigla	Titolo dell'intervento
3	"AREA M3 P.D.Z. N. 83 ""LA LUCCHINA"""
4	AREA SU VIA DI SELVA CANDIDA
5	AREA SU VIA DI SELVA NERA
6	"ZONA ""O"" VIA RISERVA GRANDE"
11	"AREA DELLA ZONA ""O"" DI PALMAROLA"
14	"LOCALIZZAZIONE DI UN PARCO PUBBLICO PUNTO VERDE QUALITA"" E DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO SU VIA DI CASALOTTI"
15	CENTRO SERVIZI VIA DELLA CELLULOSA
16	LA VILLANOVA
17	INTERVENTO SU VIA DI CASALOTTI - VIA POLLETRARA
19	"COMPARTO EDIFICATORIO ZONA ""O"" PALMAROLA"

Gli investimenti complessivi previsti nell'ambito di Palmarola-Selva Candida sono pari a 151 milioni di Euro di cui solo 13 pubblici.

Le opere pubbliche previste dal programma sono 31 ed ammontano

complessivamente a 42 milioni di Euro di cui 29 milioni finanziati dal privato attraverso i contributi ordinari e straordinari.

A loro volta gli interventi pubblici sono suddivisi in opere di infrastrut-

ture a rete (20 milioni di Euro), edilizia pubblica (14 milioni di Euro), verde pubblico e riqualificazione ambientale (11 milioni di Euro).

Tra le principali opere a rete si segnalano: la realizzazione della strada di collegamento tra via Sperani e via Casorezzo; il raddoppio di via Selva Candida; il collegamento tra via Borgosesia e via Casalotti; lo spostamento di alcuni elettrodotti.

Tra le opere di edilizia pubblica si evidenziano: la realizzazione del centro socio assistenziale e sanitario a via Riserva Grande; la realizzazione del Centro Civico a via Boccea; la realizzazione di una scuola materna sul piano di zona della Lucchina.

Per quel che concerne le opere di carattere ambientale si segnalano: le aree a verde a Palmarolina; la realizzazione del parco di Casalotti; la sistemazione dell'area a verde a ridosso della Porcareccia; la sistemazione a verde attrezzato dell'area in via Riserva Grande.



QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI**PALMAROLA - SELVA CANDIDA****Sigla Titolo dell'intervento**

- 1 Realizzazione della strada di collegamento tra Via Esperia Sperani e Via Casorezzo
- 3 Realizzazione centro attività culturali in Via Riserva Grande
- 4 "Realizzazione di una scuola materna nel P. di Z. ""La Lucchina"""
- 5 Sistemazione del Largo fra Via di S. Spirito e Via Casal del Marmo (Palmarola)
- 6 "Realizzazione di un centro polivalente nel P. di Z. ""La Lucchina"""
- 7a Ristrutturazione di Via di Selva Candida da Via Boccea a Via del Forno Saraceno
- 7 b Ristrutturazione di Via di Selva Candida da Via del Forno Saraceno a Via di Riserva Grande
- 8 Realizzazione parcheggio pubblico in Via di Casalotti (100 P. A.)
- 11 "Ristrutturazione ed ampliamento di Via Riserva Grande e Via Selva Candida nel tratto tra P.di Z. ""Selva Nera"" e Via Araldi"
- 12 Realizzazione centro socio assistenziale e sanitario in Via Riserva Grande
- 13 Ristrutturazione centro sociale polivalente in Via Morsasco
- 14 Realizzazione parcheggio pubblico in Via Boccea Km 6,200 (100 P. A.)
- 15 Piazza su Via Boccea Km 5,600
- 16 a Realizzazione del raddoppio di Via di Selva Candida da Via Boccea a Via del Forno Saraceno con raccordi con la viabilità esistente e il sovrappasso della Via Boccea
- 16 b Realizzazione del raddoppio di Via di Selva Candida da Via del Forno Saraceno a Via di Riserva Grande
- 17 Realizzazione della piazza e del parcheggio in Via di Casalotti
"Cessione area ""N"" per la realizzazione dell'O.P. 17"
- 18 Realizzazione viabilità di collegamento tra Via Borgosesia e Via di Casalotti
- 19 Ristrutturazione ed ampliamento di Via Polletrara
- 21 Ristrutturazione e ampliamento di via Casorezzo

Sigla Titolo dell'intervento

- 23 a Ristrutturazione e ampliamento di Via Casal del Marmo dallo svincolo sul GRA (di prossima realizzazione) a Via del Fosso di Santo Spirito
- 23 b Ristrutturazione e ampliamento di Via Casal del Marmo da Via del Fosso di Santo Spirito a Via Panizzi
- 25 Ristrutturazione di Via Casalotti da Via Boccea a Piazza Ormea
- 26 Ristrutturazione di Via di Santa Gemma
- 27 Sistemazione di Piazza della Porcareccia Vecchia
- 28 Sistemazione a verde attrezzato area in Via Riserva Grande
- 29 Realizzazione del Parco di quartiere a Casalotti con ripristino della zona umida
Cessione area per la realizzazione dell' O.P. n. 29
- 30 Realizzazione del parcheggio pubblico antistante il centro sociale di Via Morsasco
- 32 Spostamento degli elettrodotti MT dell'ENEL e dlle FS nel tratto compreso tra Via di Riserva Grande e la zona sud di Casalotti
- 33 Centro Civico di via Boccea km 5,6
Cessione area per servizi nel P.P/O Palmarola (prop.4)
- 34 Realizzazione del collegamento tra Via Boccea km 5,600 e Via di Casalotti
Cessione area per la realizzazione dell' O.P. n. 34
- 35 Sistemazione a parco pubblico dell'area N a ridosso della Porcareccia Vecchia
"Cessione area ""N"" per la realizzazione dell'O.P. 35"
"Cessione area ""N"" per la realizzazione dell'O.P. 35"
Cessione Area boscata destinata a verde pubblico (pianoro Palmarolina) (prop. 11)
Cessione Area destinata a verde pubblico (pianoro Palmarolina) (prop. 11)
Cessione area destinata a standard (verde pubblico e servizi nel P.P/O Monte delle Capre) (prop. 15)

Primavalle Torrevecchia

Ambito di intervento

Il programma di recupero urbano di Primavalle-Torrevecchia interessa una superficie territoriale di circa 520 ettari ubicati nel quadrante nord-ovest della città, nel territorio del XVIII Municipio.

