

RELAZIONE

1. Gli obiettivi del programma

L'ambito territoriale interessato dal Programma di Recupero Urbano "Magliana" si estende per circa 170 ettari nel territorio della Circoscrizione XV e vede, al suo interno, la presenza di un nucleo di edilizia residenziale di proprietà del Comune di Roma. I limiti di individuazione dell'ambito in sede di P.R.U. coincidono - di fatto - con i limiti del paesaggio urbano del quartiere "Magliana" così come dettati dal senso di appartenenza territoriale dei residenti, che considerano l'edificato del quartiere "Marconi" oltre piazza Meucci a nord, la sponda ostiense oltre il Tevere ad est, la zona artigianale e produttiva oltre l'autostrada a sud ed il quartiere "Portuense" sulle colline oltre la ferrovia FM1 ad ovest, parti urbane diverse, ovvero "esterne" rispetto al territorio denominato "Magliana".

Il nucleo di edilizia residenziale di proprietà pubblica precedentemente segnalato - in funzione del cui recupero urbano, secondo quanto previsto dall'art.11, L. 493/93, si sviluppa il Programma in questione - è costituito da un principale gruppo di alloggi situati nel cuore del quartiere - in 4 grandi edifici di 8 piani di cui uno commerciale - così individuati: n. 144 alloggi in viale Vicopisano 81; n. 32 alloggi in piazza Certaldo, 3, n. 246 alloggi in via Vaiano nn. 13,33,35 ; n.36 alloggi in via Pieve Fosciana n. 107. Un secondo gruppo di 152 alloggi comunali è situato in un grande immobile di n.9 piani, di cui uno commerciale, in via della Magliana Nuova 228.

Il quartiere manifesta - per completezza d'informazione - una notevole presenza di edifici di proprietà di Enti e dunque una consistente quantità di alloggi in affitto.

Dal punto di vista orografico l'ambito territoriale "Magliana" - delimitato entro i confini suddetti - è pianeggiante ed occupa un'ansa in riva destra del Tevere. La zona edificata è oggi protetta dalle esondazioni da due argini. Il primo, alto circa tre metri, è un terrapieno che corre in prossimità della sponda e che, a detta dell'Ufficio Speciale del Genio Civile per il Tevere e l'Agro Romano, può essere superato - come già avvenuto in passato - da piene di eccezionale portata. Il secondo, che cinge più da vicino l'abitato, è alto circa sette metri e garantisce la massima sicurezza.

I problemi di degrado dell'ambito urbano "Magliana" sono ben noti e derivano principalmente dalle controverse vicende urbanistiche che hanno reso l'area edificabile, con alta densità abitativa (750 ab/ha) e al di sotto della sommità

dell'argine. Tuttavia, mentre il malessere sociale, fortemente diffuso fin dall'inizio nella comunità dei residenti, si è andato negli anni stemperando al punto che oggi il quartiere stesso è composto per la maggior parte da un ceto sociale medio, non molto dissimile da quello di altri quartieri limitrofi, al contrario il degrado fisico dei manufatti e dello spazio aperto pubblico si è, col tempo, accentuato. In particolare la carenza assoluta di parcheggi ha determinato un permanente sovraffollamento di automobili sulle sedi stradali, con difficoltà di manovra anche per eventuali mezzi di soccorso e nessuno spazio per i pedoni. Assolutamente carente è anche la dotazione di verde pubblico. Inoltre alcune parti del tessuto edificato risultano oggi formate da manufatti a destinazione artigianale e produttiva, in alcuni casi trasformati ad uso commerciale. Si tratta per la gran parte di edifici cresciuti senza un piano urbanistico di attuazione e l'immagine urbana che ne deriva risulta estremamente caotica contribuendo al degrado complessivo del quartiere. Ci si riferisce principalmente al nucleo attorno a via Greve, al nucleo attorno a vicolo Pian due Torri, al nucleo compreso tra via della Magliana Nuova e via della Magliana, nel tratto tra via Miglioli e via di Villa Bonelli. L'ambito urbano "Magliana", infine, risente di una forma ulteriore di emarginazione - prettamente fisica - rispetto alle contigue parti della città, costretto com'è tra la ferrovia ed il Tevere, senza collegamenti viari adeguati. Tale carenza di accessibilità ne ha pregiudicato lo sviluppo economico ed il rinnovamento edilizio.

In un contesto urbano caratterizzato dalle problematiche appena descritte la definizione degli obiettivi del Programma di Recupero Urbano è risultata subito chiara :

- migliorare ed integrare l'accessibilità complessiva dell'ambito, sia a livello veicolare che ciclabile;
- arricchire in quantità e qualità la dotazione di verde pubblico, integrandola con un sistema di percorsi pedonali protetti e spazi pubblici aperti che restituiscano attenzione alla dimensione umana;
- reperire nuovi spazi per parcheggi;
- demolire il più possibile i manufatti non residenziali esistenti di pessima qualità e realizzare al loro posto aree verdi (pian due torri) o edifici di grande qualità architettonica, capaci di attribuire riconoscibilità al quartiere senza snaturarne la storia e l'identità;
- dotare il quartiere di funzioni e servizi pubblici e privati di qualità e livello urbano, anche favorendo l'inserimento di attività capaci di generare nuovi posti di lavoro.

2. I contenuti del Programma

Il P.R.U. "Magliana" è incardinato su un'idea progettuale semplice, che recupera l'impianto edilizio esistente, rigidamente strutturato secondo una maglia ortogonale, arricchendolo di contenuti sociali e valenze ambientali.

In sostanza le due principali direttrici ortogonali che oggi caratterizzano l'impianto edilizio, divengono, nel PRU, due assi di ristrutturazione di grande potenzialità in grado di supportare nuove funzioni urbane qualificanti. Tali direttrici, che acquistano il significato di una sorta di cardo e decumano di tipo tematico, sono :

- 1) l'asse del verde e delle valenze ambientali, che dal parco di Villa Bonelli, attraverso via Pescaglia e via Cutigliano, arriva ai giardini di largo Castiglion Fibocchi e di qui al nuovo parco fluviale ed al Tevere;
- 2) l'asse dei servizi e delle valenze "artificiali" che dalla Università Roma Tre di Valco S.Paolo, attraverso un nuovo ponte pedonale e motociclabile sul Tevere, raccoglie il mercato pubblico di via Lari, viale Vicopisano con la chiesa parrocchiale, fino a raggiungere la zona di via Greve dove avvengono trasformazioni dei manufatti non residenziali esistenti e si genera un polo alberghiero, culturale e del commercio, con numerosi servizi pubblici e privati.

In termini di assetto, dunque, il Programma - che comporta trasformazioni di superfici territoriali private pari a complessivi 22,8 ha - attribuisce un nuovo codice di lettura all'ambito urbano e ne sviluppa le potenzialità conseguenti. In termini numerici il peso insediativo residenziale del PRU è contenuto in soli 279 nuovi abitanti teorici (calcolati con l'indice di 80 mc/ab) rispetto ai circa 40.000 attuali abitanti dell'ambito. Tale minimo apporto di nuovi abitanti - risultato inferiore al tetto ammissibile di 500 abitanti previsto in sede di Programma Preliminare - è conseguenza di una precisa indicazione dello stesso Preliminare che, considerata la struttura residenziale del quartiere "Magliana", invitava i proponenti alla "...realizzazione prevalente di servizi privati". Ed a tale indicazione essi si sono attenuti, con richieste prevalenti di variazioni di destinazione urbanistica a zona M2 di P.R.G. (attrezzature di servizi privati). In termini volumetrici gli interventi non residenziali del PRU realizzano 354.098 mc, con destinazione prevalente a commerciale ed alberghi; quelli residenziali realizzano invece 22.305 mc per un totale di mc. 376.403. Occorre precisare che però 201.600 mc derivano dal recupero di pari volumetrie demolite e solo 174.803 mc risultano di nuova edificazione.

Il Programma di Recupero Urbano "Magliana" è formato da n. 21 proposte private d'intervento ammesse (variamente accorpate) e n. 24 Opere Pubbliche realizzabili.

Il complesso dei 21 interventi privati è riconducibile a cinque nuclei, ciascuno con particolari caratteristiche in termini di recupero urbano:

- un nucleo principale, che trasforma la zona ex artigianale a sud del quartiere, tra l'argine fluviale e la ferrovia FM1, formato da n. 12 interventi di cui uno – il cosiddetto Museo del Fumetto - di particolare natura pubblico-privata meglio specificata in seguito;
- un secondo nucleo minore costituito da n. 2 interventi posizionati dentro e in adiacenza al P.d.Z. n. 60 "Colli Portuensi Nord", entrambi toccati dalla pista ciclabile lungo via Frattini. Essi – sebbene un poco distaccati - possono essere considerati connessi all'ambito urbano "Magliana" proprio in considerazione del sistema dei percorsi ciclabili a servizio dell'ambito urbano stesso;
- un terzo nucleo costituito da n.4 interventi posizionati vicino alla ferrovia in località "Grottoni";
- un quarto nucleo costituito da n. 2 interventi in prossimità della stazione FM1 "Villa Bonelli";
- un ultimo intervento – connesso al trasferimento della attuale ditta Saferrot – situato in adiacenza all'argine fluviale in via Sillano, che si relaziona al nuovo Parco pubblico "Pian Due Torri" da realizzare in sede di PRU.

Dal punto di vista economico i soggetti proponenti sono chiamati ad affrontare costi per la realizzazione degli interventi privati stimabili complessivamente in L. 188.202.000.000 (pari a mc. 376.403 x 500.000 L/mc). Occorre poi valutare l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per i predetti interventi privati, che risultano così distribuiti:

- oneri di urbanizzazione primaria totali : L. 16.247.000000;
- oneri di urbanizzazione secondaria totali : L. 917.000.000;

Inoltre l'insieme del contributo straordinario netto offerto dai privati per la realizzazione di Opere Pubbliche del PRU ammonta a : L. 16.319.000000;

In sostanza , escludendo una parte degli oneri concessori che viene impiegata per la realizzazione delle opere pubbliche di standard degli interventi privati, rimangono disponibili finanziamenti da privati per le OO.PP. del PRU pari a L. 27.510.000.000.

A questi si aggiungono contributi privati per la realizzazione e gestione di OO.PP. tipo Project financing pari a L. 15.000.000.000

I co-finanziamenti pubblici per la realizzazione delle OO.PP. del Programma vengono reperiti come segue :

- da fondi Regionali di cui alla delibera G.R.L. n. 1353/2000: L.29.693.000.000;
- da altre risorse comunali di bilancio : L. 34.595.000.000. (Si fa presente che, a seguito di parziali modifiche apportate ad alcuni interventi privati, si è avuta una conseguente diminuzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario dovuti dai proponenti che, unito al maggiore costo di alcune opere pubbliche, ha comportato una integrazione dei finanziamenti comunali di circa 1 miliardo)

Allegati:

Tab. 1.1. Quadro riepilogativo del Programma

Tab. 1.2. Quadro riepilogativo degli interventi pubblici e privati

Tav. 1. Inquadramento urbanistico

Tav. 2. Localizzazione degli interventi pubblici e privati

3. Le varianti agli strumenti urbanistici

3.1 – GLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI E ATTUATIVI

Sull'ambito urbano "Magliana", come sul rimanente territorio comunale, successivamente all'adozione del Programma da parte del Consiglio Comunale (8 gennaio 2001) sono state approvate diverse Varianti agli strumenti urbanistici generali. Inoltre si evidenzia la presenza, ai margini dell'ambito urbano in oggetto, lungo la via Frattini, del Piano di Zona n. 60 "Colli Portuensi Nord", decaduto, come tutto il primo PEEP, nel 1984.

Per quanto riguarda le Varianti agli strumenti urbanistici generali approvate si citano :

- la Variante generale al PRG per il reperimento di aree per Servizi e Verde Pubblico approvata con delib. G.R. n. 596 del 17/5/2002;
- la Variante di Salvaguardia, approvata con delib. G.R. n. 426 del 15/4/2002;
- la Variante detta "Piano delle Certezze", approvata con delib. G.R. n. 856 del 10/9/2004;

3.2 – IL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO n. 15/10 “VALLE DEI CASALI”

Per quanto riguarda invece lo strumento del Piano Territoriale Paesistico occorre segnalare che tutto l'ambito urbano “Magliana”, così come delimitato in precedenza, ricade nel perimetro del PTP n. 15/10 “Valle dei Casali”, adottato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7318 del 16/12/1988 e parzialmente approvato con L.R. n. 24 del 6/7/1998. L'approvazione è parziale poiché, a norma dell'art.19 della predetta L.R., essa è limitata alle aree ed ai beni dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/39 ed a quelli sottoposti a vincolo paesistico, ai sensi degli artt. 1,1 ter ed 1 quinquies della L. 431/85.

Secondo quanto riportato nella Tavola di PTP “Rilievo dei vincoli paesaggistici” su un'ampia parte del PTP “Valle dei Casali” ricadono due vincoli paesaggistici sovrapposti:

- 1) “Zone di interesse archeologico” – punto M), art.1, L. 431/85 ;
- 2) Aree già sottoposte a vincolo paesaggistico ex Lege 1497/39.

Delle n.21 proposte private d'intervento presentate per il PRU “Magliana” solo quattro ricadono nella parte di PTP Valle dei Casali soggetta a vincolo, dunque “approvata” con L.R. 24/98 e quindi cogente, precisamente :

- a) le proposte nn. 4 e 13, che ricadono in Tutela Limitata “TL a/36” dove , alle condizioni poste dalle Norme Tecniche del PTP, è consentita la realizzazione di nuovi edifici;
- b) le proposte nn. 15 e 19, che ricadono in Tutela Limitata “TL a/41”, dove , alle condizioni poste dalle Norme Tecniche del PTP, è consentita la realizzazione di nuovi edifici;

La proposta n. 20 nella cartografia “Rilievo dei vincoli paesaggistici” del PTP 15/10 ricade sotto due vincoli : 1) ex lege 1497/39; 2) punto M) dell'art.1, L.431/85.

Inoltre ricade in Tutela Orientata TOa/9 dove, secondo le Norme Tecniche del PTP, non sono consentite nuove costruzioni. Tuttavia il perimetro della proposta privata n. 20 ricade anche nel P.d.Z. n. 60 “Colli Portuensi Nord” , approvato alla data di entrata in vigore delle L.R. 24/98, ed è stata classificata come “zona omogenea B” di cui alla deliberazione C.C. n. 158 del 28/7/1995. Dunque su tale area - come su tutte le Zone omogenee B di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968 - in base a quanto disposto dall'art.1, comma 2 della L.431/85, non si applica il vincolo paesaggistico “zone di interesse archeologico” punto M), art. 1 della medesima L. 431/85. Inoltre secondo quanto stabilito dall'art. 27, punto 3 della L.R. 24/98 ...“In attesa delle

specifiche disposizioni del PTPR di cui all'art.21, sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati alla data di entrata in vigore della presente legge”.

Per tale intervento ricadente in sottozona TO del PTP n.15/10 il presente programma è considerato osservazione al PTPR ai sensi dell'art.23 della L.R. n.24/98. Pertanto la citata sottozona a TO, riportata nell'allegato “modifiche al PTP 15/10”, ai sensi della L.R. n.2/2004 potrà essere modificata in TL.

La proposta n. 21 è completamente esterna al perimetro del PTP.

Tutte le altre proposte del PRU non ricadono nella parte di PTP cogente.

Occorre evidenziare infine che una proposta privata del PRU – la n. 15 - di completamento di uno stabilimento tipografico per la stampa di quotidiani e una proposta privata di interesse pubblico, posta su suolo di proprietà pubblica, il cosiddetto “Centro Internazionale del Fumetto” e relativi parcheggi, ricadono parzialmente entro la parte più esterna della fascia di 150 m. dalla sponda del Tevere di rispetto dei beni di interesse naturale evidenziata dalla cartografia del PTP.