Le aree di intervento contigue ad ovest con il programma di recupero urbano di Palmarola-Selva Candida, sono delimitate a nord dalla via Trionfale ed a sud dalla via Boccea, mentre ad est è la zona dell'Acquafredda a delimitarne il confine.

Nell'ambito di intervento sono presenti i piani di zona di Primavalle, Torrevecchia e Quartaccio.

Le criticità

La zona interessata dal programma di recupero urbano di Primavalle-Torrevecchia presenta gravi problemi di accessibilità e di congestione delle reti locali, aggravati dalla orografia particolarmente accidentata.

La mobilità è resa difficile dallo stato di congestione dei due unici accessi alla città - piazza Irnerio e via Cortina d'Ampezzo - e da una discreta distanza dall'accesso al Grande Raccordo Anulare di via di Boccea, anch'esso particolarmente congestionato.

Ancor più critica la situazione del quartiere di Montesaccato che ha come unica uscita quella di via Boccea.

La compattezza dei tessuti rende particolarmente difficile la circolazione interna, soprattutto in via di Torrevecchia, dove è notevole anche la carenza di spazi per la sosta.

La consistenza e la distribuzione degli spazi di uso pubblico è molto variabile. Fortemente carente o completamente assente nei quartieri di origine abusiva di Torrevecchia e Montesaccato; sufficiente nei quartieri di edilizia residenziale pubblica ma con presenza di notevoli fattori di degrado.

Il quartiere di Primavalle rappresenta, al contrario, il borgo centrale dell'intero ambito, sopportando un eccesso di domanda proveniente dai quartieri limitrofi, senza però possedere i requisiti necessari.

Il trasporto pubblico è assicurato dalla linea FM3 con le fermate di Ipogeo degli Ottavi, San Filippo Neri e Monte Mario, nonché dalla linea A della metropolitana in via M. Battistini, tuttavia le stazioni sono di difficile accessibilità per carenze infrastrutturali.

Gli obiettivi ed i contenuti del programma

La riorganizzazione della struttura insediativa dell'area è incentrata sul recupero della qualità ambientale e sul riassetto del sistema della mobilità.

Per quanto attiene l'aspetto ambientale l'obiettivo che si intende perseguire con il programma consiste





LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI

nel mantenimento e valorizzazione della grande area verde di Casal del Marmo ed il contenimento dell'urbanizzazione verso la campagna, attraverso la ridefinizione e qualificazione degli attuali incerti limiti.

Per quanto attiene il sistema della mobilità, utilizzando le opere connesse con la realizzazione della terza corsia del GRA, l'obiettivo, anche in conseguenza della orografia del territorio, è quello di realizzare delle infrastrutture viarie trasversali rispetto ad una attuale rete radiocentrica.

Infine, ulteriore obiettivo è quello di creare delle nuove centralità in modo da creare una riarticolazione policentrica dell'area alleggerendo così alcune parti del territorio.

Il programma prevede la realizzazione di 276.761 metri cubi di cui 200.396 residenziali e 76.365 non residenziali distribuiti in sette propo-



Sigla	Titolo dell'intervento
2 - 3	Intervento a carattere comprensoriale (sottozona F2) ubicato in Via del Podere Fiume
4	Intervento residenziale ubicato in Via Valle dei Fontanili
5	Intervento residenziale ubicato in Via Garlenda - Via Vallebona
6	Realizzazione di servizi privati e piazza urbana in Via di Torrevecchia angolo Via Cardinal Masella
7	Proposta di recupero urbanistico del Consorzio A.S.P.E. dei nuclei spontaneamente sorti di Podere Zara - Via Fraconalto e Pian del Marmo.
9	Intervento a carattere comprensoriale ubicato lungo l'asse della futura Trionfale Bis nel tratto compreso tra Via Vinci e Via dei Fontanili
10	Intervento di adeguamento di impianto sportivo di quartiere in Via Stefano Vaj a Montespaccato

ste private.

Gli investimenti complessivi previsti nell'ambito di Primavalle-Torrevecchia sono pari a circa 115 milioni di Euro di cui solo 23 pubblici.

Le opere pubbliche previste nel programma sono 23 ed ammontano

complessivamente a 44 milioni di Euro di cui 21 finanziati dal privato attraverso i contributi ordinari e straordinari.

A loro volta gli interventi pubblici sono suddivisi in infrastrutture a rete (30 milioni di Euro), edilizia

pubblica (0,5 milioni di Euro), verde pubblico e riqualificazione ambientale (4 milioni di Euro).

Tra le principali opere di infrastrutturazione a rete si segnalano: il collegamento di via Vinci con via dei Fontanili; il collegamento tra lo svincolo nel GRA ed il piano di zona di Torresina; la ristrutturazione ed il collegamento di via Grandana e via Franconalto; il collegamento di via Montpellier con via Boccea e via della Maglianella; il completamento di via Gregorio XI fino all'Aurelia.

Per quanto attiene le opere di edilizia pubblica verrà realizzato il mercato comunale di via Torrevecchia.

Tra le opere di valenza ambientale si evidenziano: la realizzazione del parco di quartiere in via Garlenda e Torrevecchia la riqualificazione della quinta urbana e della sede stradale di via Battistini, la razionalizzazione delle zone di parcheggio, l'ampliamento e continuità degli spazi pedonali, del verde di arredo ed ambientale; la cessione di alcune aree da destinare a verde pubblico.