Tuttavia si tratta di interventi che ricadono in Zona Omogenea B ” di cui alla deliberazione C.C. n. 158 del 28/7/1995 e inoltre ricadono nel Perimetro dei Centri Abitati come definito con delibera del C.C. n. 157 del 27/07/1995, dunque, in base all'art.7, comma 7 della predetta Legge Regionale n. 24/98 le limitazioni previste per tali fasce di rispetto in questi casi non si applicano.

3.3 – LA RISERVA NATURALE “VALLE DEI CASALI”

Occorre inoltre segnalare che l'ambito urbano “Magliana” è contiguo al margine sud-est della “Riserva Naturale Valle dei Casali”. Il PRU “Magliana” interagisce con il perimetro della predetta “Riserva Naturale”, laddove la proposta n.19 offre la cessione a scomputo al Comune di Roma di un'area verde attorno a via Riccardo Lombardi (borgata Petrelli). Inoltre nella medesima località, dunque entro il confine della “Riserva Naturale”, è prevista la realizzazione di diverse opere pubbliche, tra cui un tratto di strada di collegamento tra la borgata Petrelli ed il secondo lotto di via Frattini. In questi casi occorre rendere compatibile la previsione del PRU con il Piano d'Assetto della Riserva in corso di istruttoria da parte della Regione Lazio, tenendo presente che gli interventi pubblici e privati, così come configurati nel PRU, rappresentano l'assetto definitivo scelto dall'A.C. per tale area.

3.4 - LE VARIANTI URBANISTICHE DEL P.R.U. "MAGLIANA"

Le difformità delle previsioni del PRU rispetto agli strumenti urbanistici vigenti e adottati - e dunque le varianti di destinazione urbanistica connesse al PRU - sono sinteticamente descrivibili come segue.

Per quanto riguarda le n. 4 proposte presentate dal Consorzio "Ripa Pian due Torri", che raggruppano in vario modo n.15 delle n.21 proposte private del PRU:

- l'intervento privato 1A presenta, riunite in un unico perimetro di comparto edificatorio attorno a via Greve, le proposte private consorziate nn. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 10 bis e comporta varianti urbanistiche per complessivi mq. 48.893, da zona L1 (mq. 34.927), M3 (mq. 9.858) ed N (mq. 4.108) a zona M2 (mq. 48.893). Tuttavia la variante urbanistica del PRU, a seguito delle cessioni di terreno alla proprietà pubblica e delle necessità viarie della zona, suddivide diversamente da quanto proposto dai privati i predetti mq. 48.893, mantenendo la variante di destinazione urbanistica richiesta (a zona M2) per 46.429 mq. e destinando urbanisticamente i restanti mq. 2.464 - che risultano ceduti all'A.C. a scomputo - a strada locale di quartiere pubblica tra via della Magliana e via Greve. La realizzazione di detta strada nella sua interezza comporta un'ulteriore porzione di terreno da espropriare di circa 500 mq. Una ulteriore porzione di terreno di mq. 5.400 destinata dal PRG a zona N, definita nei Quadri Tecnici del PRU come UDUP (Unità di Destinazione Urbanistica Proposta) "A4", non è soggetta a variante urbanistica, poiché rimane zona N. Essa viene ceduta extrastandard all'A.C. (comprensiva di parcheggi interrati) e diviene un'opera pubblica del Programma realizzata a scomputo. La proposta privata n.1 - il cosiddetto "Centro Internazionale del Fumetto" - si configura nel PRU come un'opera privata considerata servizio di interesse pubblico, realizzata con finanziamento interamente privato su un'area di proprietà pubblica, destinata dal piano attuativo del comparto edificatorio a zona M2 "servizi di interesse pubblico", e concessa dall'A.C. ai privati proponenti in diritto di superficie. Tale opera, inoltre, per la sua natura monumentale e per la destinazione espositiva e di aggregazione sociale, presenta ampi spazi interni con altezze consistenti che comportano per la relativa UDUP una volumetria di 30.206 mc. ed un suo particolare indice di fabbricabilità territoriale pari a 6,16 mc/mq.

Infine, poiché su indicazione preventiva delle C.C.P., per una migliore distribuzione dei pesi edificatori nell'ambito di recupero urbano, si è chiesto al Consorzio proponente di trasferire una parte delle volumetrie (4.912 mc) originariamente previste nella "Proposta 1C", da quest'ultima alla "Proposta

1A" in questione. La variante urbanistica del PRU connessa alla "Proposta 1A" comporta anche una Variante delle NTA del PRG. In sintesi l'indice di fabbricabilità territoriale della zona M2 nella "Proposta 1A" varia per la UDUP (Unità di Destinazione Urbanistica Proposta) "A1" dai 2 mc/mq previsti dalle NTA a 2,13 mc/mq. A tale indice non concorre la volumetria della UDUP "A2" (Museo del Fumetto) che, come servizio di interesse pubblico, ha un suo indice di 6,16 mc/mq;

- l'intervento privato 1B raccoglie, in un unico perimetro di comparto edificatorio, adiacente alla stazione ferroviaria FM1 "Villa Bonelli", le proposte private consorziate nn. 4, 4bis, 13, e comporta varianti urbanistiche da zona L2 (intervento n.4, di mq. 4.154) e B2 (intervento n.13, di mq. 1.960), così variata dal Piano delle Certezze, a zona M2 (mq. 6.114); per l'intervento 4bis, che prevede la realizzazione e gestione di un PUP (OP n.6a), l'attuale destinazione urbanistica non varia. Si tratta in questi casi della ristrutturazione di cospicui manufatti esistenti che comporta una riduzione complessiva delle volumetrie attualmente presenti ma anche la necessità di una Variante alle NTA di PRG. Tenuto conto che il PRU è assimilabile ad uno strumento urbanistico attuativo e rende possibile una diversa definizione delle NTA l'indice di fabbricabilità territoriale della zona M2 nella "Proposta 1B" varia per la UDUP "4A" dai 2 mc/mq previsti dalle NTA a 2,47 mc/mq e per la UDUP "13 A" dai 2 mc/mq a 4,08 mc/mq, mentre per la UDUP "4bisA" (OP n.6a) e "4terA" (OP n.6) l'indice rimane sotto la soglia delle NTA, attestandosi rispettivamente a 0,86 mc/mq. e 1,46 e dunque non varia.
- l'intervento privato 1C è costituita dalla sola proposta privata consorziata n. 14, in via Sillano e comporta una Variante di destinazione urbanistica per una superficie di mq. 6.641 da zona M3 di PRG a zona M2, con un indice di fabbricabilità territoriale previsto di 1,91 mc/mq.
- l'intervento privato 1D raccoglie in un unico perimetro di comparto edificatorio le proposte private consorziate nn. 13 bis e 13 ter, adiacenti alla ferrovia FM1 e comporta Varianti alle destinazioni urbanistiche da zona M3 (mq 7480) e zona N (mq 990) a zona M2 (intervento n. 13 bis di mq. 2.550) con indice di fabbricabilità territoriale dell'UDUP di 2 mc/mq., e a zona E2 (intervento n. 13 ter di mq. 4.870) con indice di fabbricabilità territoriale dell'UDUP di 1,5 mc/mq. e a viabilità (mq 2.590).

Per quanto riguarda le rimanenti n. 6 proposte private di intervento del PRU:

- l'intervento privato n. 15, che riguarda il completamento di uno stabilimento tipografico per la stampa di quotidiani (già esistenti mc. 51.291) situato presso il ponte della Magliana, ferma restando la destinazione urbanistica a

zona L1 di PRG, comporta tuttavia una Variante delle NTA, resa possibile nel contesto dello strumento urbanistico attuativo del PRU. Nella proposta in questione, il calcolo della superficie da destinare a parcheggi pertinenziali, (previsti dall'art.3 delle NTA pari a 1 mq di parcheggi ogni 10 mc edificati fuori terra) viene effettuato – per carenza di superfici esterne disponibili – non considerando a base di calcolo la cubatura reale da realizzare, ma una cubatura virtuale minore pari alla superficie lorda complessiva di progetto per una altezza virtuale di m. 3,20. Inoltre occorre variare le NTA di PRG anche laddove all'art.13 quantificano per le zone L1 i distacchi dai confini pari all'altezza dell'edificio principale, poiché nella proposta n.15 l'altezza dell'edificio principale di progetto è pari a m. 17, mentre i distacchi previsti dai confine sono pari a m. 10 e dunque inferiori a quanto previsto dal predetto art.13 delle NTA.

- l'intervento privato n. 16 comporta varianti di destinazione urbanistica, rese necessarie anche a seguito della decisione di variare il tracciato di via Prospero Colonna che nel PRG proseguiva dritto verso Valco S.Paolo, scavalcando il Tevere e che in sede di PRU, dopo ampio studio della viabilità fatto dagli Uffici, è stato invece scelto di deviare, parallelamente alla ferrovia, verso piazza Meucci. Sono previste in questo caso variazioni rispetto alle destinazioni di PRG da zona N a zona E2 (mq 7.971) e viabilità (mq 2.934).
- l'intervento privato n. 17 riguarda una ristrutturazione con ampliamento di una volumetria non residenziale esistente in via dei Grottoni, in zona B2 dal Piano delle Certezze. In questo caso si tratta di confermare la Variante a zona B2, ma in sede di PRU occorre consentire anche una elevazione dell'indi M3 (intervento n. 4bis, di mq. 5.400)ce di fabbricabilità territoriale dai 2,5 mc/mq. esistenti a 4,04 mc/mq.
- l'intervento privato n.19 riguarda un'ampia porzione di terreno situato tra l'autostrada Roma - Fiumicino e la ferrovia FM1 e comporta variazioni di destinazione urbanistica da zona prevalentemente L2 (mq. 60.403) e in parte minore M3 (mq. 5.042), aree ferroviarie (mq. 337), viabilità (mq. 751) a zona M2 e sede stradale. La variazione a Zona M2 comporta anche una Variante alle NTA, resa possibile dal valore di strumento attuativo del PRU. L'indice di fabbricabilità territoriale varia da 2 mc/mq a 2,46 mc/mq. Inoltre non occorre la variante relativa ad una porzione di terreno di mq. 26.877 posta oltre la ferrovia, che viene ceduta al Comune a scomputo e che è stata modificata a zona N di PRG dal "Piano delle Certezze".
- l'intervento privato n. 20 riguarda una superficie di mq. 6.280 che ricade entro il perimetro del P.d.Z. n. 60 "Colli Portuensi Nord" con destinazione

di Piano attuativo “zona S2 - servizi pubblici”. Tenuto conto che il P.d.Z. in questione è decaduto si prevede una Variante Urbanistica per la proposta n. 20 da zona E3 a zona M2, con un indice di fabbricabilità territoriale regolare pari a 2 mc/mq.

- l'intervento privato n. 21 riguarda infine una porzione di terreno di mq. 2.032, destinata dal PRG a zona M3, che viene variata in sede di PRU a zona M2.

Oltre le varianti di destinazione urbanistica connesse al PRU occorre segnalare sommariamente anche le varianti per la realizzazione delle Opere Pubbliche del Programma. Si tratta prevalentemente di varianti per la realizzazione di viabilità. Una variante riguarda l'O.P. n. 5 e consiste nell'estensione della destinazione a zona M3 a tutta l'area libera adiacente via Città di Prato oggi in parte destinata a zona B2 dal Piano delle Certezze. Non-occorre invece la variante per il complesso scolastico in via Pescaglia che, originariamente zona D di PRG, la Variante “Verde e Servizi” ha trasformato in zona M3. Il PRU conferma la destinazione a zona M3, prevedendo inoltre la possibilità di realizzare, un parcheggio pubblico nello spazio libero sottostante la scuola.

Allegati:

Tab. 2. Varianti agli strumenti urbanistici vigenti e adottati

Tav. 3.1. Stralcio PRG vigente

Tav. 3.2. Stralcio PRG con varianti adottate

Tav. 3.3. Stralcio Piani attuativi vigenti o adottati

Tav. 3.4. Varianti di PRG o di Piani attuativi

4. Gli interventi privati

Gli interventi privati sono entrati a formare il Programma di Recupero Urbano definitivo – sia in termini di qualità e quantità dell'edificato, che per quanto riguarda le offerte economiche – attraverso un processo, spesso non lineare, di progressiva definizione concertata, di sottrazioni ed ampliamenti di volumetrie e funzioni.

Tale modalità si ritiene appartenga propriamente a questo tipo di Programmi operativi che, non a caso, vengono definiti “complessi”.

Premesso poi che nella versione definitiva del PRU si è scelto di mantenere, per le proposte private d'intervento, il primitivo codice di identificazione - e ciò per assicurare una continuità tesa a facilitarne il riconoscimento - occorre segnalare che in tal modo si sono venute a determinare delle discontinuità nella sequenza numerica che identifica le proposte stesse, dovuta alla avvenuta eliminazione per inidoneità di alcune delle proposte originariamente presentate. Per cui occorre tenere conto, nella successiva descrizione delle n. 21 proposte private, di alcuni codici numerici mancanti ed anche di alcuni codici numerici aggiuntivi, contraddistinti dalla dizione "bis" e "ter", che contraddistinguono le proposte integrative e complementari che - su iniziativa di proponenti già ammessi al Programma in base alla partecipazione al Bando - sono giunte ad integrare e completare il Programma stesso.

Per quanto riguarda i contenuti delle singole proposte private d'intervento ed i relativi parametri urbanistici, economici e di scomputo, si possono riassumere nel modo seguente.

INTERVENTI COORDINATI DEL CONSORZIO "RIPA PIAN DUE TORRI"

Il Consorzio, "Ripa Pian due Torri" che risulta formalmente costituito con atto del notaio Paolo Soccorsi Aliforni di Roma , rep. 106133/2000, così come richiesto dalle prescrizioni della Commissione Tecnico-Consultiva (del.G.C. n. 1946/99), ha presentato n. 4 grandi proposte-contenitori, configurate come comparti edilizi, entro cui sono raccolte, come detto in precedenza, n.14 delle n.21 proposte private del PRU e precisamente :

- **Intervento privato n. 1A** : "Ristrutturazione, con demolizioni, ricostruzioni e nuove edificazioni, di un comprensorio non residenziale in via Greve". Nel complesso offre un contributo straordinario a scomputo di 3,087 miliardi ed un contributo straordinario a pagamento di 914 milioni e raccoglie le seguenti proposte private coordinate.

Proposta privata n.1 - *"Centro Internazionale del Fumetto"*, si tratta di una struttura di 30.206 mc, realizzata su una superficie di mq. 4.900 di proprietà pubblica, più mq. 3.000 destinati nelle adiacenze a parcheggio interrato e verde pubblico di standard. La superficie dove insiste il manufatto principale, di mq. 4.900, risulta, nella proposta, formata da tre parti catastalmente distinte: una porzione di terreno non utilizzato, già espropriato dal Comune per la realizzazione della adiacente scuola elementare Graziosi; una porzione ceduta al Comune dai proponenti in sede di PRU; un'ultima porzione costituita da un parcheggio pubblico poco utilizzato al termine di via Greve. Tali aree sono richieste dai proponenti in diritto di superficie per un periodo di almeno 60 anni,

da definire in sede di convenzione. La localizzazione, così come individuata nel PRU definitivo, risponde a dei criteri di visibilità e prestigio in rapporto al vicino viadotto. La struttura in questione si configura come opera privata riconosciuta di interesse pubblico. I proponenti si impegnano a realizzare e gestire l'opera secondo le seguenti funzioni. Il Centro Internazionale del Fumetto viene visto come una struttura complessa costituita da un nucleo centrale rappresentato dal "Museo del Fumetto", per il quale sono previsti una sala mostra, una scuola privata di disegno, in grado di garantire una continuità nel tempo dell'attività legata al fumetto, con delle strutture collegate quali una hall, una sala per attrezzature multimediali, uffici, un ristorante ed un bookshop.

E' stata presentata alla Regione una osservazione fuori termine, accolta dalla conferenza dei servizi decisoria finalizzata all'Accordo di Programma, con la quale è stato chiesto di poter realizzare un parcheggio seminterrato di mq 1400 in aggiunta a quelli già previsti nella proposta adottata al fine di dotare la struttura di un numero maggiore di posti auto. Tali parcheggi dovranno essere realizzati all'interno dell'attuale struttura senza l'aggiunta di ulteriori piani interrati, non compatibili con la falda idrica presente nel sottosuolo, e senza modificare l'altezza e la volumetria dell'edificio.