Sigla Titolo dell'intervento

- Infrastrutture a rete (reti viarie, idriche, fognarie)
- 3 Ristrutturazione nodo di collegamento tra Via del Quartaccio, Via Monte Capanna e Via di Boccea
- 4 Collegamento di Via Vinci con Via dei Fontanili (Trionfale bis II° stralcio)
- 5 "Realizzazione del collegamento tra lo svincolo sul GRA (in corso costruzione) e il PdZ ""Torresina"" compreso lo svincolo e il collegamento con via Grondona"
- 6 Ristrutturazione di Via Monte del Marmo da Via Azzano D'Asti a Via del Quartaccio
- 7 Ristrutturazione di Via Grondona - Via Fraconalto e realizzazione del collegamento tra le due
- 9 Ristrutturazione di Via Montepellier
- 11 Realizzazione del collegamento di Via Montepellier con Via Boccea e Via della Maglianella
- 12 Ristrutturazione di Via Cardinal Capranica
- 13 Realizzazione del collegamento Via Boccea - Via Cardinal Capranica
- 18 Ristrutturazione Via Pietro Bembo (da Via Pasquale II a Largo Donaggio) e Via D'Andrea
- 19 Ristrutturazione di Via F. Vinci e Via E. Di Mattei fino Osp. S. Filippo Neri
- 20 Collegamento Via dei Fontanili con Via dei Casali di Torrevecchia (riutilizzo parcheggio P.d.Z. Quartaccio)
- 21 Realizzazione del collegamento tra Via Don Gnocchi e Via Sfondrati
- 22 Ristrutturazione di Via Don Gnocchi
- 23 Ristrutturazione di Via Aloisi Masella
- 24 Ristrutturazione di Via Valle dei Fontanili da Via Torrevecchia a Via Torresina
- 28 Realizzazione del collegamento tra Via Monte Capanna e Via Don Gnocchi
- 33 Ristrutturazione del tratto esistente di via Gregorio XI
- 34 Realizzazione del completamento di via Gregorio XI fino alla via Aurelia compresi i raccordi con la medesima e la sistemazione dello svincolo per via dell'Acquafredda e il sovrappasso sulla via Aurelia per via del Casale Santovetti
- Cessione area per realizzazione parcheggio extra standard (prop. 5)
Edilizia pubblica
- 8 Realizzazione del mercato comunale di Via Torrevecchia
Verde pubblico e sistemazioni ambientali
- 30 Riqualficazione della quinta urbana e della sede stradale di via Mattia Battistini, razionalizzazione delle zone di parcheggio, ampliamento e continuità degli spazi pedonali, del verde di arredo ed ambientale
- 31 Restauro naturalistico del fosso delle Campanelle (Parte)
- 32 Realizzazione del parco di quartiere a Torrevecchia in via Garlenda
- Cessione area destinata a verde pubblico (prop. 2-3)
- Cessione area parte a copertura boschiva non di pregio e parte senza copertura boschiva (prop. 9)

San Basilio

L'ambito di intervento

Il programma di recupero urbano di San Basilio interessa una superficie territoriale di circa 1125 ettari nel quadrante est della città, all'interno del 5° Municipio.

L'ambito di intervento è delimitato ad est dal Grande Raccordo Anulare, a sud dalla via Tiburtina, ad ovest da via dei Casali di S. Basilio ed a nord dalla via Nomentana.

Il territorio è costituito da nuclei urbanistici ben caratterizzati la cui costruzione interviene a partire dagli anni '30 con fenomeni di borgata semimirale, prosegue intorno agli anni '50 con il quartiere di San Basilio di proprietà dello Iacp, assume l'assetto definitivo con il PRG vigente.

Nell'ambito di riqualificazione di San Basilio è presente e realizzato, oltre al richiamato intervento Iacp di San Basilio, il piano di zona della Torraccia.

Le criticità

Due sono i principali fattori di degrado presenti nelle aree ricomprese nel programma di recupero urbano di San Basilio.

Uno relativo al degrado edilizio ed urbanistico dovuto al carente stato di manutenzione dei fabbricati nelle zone storiche di San Basilio, di San Cleto, e di Casal Tidei.

Gli ambiti urbani appaiono disomogenei tra di loro e senza corrette relazioni con una carenza ad esclusione del piano di Torraccia, di aree per servizi e per il verde attrezzato.

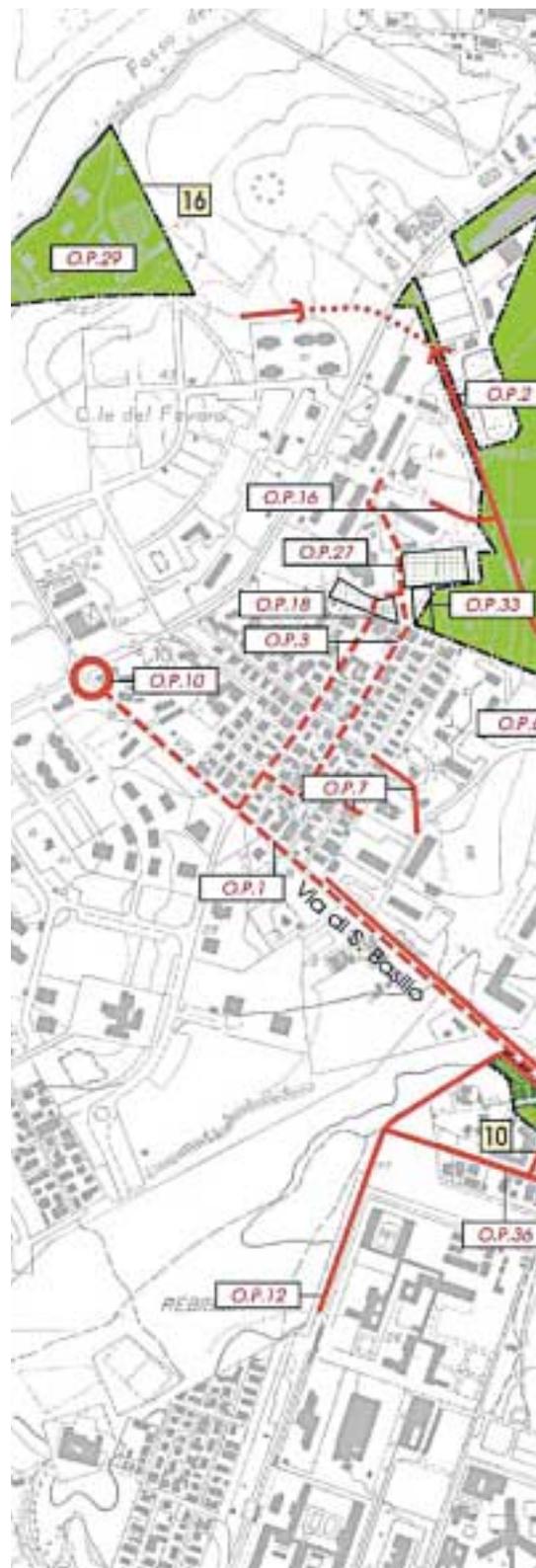
Il secondo fattore di degrado è inerente alla mancata realizzazione delle previsioni viarie previste dal Piano Regolatore del '62.

Gli obiettivi ed i contenuti del programma

Sulla base degli elementi di criticità evidenziati, il programma di recupero urbano di San Basilio si pone l'obiettivo di completare e mettere in coerenza gli interventi già previsti con il fine di una riorganizzazione della struttura urbana.

Il Piano a tal fine prevederà: un rafforzamento delle principali centralità del sistema locale, arricchendole di funzioni anche extralocali di alto livello culturale e di elevata qualità architettonica; la creazione di microcentralità ed un miglioramento delle caratteristiche funzionali delle aree di intervento; l'eliminazione di alcuni manufatti abusivi lungo la Nomentana con la realizzazione di un Parco Archeologico.

Importanti per il conseguimento dell'obiettivo primario della riqualificazione del sito saranno i completamenti della rete viaria locale e dei collegamenti tra le varie zone urba-





LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI

nizzate, nonché la creazione di nuovi parcheggi.

Prioritario sarà anche il rafforzamento in quantità e qualità della dotazione di verde pubblico, integrato con un sistema di percorsi pedonali protetti e spazi pubblici aperti che restituiscano attenzione alla dimensione umana.

Infine, il programma favorisce l'inserimento di nuove attività capaci di generare nuovi posti di lavoro.

Il programma prevede la realizzazione di 562.604 metri cubi di cui 306.516 residenziali e 256.088 non residenziali distribuiti in sette proposte private.

Gli investimenti complessivi previsti nell'ambito di San Basilio sono pari a 200 milioni di Euro di cui solo 16 pubblici.



Sigla	Titolo dell'intervento
1	Nuova edificazione in via Filottrano
3	Nuova edificazione in via Mondolfo
9	Nuova edificazione tra S. Basilio e la zona industriale
10	Nuova edificazione in via del Casale di San Basilio
11	Nuova edificazione su via Sarnano
14*	Nuova edificazione nell'ex PdZ 2v S. Basilio
16	Nuova edificazione tra il PdZ Torracchia e S. Basilio

Nota (*): proposta riammessa dal Consiglio Comunale, "consentendo una cubatura massima di 118.000 mc, a condizione che il valore economico della " cubatura eccedente quella consentita a termine di PR adottato ed i contributi ordinari e straordinari dell'intera proposta potranno essere utilizzati come controvalore individuato dall'Avvocatura Comunale per la transazione eventuale del contenzioso in atto, transazione da effettuarsi anche "mediante altre risorse finanziarie o ulteriori diritti edificatori localizzati nei PdZ in attuazione". La proposta, riammessa a condizione che venga" realizzata la transazione del contenzioso, non contribuisce attualmente a formare il totale delle risorse per il programma.

Le opere pubbliche previste nel programma sono 33 ed ammontano complessivamente a 52 milioni di Euro di cui 36 milioni finanziati dal privato attraverso i contributi ordinari e straordinari.

A loro volta gli interventi pubbli-

ci sono suddivisi in opere di infrastrutture a rete (16 milioni di Euro), edilizia pubblica (6 milioni di Euro), verde pubblico e riqualificazione ambientale (14 milioni di Euro).

Tra le principali opere di infrastrutturazione a rete si evidenziano:

l'allargamento e la ristrutturazione di via del Casale di San Basilio; la realizzazione di un asse viario parallelo a via Casale di San Basilio; una rilevante realizzazione di nuovi collegamenti viari; la realizzazione di parcheggi su via Fabriano, via Corridonia, via Nicolai, via Mondolfo.

Tra le opere di edilizia pubblica si sottolineano: l'intervento per l'asilo nido e la scuola materna a San Basilio; la realizzazione di un centro polivalente a piazza Recanati; la ristrutturazione della scuola media in via Pennalilli in sede Municipale; la ristrutturazione della scuola media ed elementare in via Fabricero; la ristrutturazione dell'asilo nido in via Pergola.

Tra le opere di carattere ambientale si sottolineano: la realizzazione dei parchi Nomentano e San Basilio; la sistemazione a verde attrezzato tra via Morrovalle e via Sirolo; il potenziamento dell'impianto sportivo a San Cleto.