Il costo di costruzione dell'opera viene stimato dai proponenti in circa 14 miliardi, al netto degli oneri concessori che si considerano scomputabili con parte degli standard connessi alla realizzazione dell'opera.

Proposta privata n.2 – *"Ristrutturazione ed ampliamento della sede romana della soc. Agricola 92"* . Si tratta di un intervento promosso dalla stessa società proprietaria, che commercializza carni avicole, in cui si demoliscono mc. 2.100 di volumetrie artigianali esistenti e si ricostruiscono mc. 5.952; mq. 944 con destinazione commerciale e mq. 931 con destinazione ad uffici.

Proposta privata n. 3 – *"Trasformazione di edificio per attività industriale in edificio per servizi privati"*. Tale cambiamento, richiesto con la presentazione alla Regione Lazio di una osservazione fuori termine accolta dalla conferenza dei servizi decisoria finalizzata all'Accordo di Programma, si rende necessario in quanto il proponente sta già realizzando uno stabilimento industriale per assemblaggio di componenti elettronici (avente stessa superficie e cubatura del complesso della proposta in oggetto), con regolare concessione edilizia, che risulta inadatta alla realizzazione di attività alberghiera, mentre risulta adattabile alla realizzazione delle attività commerciali (mq 1.449) e degli uffici (mq 1946). Come già detto la volumetria, pari a mc 12.998 rimane invariata.

Proposta privata n. 5 – *"Demolizioni e ricostruzione con ampliamento di edificio per uffici e vendita dell'Italwagen"*. Si tratta di una demolizione di mc. 1.768 destinati a volumetrie artigianali e ricostruzione di un complesso edilizio

su cinque piani fuori terra di mc. 9.214. E' stata presentata alla Regione Lazio una osservazione fuori termine, accolta dalla conferenza dei servizi decisoria finalizzata all'Accordo di Programma, con la quale è stato chiesto un aumento dell'attività commerciale da mq 1.355 a mq 2.000 e una riduzione dell'attività terziaria da mq 1.232 a mq 587 senza modificare le dimensioni totali dell'intervento.

Proposta privata n. 6 – *“Demolizioni e ricostruzione con ampliamento di un manufatto contenente officine per la manutenzione delle vetture commercializzate dalla soc. Italgagen”*. Si tratta della demolizione di mc. 2.423 di manufatti con destinazione artigianale e terziaria e ricostruzione di mc. 7.749 a servizi privati. La struttura si sviluppa su due livelli, uno commerciale di mq 1.391 e l'altro direzionale di mq 772.

Proposta privata n. 7 – *“Realizzazione di un albergo”*. Si tratta di una struttura ricettiva medio piccola costituita da un edificio di nuova realizzazione di mc. 5.985.

Proposta privata n. 8 – *“Demolizioni e ricostruzione con ampliamento di edificio commerciale e per uffici”* L'intervento comporta la demolizione di volumetrie esistenti per mc. 3.146 e la ricostruzione di un edificio di mc. 6.670 destinato ad uso commerciale per mc. 2.076 e ad uffici per mc. 4.594.

Proposta privata n. 9 – *“Realizzazione di un complesso edilizio per attività ricettive, tipo residence”*. Si tratta di un complesso edilizio articolato in tre corpi di fabbrica. La volumetria è di mc. 17.920. La destinazione è ricettiva tipo residence, con a piano terreno degli esercizi commerciali.

Proposta privata n. 10 – *“ Demolizioni e ricostruzione con ampliamento di edifici ad uso commerciale ed uffici”*. L'intervento prevede la demolizione di una volumetria di mc. 3.241 e la ricostruzione, con ampliamento, di un complesso edilizio di mc.8.147 di cui ad uso commerciale (mc. 6.010) ed uffici (mc.2.137).

Proposta Privata n. 10 bis – *“Demolizioni e ricostruzione con ampliamento di edifici ad uso commerciale ed uffici”*. Si tratta della demolizione di una volumetria di mc. 14.950 esistente con destinazione ad attività artigianali e della ricostruzione di una minore volumetria di mc. 12.626, articolata in un complesso edilizio per uffici (mc. 7.604) ed attività commerciali (mc.4.181). Il Consorzio proponente “Ripa Pian due Torri”, rispettando le indicazioni della Commissione tecnico consultiva di cui alla deliberazione G.C. n. 1946 del 9/11/1999 - che per l'ambito dell'intervento 1A chiedeva, tra l'altro, il miglioramento della viabilità e l'integrazione della proposta con il maggior numero di proprietà circostanti – ha presentato in fase successiva la proposta integrativa in questione, che per i suoi contenuti e per la viabilità tra via della

Magliana e via Greve che permette in gran parte di realizzare, risponde a tali prescrizioni.

- **Intervento privato n. 1B** : “Ristrutturazione di un complesso edilizio presso la stazione ferroviaria FM1-Villa Bonelli . Recupero e riuso dei padiglioni progettati dall’ing. P.L. Nervi ”. Nel complesso non offre un contributo straordinario a scomputo ma un contributo straordinario a pagamento di 245 milioni e raccoglie le seguenti proposte private coordinate.

Proposta privata n. 4 – *“Ristrutturazione di un supermercato esistente”*. La ristrutturazione riguarda un manufatto, distribuito internamente su un livello, ove ha sede un supermercato della catena Saving – Gs, attualmente costituito da un capannone di mc. 10.271. L’intervento, che modifica qualitativamente l’immagine architettonica del manufatto, diminuisce leggermente la volumetria, portandola a mc. 10.252, ma aumenta le superfici interne, articolandole su due livelli.

E’ stata presentata alla Regione Lazio una osservazione fuori termine, accolta dalla conferenza dei servizi decisoria finalizzata all’Accordo di Programma, con la quale è stata chiesta una diversa distribuzione dell’area commerciale su due piani della struttura edilizia e la realizzazione di un parcheggio interrato in alternativa a quello progettato sulla copertura della proposta originaria. Il progetto di variante non prevede aumenti di cubatura né di superfici utili. Le superfici destinate a parcheggio aumentano così da mq 3474 a mq 3850 di cui al piano interrato mq 2131.

Proposta privata n. 4 bis - *“Realizzazione di un parcheggio pubblico e recupero e riuso dei padiglioni ex Nervi ”*. Anche in questo caso si tratta di una proposta integrativa presentata dal Consorzio in una fase successiva rispetto alle prescrizioni della Commissione tecnico-consultiva, con lo scopo di fornire una risposta migliorativa e qualificante per lo spazio urbano, rispetto alla semplice realizzazione di un parcheggio a raso già previsto per l’area e rispetto al ruolo di margine delle proposte n. 4 e 13.

Si tratta di un intervento che riveste particolare valore culturale in quanto non demolisce, ma recupera ed apre ad un uso pubblico-privato un’area e manufatti appartenuti in passato all’impresa “ing. Nervi & Bartoli”, dove l’ing. Pier Luigi Nervi realizzò negli anni ’40 delle importanti sperimentazioni costruttive. L’intervento consiste nel recupero di diversi corpi di fabbrica ad un piano, realizzati con licenza edilizia per una volumetria attuale di mc. 7.623 ed i cui particolari costruttivi sono stati firmati dallo stesso ing. Nervi. L’intervento comporta anche alcune piccole volumetrie aggiuntive di completamento ed il cambio di destinazione d’uso dei manufatti che vengono ad accogliere, in tal

modo, attività commerciali e di ristoro, oltre ad un padiglione che viene ceduto al Comune per attività culturali.

Successivamente all'adozione del Programma di Recupero Urbano di Magliana da parte del Consiglio Comunale, sull'area interessata dalla proposta 4bis e dall'opera pubblica 6a (parcheggio pubblico su tre livelli a via Miglioli) è intervenuto il decreto definitivo di esproprio per la realizzazione di un P.U.P. che ha modificato le condizioni patrimoniali dell'area, che da privata è divenuta pubblica, facendo, conseguentemente, decadere dal Programma di Recupero Urbano di Magliana la proposta presentata dalla Società Gamma Immobiliare. Di conseguenza la società Gamma Immobiliare, titolare di una parte dell'area, coerentemente con la proposta adottata dall'Amministrazione comunale, ha presentato alla Regione Lazio una osservazione fuori termine, poi parzialmente accolta dalla conferenza dei servizi decisoria finalizzata all'Accordo di Programma, con la quale proponeva la realizzazione del parcheggio pubblico in cambio della sua gestione. L'osservazione è stata accolta anche se il piano finanziario, non sufficientemente dettagliato, dovrà essere ripresentato e valutato in fase di convenzione. Inoltre la società, tra l'altro, dovrà rinunciare, subordinatamente alla stipula della convenzione, alla indennità di occupazione di suolo pubblico e di esproprio, e porre fine ad ogni contenzioso in corso con l'Amministrazione comunale. Ovviamente la società non dovrà più corrispondere il contributo straordinario previsto dal bando.

Il complesso, che nella versione di progetto è costituito da volumetrie per mc. 7.750 a destinazione prevalentemente commerciale, si articola attorno ad una piazzetta interna di uso pubblico che diventerà uno dei centri di riqualificazione del quartiere, anche perché connessa ad un sistema di percorsi pedonali tra la stazione di Villa Bonelli ed il quartiere stesso.

Proposta privata n. 13 – *“Ristrutturazione di un edificio ad uso artigianale con cambio di destinazione ad uso terziario”*. Si tratta di una volumetria esistente di mc. 11.122 dei quali mc.1.138 ad uso residenza dei proprietari e mc. 2.179 a destinazione terziaria. Queste ultime volumetrie non subiscono trasformazioni. Della restante volumetria, attualmente a destinazione artigianale ex vetreria, pari a mc. 7.805, vengono ristrutturati mc. 4.651, con destinazione commerciale.

Rispetto l'originaria proposta che prevedeva la ristrutturazione di tutti i 7.805 mc a destinazione artigianale, a seguito dell'esproprio intervenuto sull'antistante area destinata alla realizzazione di un PUP (O.P. n. 6a) e su cui erano stati localizzati parte degli standard della presente proposta, è venuta meno tale possibilità così che il soggetto proponente ha preferito ridurre la cubatura su cui

intervenire e localizzare parte degli standard sulla propria area e parte monetizzarli.

Intervento privato n. 1C : “Demolizione di un capannone esistente in via Sillano e ricostruzione di un complesso edilizio polifunzionale per servizi privati”. L'intervento è costituito dalla sola proposta privata n. 14, che prevede la demolizione di un capannone di mc. 19.886, adibito alla vendita di ferro, la cui presenza per lungo tempo ha rappresentato un serio problema per il quartiere per il traffico di mezzi pesanti indotto. Nella versione finale il progetto prevede volumetrie per mc. 12.673, con una consistente riduzione della cubatura attualmente presente. Le destinazioni prevedono una presenza di attività turistico ricettive, tipo residence, per mc 2.241, di uffici per mc 8.935 e commerciale per mc 1.498. Nella volumetria turistico ricettiva sono compresi un ristorante, una sala riunioni e per spettacoli che fornisce un servizio ad uso pubblico per il quartiere. Inoltre sono a disposizione locali per l'insediamento di una biblioteca. Gli edifici affacciano su una piazza attrezzata posta all'altezza della sommità arginale, che funge da terrazza sul Parco Pian due Torri e da porta d'accesso al parco stesso. Sotto la piazza si collocano due ampi livelli di parcheggi che soddisfano le esigenze di standard dell'intervento e assicurano una disponibilità aggiuntiva a servizio del quartiere.

L'intervento offre contributi straordinari a pagamento per L. 465 milioni.

Intervento privato n. 1D : “Realizzazione di un complesso edilizio formato da edifici terziari e edifici residenziali presso via Cruciani Alibrandi e via della Magliana Nuova.

L'intervento, che offre un contributo straordinario netto di 1.144 milioni e integra le opere scomputabili con ulteriori 705 milioni da oneri di urbanizzazione, permette la realizzazione di una strada di collegamento tra via Cruciani Alibrandi e via della Magliana Nuova, compresa la cessione delle aree necessarie e la realizzazione un sottopasso ferroviario carrabile. Tale nuova viabilità aumenta e migliora l'accessibilità dell'ambito di recupero urbano. Per questo l'intervento è stato presentato dal Consorzio “Ripa Pian due Torri”, successivamente alle prescrizioni della commissione Tecnico-consultiva, come integrativo e migliorativo per la viabilità l'ambito stesso. Tale integrazione è risultata condivisa dalla Circostrizione XV che non ha espresso obiezione in sede di Risoluzione n. 20/2000 e delle CCP.

Le proposte private comprese nell'intervento sono:

Proposta privata n. 13 bis – *“Realizzazione di edifici per uffici ed attività commerciali”*. Si tratta di due manufatti edilizi destinati ad uffici per mc. 6.027 e a destinazione commerciale per mc. 1.173. La localizzazione è compresa tra la ferrovia FM1 e via della Magliana

Proposta privata n. 13 ter – *“Realizzazione di edifici per residenze”*.
Si tratta di volumetrie per mc. 7.305 residenziali.

ALTRI INTERVENTI PRIVATI DEL PRU

Intervento privato n. 15 – *“Ampliamento di una stabilimento tipografico per la stampa di quotidiani presso il ponte della Magliana”*

Su una volumetria esistente di mc. mc. 51.291, a destinazione artigianale, dove si stampano diversi quotidiani, si innesta un completamento di mc. 12.408 per l’inserimento di nuova rotativa di stampa. Il contributo straordinario netto offerto è di L. 118 milioni.

L’osservazione fuori termine presentata alla Regione Lazio con la quale, a causa del trasferimento dell’intera attività industriale presso il Polo Tecnologico della Tiburtina, si chiedeva per l’intero immobile un cambio di destinazione urbanistica da L1 a M2 compatibile per lo svolgimento di attività commerciale, non è stata accolta dalla conferenza dei servizi decisoria finalizzata all’Accordo di Programma in quanto la modifica della destinazione urbanistica avrebbe comportato una nuova pubblicazione del Programma di Recupero Urbano con un ulteriore allungamento dei tempi di approvazione dell’intero PRU Magliana a danno degli altri soggetti privati intervenuti.

Intervento Privato n. 16 – *“Realizzazione di due edifici a destinazione residenziale presso via Prospero Colonna”*. Si tratta di una volumetria complessiva di mc. 16.147 di cui ad uso residenziale mc. 15.000 e ad uffici mc. 1.147. L’intervento, che in un primo esame della Commissione tecnico-consultiva era stato valutato inidoneo poiché incompatibile con la viabilità di PRG di via P.Colonna, ha assunto valore di ammissibilità nel contesto del PRU - con il consenso della Circoscrizione XV che non ha espresso obiezione in sede di Risoluzione n. 20/2000 e delle CCP - solo dopo la definizione di un nuovo tracciato viario per il proseguimento di via Prospero Colonna verso piazza Meucci, ritenuto migliorativo rispetto al tracciato di PRG che proseguiva oltre il Tevere ed inserito anche nelle previsioni del nuovo PRG. L’intervento, con la cessione a scomputo delle aree per la viabilità e le altre opere, consente la realizzazione di uno stralcio della suddetta viabilità. Il contributo straordinario netto offerto è di L. 1.173 milioni a cui si sommano ulteriori contributi da oneri concessori, per uno scomputo complessivo di L. 1.178 milioni.

Intervento privato n. 17 – *“Ristrutturazione con ampliamento di un edificio non residenziale in via dei Grottoni”*. Si tratta dell’ampliamento, con una crescita in elevazione, di una volumetria esistente di mc. 1.292. La volumetria finale di progetto è di mc. 2.081 ed è destinata a funzioni commerciali (mc.1.013) ed espositive (mc.1.068), legate anche alla vendita di opere d’arte e ad iniziative culturali.

Il contributo straordinario a pagamento è di 64 milioni.