Sigla Titolo dell'intervento

- | | |
|----|--|
| 1 | Ristrutturazione di via Casale di San Basilio |
| 1 | Allargamento di via Casale di San Basilio |
| 2 | Asse viario parallelo a via Casale di S. Basilio (1° fase) |
| 2 | Asse viario parallelo a via Casale di S. Basilio (2° fase) |
| 3 | Completamento viabilità S. Cleto (via Ciaceri, via Nicolai ecc) |
| 3 | Ristrutturazione viabilità S. Cleto (via Ciaceri, via Nicolai ecc) |
| 4 | Ristrutturazione di via Pollenza |
| 5 | Collegamento da via Sarnano a via Casale di S. Basilio |
| 6 | Collegamento viario Tidei - Nuovo asse |
| 7 | Collegamento via Bracciolini - via Monte Cassiano |
| 8 | Collegamento via Mondolfo - via Casale di S. Basilio |
| 9 | Collegamento via Mondolfo - PdZ S. Basilio |
| 10 | Svincolo tra via Casale di S. Basilio e via Nomentana |
| 11 | Collegamento via Brandizi - via Casale di S. Basilio |
| 12 | Collegamento via Bartolo Longo - via Casale di S. Basilio |
| 14 | Collegamento via Sirolo - via Scorticabove - via Recanati - svincolo GRA |
| 16 | Collegamento via Spaducci - Nuovo asse |
| 30 | Parcheggio tra via Montegiorgio e via Fabriano (prop. IACP) |
| 31 | Parcheggio su via Fabriano (prop. IACP) |
| 32 | Parcheggio su via Corridonia (prop. IACP) |
| 33 | Parcheggio su via Nicolai |
| 35 | Parcheggio su via Mondolfo |
| 36 | Completamento via Marchesa di Barolo, via Provolo |
| 36 | Ristrutturazione via Marchesa di Barolo, via Provolo |
| 37 | Collegamento via Mondolfo - via Pennabilli |
| 17 | Asilo nido e scuola materna nel PdZ S. Basilio |
| 18 | Realizzazione di uno spazio attrezzato - piazza - a S. Cleto |
| 19 | Realizzazione di un centro polivalente - culturale a piazza Recanati |
| 22 | Ristrutturazione scuola media via Pennabilli in sede Circostrizionale |
| 23 | Ristrutturazione scuola elementare e media in via Fabriano |
| 24 | Ristrutturazione asilo nido in via Pergola |
| 25 | Realizzazione del Parco di S. Basilio, con attrezzature (quota parte) |
| 26 | Sistemazione a verde attrezzato tra via Morrovalle e via Sirolo |
| 27 | Potenziamento impianto sportivo a San Cleto |
| 28 | Sistemazione a verde attrezzato nell'F2 Nomentano S. Basilio |
| 29 | Realizzazione del Parco Nomentano |
| 29 | Realizzazione del Parco Nomentano |
| 38 | Realizzazione di verde attrezzato in continuità con via Morrovalle
Cessione aree San Basilio proprietà IACP |

Tor Bella Monaca

L'ambito di intervento

Il programma di recupero urbano di Tor Bella Monaca interessa una superficie territoriale di circa 655 ettari nel quadrante est della città all'interno dell'VIII Municipio.

L'area di intervento è limitata ad ovest dal Grande Raccordo Anulare, a sud dalla via Casilina, ad est dal sistema ambientale dell'Acqua Vergine e a nord dalla via Prenestina.

Nelle aree del programma di recupero urbano Tor Bella Monaca sono presenti i piani di zona di Tor Bella Monaca e quello di Rocca Fiorita.

Fortemente accentuata è la presenza di sviluppo urbanistico non legale oggetto, successivamente ma parzialmente, di successivi provvedimenti di pianificazione di recupero.

Le criticità

Le azioni urbanistiche messe in campo negli ultimi trenta anni hanno prodotto un'accentuazione dei fenomeni di disagio dell'area interessata dal progetto di recupero.

Da una parte abbiamo i nuclei più vecchi completamente privi delle strutture di servizio, di verde e viabilità, ma saturati per quel che concerne l'edilizia privata.

Dall'altra, la presenza di questi



nuclei edificabili ha generato aspettative economiche e processi speculativi nelle aree limitrofe non edificabili, aggravando la domanda di infrastrutture ed aree pubbliche.

Inoltre, gli insediamenti di edilizia residenziale pubblica realizzati negli anni '80, sovradotati di aree destinate ai servizi, anche se solo parzialmente realizzati, stridono con gli insediamenti già esistenti per le diffe-

renti configurazioni dello spazio fisico e del tessuto sociale procurando lacerazione sociale e scarsa comunicazione.

Carente è anche il sistema della mobilità organizzato sulle due strade radiali, la Casilina e la Prenestina, che per la loro ridotta sezione, risultano insufficienti allo smaltimento del traffico, anche perché sono interne ai centri abitati e quindi già con-

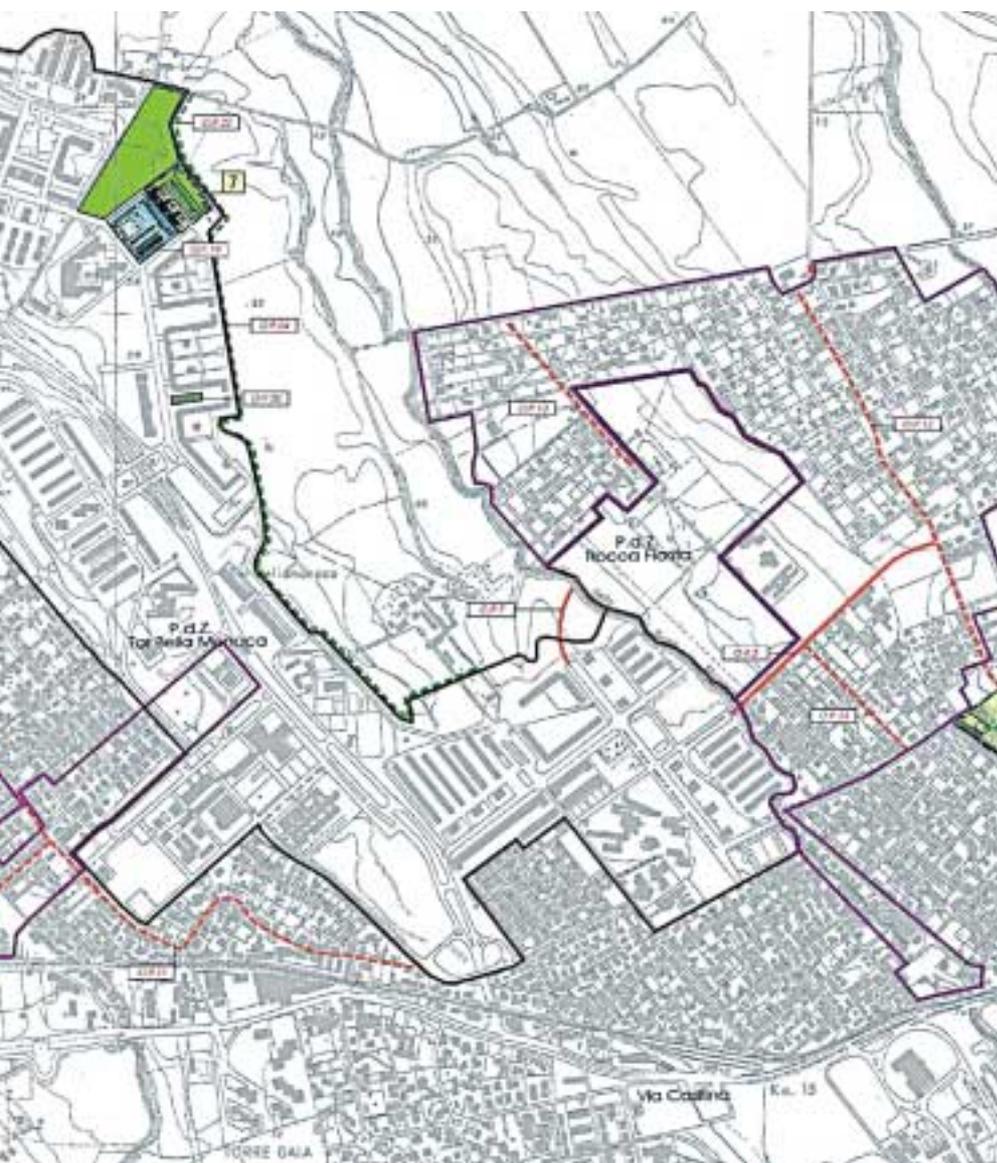
gestionate.

Anche la viabilità di connessione locale presenta forti carenze funzionali, soprattutto all'interno dei nuclei non pianificati.

Gli obiettivi ed i contenuti del programma

Il programma di Tor Bella Monaca ha come obiettivo generale quello di completare gli interventi organici o puntuali previsti in altri programmi già avviati, come nel caso di Urban, per concorrere alla riorganizzazione complessiva della struttura urbana locale.

Quindi con gli interventi si cercherà di rafforzare la centralità principale del sistema locale, arricchendola di funzioni anche extralocali di



LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI



Sigla	Titolo dell'intervento
1	Torrenova Città Parco
2	Centro Commerciale su via Torraccio di Torrenova
4	Residenziale e Commerciale in via Siculiana
7	Residenziale e negozi presso largo Brambilla
8	Ristrutturazione Centro commerciale su via Casilina
6	Turistico commerciale in via Silicella

alto livello culturale e di architettura di qualità.

Inoltre si prevede il completamento e la creazione di nuove microcentralità anche per rafforzare le relazioni intese tra le differenti parti dell'ambito urbano, con la creazione di percorsi attrezzati finalizzati a consentire la massima fruizione pedonale.

Il programma di interventi preve-

de il completamento di alcuni spazi non utilizzati, residuali o destinati a funzioni urbane mai realizzate, in maniera tale da ridare continuità al tessuto urbano e, quindi, facilitare la comunicazione interna.

Il programma prevede la realizzazione di 413.625 metri cubi di cui 190.261 residenziali e 223.364 non residenziali distribuiti in sei proposte

private.

Gli investimenti complessivi previsti nell'ambito di Tor Bella Monaca sono pari a circa 150 milioni di Euro di cui solo 15 pubblici.

Le opere pubbliche previste nel programma sono 27 ed ammontano complessivamente a 44 milioni di Euro di cui 29 milioni finanziati dal privato attraverso i contributi ordinari e straordinari.

A loro volta gli interventi pubblici sono suddivisi in opere di infrastrutturazione a rete (21 milioni di Euro), edilizia pubblica (5 milioni di Euro), verde pubblico e riqualificazione ambientale (7 milioni di Euro).

Tra le principali opere a rete si segnalano: il sottopasso tra via Tobagi e via Laerte e quello tra via Laerte e via Torrenova; la ristrutturazione di via Torrenova e di via Torraccio di Torrenova; il prolungamento di via Mezzoiuso; il parcheggio interrato di via Torrenova.

Tra le opere di edilizia pubblica si evidenziano: la realizzazione del Centro Culturale Polivalente a Torre Angela, la riqualificazione di piazza Merope e largo Brambilla.