Intervento privato n.19 – *“Realizzazione di un complesso edilizio ad uso commerciale, turistico-ricettivo e per servizi privati tra via Newton e via Frattini, con demolizione di volumetrie a destinazione industriale dismesse”*. L’area in oggetto ha una superficie complessiva di mq. 89.250 a cui vanno aggiunti mq. 4.160 di sedime stradale. Attualmente è in parte edificata con capannoni industriali per una cubatura complessiva di circa 51.300 mc e da uno stabilimento impiantistico e deposito carburanti per complessivi 8.700 mc. Tali volumetrie vengono totalmente demolite dall’intervento proposto. La superficie disponibile dell’area, la sua morfologia ed il contesto ambientale circostante diventano elementi vincolanti per il dimensionamento definitivo dell’intervento in questione, che deve anche assecondare le prescrizioni della normativa del PTP 15/10 per la zona TL/a41 in cui ricade. La parte edificata risulta articolata in tre comparti edificatori :

- a) Area C1 costituita da : un centro commerciale per la grande distribuzione, con una superficie di vendita di 11.400 mq ed un primo nucleo commerciale e paracommerciale di negozi di media distribuzione, con superficie di vendita di mq. 1.600 per una volumetria complessiva di mc. 104.500, affacciato su una nuova piazza urbana di dimensioni circa 50 x 50 m.;
- b) Area C2 costituita da : un albergo a forte sviluppo verticale con una parte inferiore adibita ad attività di incontro, hall, sala conferenze, che sviluppa una superficie lorda di mq. 2.000 ed una volumetria di 9.000 mc ed una parte superiore, più propriamente adibita a ricettività e stanze, con superficie lorda di mq. 11.000 ed una volumetria di 35.200 mc; un secondo nucleo commerciale e paracommerciale di negozi, con superficie lorda complessiva di mq. 1.000 ed una volumetria di 4.500 mc, affacciato sulla predetta piazza urbana;
- c) Area C3 costituita da un nucleo di servizi privati, posizionato sul margine nord dell’intervento, con una superficie lorda di mq. 3.375 ed una volumetria di 10.800 mc.

La volumetria complessiva è di 164.000 mc.

L'intervento, con le cessioni di aree a scomputo e con gli oneri ordinari e straordinari dovuti, rende possibile la realizzazione di una consistente parte della viabilità veicolare e ciclopedonale della zona. Gli oneri di urbanizzazione dovuti ammontano a L. 6.996 milioni. Il contributo straordinario netto offerto ammonta a L. 8.297 milioni. La proposta prevede anche la cessione a scomputo al Comune di un'area verde extrastandard situata, oltre la ferrovia, attorno a via Lombardi.

Intervento privato n. 20 – *“Realizzazione di un edificio a destinazione commerciale in via Frattini”*. L'intervento prevede una volumetria di mc. 12.560 destinata a centro commerciale. La copertura risulta attrezzata con giardino pensile e annessa attività di ristorazione. Gli oneri concessori dovuti ammontano a L. 824 milioni. Il contributo straordinario netto offerto ammonta a L. 668 milioni.

Intervento privato n. 21 – *“Realizzazione di una Ciclostazione lungo la pista ciclabile di via Frattini”*. Si tratta di una tipologia edilizia innovativa, luogo di sosta e di scambio per i flussi ciclabili; luogo di incontro sociale; area di ristoro come servizio sociale. La Ciclostazione ha una volumetria di mc. 1.909 e si distribuisce su tre livelli: uno interrato per il parcheggio degli autoveicoli; uno al piano terreno che comprende uno spazio aperto attrezzato ed una parte coperta destinata a funzioni di ristorazione; un terzo livello di copertura destinato al parcheggio all'aperto dei velocipedi e al gioco-bimbi, collegato con una rampa a leggera pendenza.

Gli oneri di urbanizzazione dovuti ammontano a L. 173 milioni. Il contributo straordinario netto offerto ammonta a L. 106 milioni.

Allegati:

Tab. 3.1. Quadro riepilogativo delle proposte private d'intervento

Tab. 3.2. Quadro analitico delle proposte private d'intervento

Tavv. 4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.4 – 4.5 – 4.6 – 4.7 – 4.8 – 4.9 – 4.10: planivolumetrico esemplificativo delle proposte private d'intervento

5. Gli interventi pubblici

Occorre chiarire anzitutto che un intervento – il Centro Internazionale del fumetto - ipotizzato in una prima stesura del PRU come pubblico e co-

finanziato da contributi privati e pubblici, è divenuto nel PRU definitivo (a seguito di apposita richiesta avanzata dalla Circoscrizione XV con Risoluzione del Consiglio Circoscrizionale n. 20 del 09/10/2000 e del successivo consenso dei proponenti) un'opera privata di interesse pubblico, totalmente finanziata dai privati, su suolo di proprietà pubblica in diritto di superficie come già specificato in precedenza. Dunque non figura più nell'elenco delle OO.PP..

Ciò premesso i n.24 interventi pubblici del Programma – che costituiscono una risposta molto consistente, anche come risorse investite (97,797 miliardi), ai problemi di viabilità e verde pubblico del quartiere – e che sono individuabili con la sigla OP, seguita dal numero di identificazione nella allegata Tav. 2, vengono così ripartiti :

- n. 20 (Infrastrutture a rete) riguardano il potenziamento dell'accessibilità veicolare e ciclabile all'ambito di recupero urbano, compresi ponti, viadotti, gallerie e sottopassi ferroviari, compresa la realizzazione di parcheggi pubblici e percorsi pedonali protetti;
- n. 4 (verde pubblico e sistemazioni ambientali) riguardano la riqualificazione dello spazio pubblico e l'acquisizione di aree, con particolare riferimento alla realizzazione di parchi e arredo urbano.

Del primo gruppo fanno parte alcune opere di particolare complessità, a volte suddivise in stralci funzionali d'attuazione, ciascuno dei quali configurato nella allegata Tab. n.4 - Quadro Tecnico Riepilogativo degli Interventi Pubblici - come singola O.P. del Programma. In particolare :

OPERE PUBBLICHE RELATIVE A VIABILITA' E PARCHEGGI

Adeguamento e completamento del nodo viario tra via della Magliana, via della Magliana Nuova, Via Frattini (2° lotto), via Isacco Newton, ponte della Magliana, Autostrada Roma – Fiumicino;

Per questo scopo sono state previste le **OO.PP. n. 1 – 2 – 3a – 3b – 3c – 3d – 4** come documentato nella allegata Tabella 4, per una spesa complessiva prevista di L. 38.869 miliardi. Il dettaglio degli stralci funzionali è esplicitato sinteticamente nelle allegate Tab. 4 e Tab.5 e rappresentato graficamente nella Tavola "Quadro riepilogativo degli interventi" allegate di seguito.

Sono compresi i seguenti interventi :

- Completamento della via Frattini (2° Lotto) con nuovo sovrappasso ferroviario e rampe di raccordo con via della Magliana Nuova, da fondi di Bilancio Comunale;
- Nuova viabilità di collegamento tra il 2° lotto della via Frattini e la borgata Petrelli, realizzata ampliando e rigenerando il tracciato di una strada privata

asfaltata esistente, che in passato è già stata per poco aperta al pubblico transito.

- Rifacimento dell'anello viario a raso tra via della Magliana Nuova e via della Magliana nel tratto tra la scuola media "Quartararo" ed il viadotto autostradale esistente. Compresa ristrutturazione di via della Magliana e realizzazione ex novo di un tratto di via della Magliana Nuova, con la previsione di un sistema di grande rotatoria a senso unico;
- Eliminazione del pericoloso incrocio a raso esistente sotto il viadotto autostradale per la svolta verso l'EUR e realizzazione di una nuova rampa che sottopassa via della Magliana per poi raccordarsi in quota al viadotto senza incrocio a raso;
- Eliminazione dell'attuale rampa di immissione da via della Magliana sul viadotto autostradale (innesto giudicato poco sicuro) e sostituzione della medesima con una nuova rampa che, proseguendo via della Magliana Nuova, sposta l'immissione più a sud proseguendo a raso, sottopassando i viadotti della via Newton, per poi immettersi nell'autostrada oltre la Newton stessa;
- Realizzazione di una rampa di svolta a destra da via della Magliana Nuova verso Via Newton in direzione nord ovest, (possibilità attualmente assicurata dalla viabilità esistente ma che viene a mancare demolendo la rampa di cui al punto precedente) previa realizzazione di un nuovo sottopasso ferroviario e contestuale realizzazione di una rampa di svolta a sinistra - oggi mancante - che assicuri la possibilità, per chi proviene da Fiumicino percorrendo l'autostrada, di immettersi direttamente sulla via Newton e proseguire poi lungo via dei Colli Portuensi. Quest'ultima rampa si immette sulla rampa precedente utilizzando il predetto sottopasso ferroviario.