Per quel che riguarda le opere di ca-



Sigla Titolo dell'intervento

1	Colleg. v.W.Tobagi via Laerte (sottopasso),svincolo G.R.A.
2	Colleg. v. S.Biagio Platani via Siculiana
3	Colleg.via Achemenide via Coribanti
4	Via Artusi
5	Colleg. via Poseidone via Bartoli
6	Prolungamento via Mezzoioso
7	Strada di coll.tra i p.z Rocca Fiorita e T.B.M.
8	Collegamento sottopasso via casilina da via Laerte a via Torrenova
9	Adeguamento intersezione v.Casilina,v.di Torrenova
10	Ristrutt. via di Torrenova
11	Ristrutt. via Torraccio di Torrenova -v. Casciani,v.Bastianelli.
12	Ristrutt. via Siculiana
13	Ristrutt. via S.Biagio Platani (parte)
14	Ristrutt. via Laerte via Coribanti
15	Ristrutt. via dei ruderi di Torrenova
16	Parcheggio interrato su via di Torrenova
16A	Collegamento via Silicella - via delle Rondini
17	P.zza Merope
18	Centro Culturale Polivalente (Torre Angela)
19	Ristrutturazione largo Brambilla
20	R5 demolizione centro anonario e realizz. verde pubblico
21	Farmacia Comunale via Torraccio di Torrenova
22	Verde attrezzato accanto a largo Brambilla
23	Parco attrezzato Torre Angela Casilino (esproprio)
24	Ristrutturazione pista ciclabile PdZ Tor Bella Monaca
25	" Verde Pubblico Zona ""O"" Valle della piscina (parte) "
	" Cessione Aree Pubbliche a verde e servizi PP ""O"" Valle della Piscina "
25A	" Cessione area ""N"" e realizzazione verde gioco "

rattere ambientale si evidenziano: la demolizione del centro anonario con la creazione di un'area di verde

pubblico; l'esproprio delle aree per il parco attrezzato di Torre Angela; la ristrutturazione della pista ciclabile a

Tor Bella Monaca; il verde pubblico nella Valle della Piscina.

Valle Aurelia

L'ambito di intervento

L'ambito territoriale interessato dal Programma di recupero urbano di Valle Aurelia si estende all'interno del territorio del Municipio per circa 40 ettari.

L'area di intervento relativamente centrale nella città e vicina al Vaticano è delimitata dal parco del Pineto ad ovest, a sud da via Baldo degli Ubaldi, ad est dal quartiere della Balduina e dalla linea ferroviaria della FM3.

Nell'ambito di Valle Aurelia ricade il piano di zona del Pineto, affacciato sul limite sud dell'omonimo parco.

Le criticità

Il piano di zona del Pineto offre vistosi sintomi di degrado nella struttura edilizia così come l'edificato circostante.

Al degrado contribuiscono proprio quegli elementi architettonici tipici del luogo, di qualità potenzialmente elevata come le fornaci ed il borghetto che, invece di offrirsi come elementi di riconoscibilità storica del quartiere, contribuiscono, per l'abbandono in cui versano, ad accresce-

re il senso di degrado complessivo.

Allo stesso modo le infrastrutture viarie e trasportuali, anche di elevata scala funzionale, non essendo inquadrati in una situazione organica complessiva, invece di essere una risorsa, contribuiscono ad aggravare lo stato di degrado ambientale, acustico, visivo e ad acuire la carenza di riconnessione ed integrazione territoriale.

Per quel che riguarda il sistema ambientale, nonostante la presenza del parco del Pineto, che potrebbe costituire il polmone verde dell'intero settore urbano, esso si presenta estraneo ai quartieri che lo circondano.

Gli obiettivi ed i contenuti del programma

Obiettivi principali del programma di riqualificazione di Valle Aurelia sono quello di dotare il piano di zona del Pineto dei servizi assenti e di migliorare e completare quelli già esistenti nonché, quello del recupero ambientale del borghetto di Valle Aurelia eliminando il degrado dominante, facendo interagire il piano di zona con il contiguo parco del Pineto.

Inoltre, obiettivo del piano di interventi è quello di sostituire all'at-

tuale organizzazione frazionata per funzioni e governata da elementi ed emergenze prive di qualità ed estranee al quartiere, un tessuto che rivitalizzi e privilegi il confronto con le strutture urbane di grande impatto, modificando, di conseguenza, l'attuale forma della struttura urbana.

Il programma prevede la realizzazione di 114.440 metri cubi non residenziali articolati in due proposte di intervento private.

Gli investimenti complessivi previsti nell'ambito di Valle Aurelia sono pari a 88 milioni di Euro di cui solo 14 pubblici.

Le opere pubbliche previste nel programma sono diciassette ed ammontano complessivamente a 31 milioni di Euro di cui 17 finanziati dal privato attraverso i contributi ordinari e straordinari.

A loro volta gli interventi pubblici sono suddivisi in opere di infrastrutture a rete (7 milioni di Euro), di edilizia pubblica (15 milioni di Euro), di verde pubblico e riqualificazione ambientale (9 milioni di Euro).

Per quel che concerne le opere a rete si segnalano: la realizzazione viaria del tratto di via di Valle Aurelia tra via Anastasio II e via Bonaccorsi; la sistemazione di via Valle Aurelia;



LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI

l'adeguamento della rete fognante di via di Valle Aurelia; la viabilità locale nel piano di zona del Pineto.

Per quanto attiene le opere di edilizia pubblica si evidenziano: la realizzazione dell'asilo nido in via Stampini; la ristrutturazione del Centro anziani e del Centro culturale; il restauro della Fornace Torlonia e della Fornace Veschi.

Per quanto riguarda le opere di valorizzazione ambientale si segnalano: le opere di mitigazione della linea ferroviaria FM3; la realizzazione del verde attrezzato nel piano di zona del Pineto; l'acquisizione e la sistemazione delle aree del Parco del Pineto.



QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI INTERVENTI PRIVATI**VALLE AURELIA**

Sigla	Titolo dell'intervento
1	Albergo in via B. degli Ubaldi
3	Centro polifunzionale e commerciale in p. Fornace Veschi

QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI**VALLE AURELIA**

Sigla	Titolo dell'intervento
1	Adeguamento rete fognate bacino di via di Valle Aurelia a.b.n.
2	Impianti di illuminazione pubblica settore via di Valle Aurelia
3.1	Sistemazione via di Valle Aurelia da via Anastasio II a via Bonaccorsi
3.2-3.3	Sistemazione via di Valle Aurelia da via Bonaccorsi al parco del Pineto
4	Sistemazione viale di Valle Aurelia
5	Sistemazione via Bonaccorsi
6	Viabilità locale e Piano di zona Pineto
7	Realizzazione asilo nido e scuola materna in via Stampini
8	Ristrutturazione centro anziani
9	"Ristrutturazione centro culturale nell'edificio ""Casa del Popolo"""
10	Restauro Fornace Torlonia per servizi accesso al Parco del Pineto
11	Restauro Fornace Veschi
12	Formazione e attuazione Piano attuativo del Borghetto
13	Realizzazione opere di mitigazione impatto ambientale linea FS di cintura
14	Realizzazione verde attrezzato nel Piano di zona Pineto
15	Realizzazione piazza della Fornace Veschi
16	Acquisizione pubblica e sistemazione a verde attrezzato aree Parco del Pineto
17	Arredo urbano nel quartiere Valle Aurelia

AMBITO VALLE AURELIA

dati in milioni di Euro

Inserimenti del mese di aprile 2005

Sindacale e Lavoro

N. 7 CIRCOLARI

- SL990 Formazione professionale – Cefme – Stages di fine corso
- SL991 Elezioni 2005 – Elezioni amministrative del 3 e 4 aprile 2005 – Lavoratori che adempiono funzioni presso i seggi elettorali
- SL992 CCNL Maternità – Art. 82 CCNL – Indennità per congedo obbligatorio di maternità – Calcolo dell'integrazione dovuta dal datore di lavoro
- SL993 Inps – CFL – Procedura di recupero dei benefici contributivi – Chiarimenti Inps
- SL994 Collocamento ordinario – Prorogato il termine per l'iscrizione nelle liste di mobilità
- SL995 Inail – Libri paga e matricola – Ulteriori istruzioni Inail
- SL996 Irpef – Mod. 730/2005 – Assistenza fiscale prestata dai sostituti d'imposta e dai centri di assistenza fiscale per i lavoratori dipendenti

Lavori Pubblici

N. 7 CIRCOLARI

- ELP448 Azienda Sanitaria Locale Roma H – Avviso di Project financing per il “Nuovo Ospedale dei Castelli Romani”
- ELP454 Comune di Fiuggi – Concessione per la costruzione della struttura polivalente denominata “Palacongressi Michelangelo”
- ELP455 Rassegna di recenti indicazioni dell'Autorità di Vigilanza per i LL.PP. Chiarimenti in materia di categorie di qualificazione; certificazione di qualità, consorzi stabili, cause di esclusione e subappalto
- ELP456 Comune di Ariccia – n. 2 bandi di project financing per la riqualificazione del Borgo San Rocco e la realizzazione di un parcheggio in loc. Canalone
- ELP457 Comune di Sezze – Affidamento in concessione della realizzazione e gestione di una residenza sanitaria per 60 posti
- ELP458 Comune di Pomezia – Realizzazione di opere in project financing
- ELP459 D.M. 12 aprile 2005 – Fissazione per il periodo 1° gennaio-31 dicembre 2005 degli interessi moratori per gli appalti pubblici

Tecnico

N. 5 CIRCOLARI

- TELP428 Indice Istat costo di costruzione di un fabbricato residenziale – Ottobre-Novembre-Dicembre 2004
- TELP429 Normativa sull'inquinamento acustico e requisiti acustici degli edifici
- TELP430 Codice della strada – Autotrasporto strisce retroriflettenti

- TELP431 Adeguamento prezzi materiali da costruzione – Riferimento alle tabelle revisionali quotate dalla Commissione istituita presso il SIIT Lazio (ex Provveditorato)
- TELP432 Normativa zone sismiche – Entrata in vigore nuova classificazione e normativa tecnica

Edilizia Privata e Urbanistica

N. 7 CIRCOLARI

- EPU417 Urbanistica – Sottoscrizione accordi di programma ambiti Primavalle-Torrevicchia, San Basilio, Tor Bella Monaca, Corviale, Magliana, Labaro-Prima Porta, Fidene-Val Melaina
- EPU418 Edilizia Residenziale Pubblica – Deliberazione G.R. n. 354 del 18 marzo 2005 – Approvazione Protocollo d'Intesa tra Regione Lazio e il Comune di Roma sull'emergenza casa
- EPU419 Ambiente – Sanatoria ambientale: le modalità di pagamento della sanzione pecuniaria
- EPU420 Edilizia Residenziale Pubblica – Attuazione programma di edilizia residenziale per alloggi in affitto a favore di anziani di cui alla legge 8/2/2001 n. 21, art. 3, comma 1. Programmi costruttivi da realizzare ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 179/92 concernenti particolari categorie sociali
- EPU421 Edilizia Privata – Tutela acquirenti – Schema di decreto legislativo – Conclusione esame Commissione Giustizia della Camera dei Deputati
- EPU422 Fascicolo del Fabbriato – Approvazione regolamento d'attuazione
- EPU423 Programmi di recupero urbano – Ratifica accordi di programma

Dati Statistici

N. 1 CIRCOLARI

- USSL118 TFR febbraio – Indice Istat relativo al mese di marzo 2005 – legge 29 maggio 1982, n. 297, art. 5

Bandi di gara

PUBBLICATI: N. 105

- totale importo lavori pubblicati pari a
 € 134.244.127,81 di cui:
- | | | |
|---------------------------|---|---------------|
| AEROPORTI DI ROMA | | |
| n. 3 | € | 13.200.000,00 |
| COMUNE DI ROMA | | |
| n. 31 | € | 50.651.369,11 |
| RETE FERROVIARIA ITALIANA | | |
| n. 5 | € | 16.500.000,00 |