Realizzazione di un parcheggio pubblico interrato nell'area libera di circa mq. 6.600 d'angolo tra via Città di Prato e via Vicopisano, compresa sistemazione del soprassuolo con interventi di arredo dello spazio pubblico (OP n.5);

Realizzazione di un parcheggio pubblico di circa mq 8.500 sotto il complesso scolastico di via Pescaglia, utilizzando lo spazio esistente tra la quota stradale ed il solaio delle scuole, con tutti i requisiti tecnici che possano assicurare la sicurezza e la fattibilità dell'intervento (OP n.6);

Realizzazione di un parcheggio pubblico interrato su un'area di mq.5400 in adiacenza a via Scarperia, compresa sistemazione a giardino del soprassuolo (OP n.15);

Realizzazione di un parcheggio pubblico multipiano e recupero e riuso dei padiglioni ex Nervi (OP n.6a)

(Nell'area compresa tra via della Magliana Nuova e via della Magliana, adiacente via Miglioli, di mq 9.000, con destinazione urbanistica M3, i proponenti si offrono di realizzare e gestire un parcheggio pubblico multipiano su tre livelli di mq.8.586 da destinare al PUP di Villa Bonelli, una attività commerciale di mq 1.550 ed un presidio per la Terza Università (vedi intervento privato n.4bis). Originariamente su tale area il PUP di Villa Bonelli prevedeva la costruzione di un parcheggio a raso la cui realizzazione, a seguito di una gara pubblica, era stata affidata alla Soc. SEALS firmataria del relativo contratto. La stessa, a seguito del progetto presentato dal Consorzio "Ripa Pian Due Torri", si è resa invece disponibile a rinunciare alla realizzazione del lotto C previsto dal contratto per realizzare, senza nulla pretendere dall'Amministrazione, il parcheggio multipiano i cui costi saranno tutti a carico dei proponenti.

Questi quattro interventi offrono un'ampia disponibilità complessiva di 2,8 ettari di nuovi posti macchina al quartiere.

Realizzazione di percorsi pedonali protetti tra il Parco di Villa Bonelli e il Parco Pian due Torri.

Quest'opera, identificata con la sigla **OP 7**, crea un sistema di percorsi pedonali entro il quartiere. Gli interventi comportano il rifacimento, l'asfaltatura e l'arredo di marciapiedi e sedi carrabili di varie strade, lungo un itinerario "da area verde ad area verde" che permette di raggiungere, nel suo passaggio da ovest ad est, molte delle strutture di servizi pubblici e privati: la sede circoscrizionale, la stazione di villa Bonelli; l'area culturale e di ristoro "ex Nervi", la nuova area attrezzata di via Vicopisano, il mercato di via Lari, le scuole di via Pescaglia, il giardino di largo Castiglion Fibocchi, fino al parco fluviale.

La realizzazione di percorsi riservati ai pedoni, che non comporta necessariamente la pedonalizzazione di tratti stradali, ma solo la creazione di marciapiedi protetti e con arredi e segnaletica, rende però necessaria la eliminazione di qualcuno dei posti per parcheggi caoticamente utilizzati nella situazione attuale. Tale sottrazione, che genera qualità ambientale, diviene

sostenibile perché compensata dalla realizzazione contemporanea dei tre nuovi grandi parcheggi di cui al punto precedente.

Realizzazione di un ponte ciclopedonale e per motocicli tra il quartiere Magliana e Valco S.Paolo.

Quest'opera, codificata **OP 10**, è di particolare importanza perché in modo non invasivo, ma compatibile con il contesto ambientale, dovrà collegare il quartiere di Magliana con i servizi e le opportunità culturali connesse all'insediamento della Università Roma 3 sulla sponda sinistra del Tevere. Quest'opera, aprendo un nuovo varco verso la città, contribuisce a rompere "l'isolamento" fisico e in qualche misura anche sociale che era stato segnalato in principio come una delle cause di degrado per l'ambito. Inoltre l'opera rende facilmente raggiungibile, collegandolo con la pista ciclabile esistente, lo stadio degli Eucalpti di proprietà comunale. Il ponte dovrà possedere qualità architettonica e contribuire alla nuova riconoscibilità dei luoghi.

Realizzazione di un viadotto di raccordo ciclabile e pedonale tra la pista ciclabile lungo via Frattini e la pista ciclabile sulla sommità arginale presso il ponte della Magliana

L'opera è suddivisa in due stralci funzionali con le sigle OP 11a – OP 11b. Il primo finanziato con contributi provenienti dalla proposta privata n.19, il secondo finanziato con fondi regionali. Si tratta di un'importante opera che mette a rete la dotazione di piste ciclabili esistenti nell'ambito urbano e consente, ad esempio, ai giovani di Portuense e Magliana di raggiungere la sede dell'Università Roma 3 con mezzi di trasporto economici ed alternativi. La pista ciclabile che corre lungo via Frattini prosegue a raso - nel primo stralcio dell'intervento - deviando verso l'attuale via Lombardi, poi lungo quest'ultima giunge a scavalcare in quota la linea ferroviaria FM1. Un percorso alternativo, consigliato dalla soprintendenza archeologica di Roma nel parere rilasciato durante la conferenza dei servizi istruttoria del 2003, prevede la possibilità per la pista ciclabile di correre lungo la linea ferroviaria salendo di quota fino a raggiungere l'attuale viadotto che supera la ferrovia. Da questa altezza parte il viadotto ciclabile vero e proprio che prosegue in quota, affacciandosi sulla piazza commerciale della proposta n.19, superando via della Magliana Nuova e raggiungendo una piattaforma di sosta attrezzata da realizzare tra le alberature esistenti nella rotonda tra via della Magliana Nuova e via della Magliana. Da qui può partire una diramazione che ricollega alla pista anche la scuola media Quartararo. Nel secondo stralcio il viadotto prosegue in quota verso la sommità

arginale scavalcando anche via della Magliana e riallacciando la pista ciclabile esistente.

Realizzazione di una strada pubblica tra via della Magliana e via Greve.

L'OP n. 12 permette una migliore accessibilità al nucleo edificato circostante ed alle scuole esistenti.

Potenziamento dei collegamenti stradali tra il quartiere "Magliana" ed il quartiere "Portuense" con nuovi sottopassi ferroviari.

Per questa finalità, sono state previste le **OO.PP. n. 8 – 9 – 17 – 18.**

Il superamento della ferrovia ha sempre rappresentato un problema alla viabilità della zona che è dovuta confluire in pochi passaggi obbligati.

Con le opere pubbliche del Programma si dà una risposta sostanziale al problema, che riveste interesse anche a livello di settore urbano.

OPERE PUBBLICHE RELATIVE AL VERDE PUBBLICO E AMBIENTE

L'opera pubblica che riveste carattere primario nel PRU "Magliana" è senza dubbio la realizzazione dell' **OP 13 "Parco Pubblico Pian due Torri"**. Questo servizio, lungamente atteso e fortemente richiesto dai cittadini, fornirà circa 12 ettari di verde. Con la realizzazione è previsto l'esproprio dei fabbricati e terreni esistenti e la demolizione di tutti i manufatti incompatibili con il futuro Parco fluviale. Altresì l'Amministrazione, con deliberazione di C.C. n.53 del 28 marzo 2003 di indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma concernente la compensazione edificatoria del comprensorio E1 Tor Marancia, ha individuato aree idonee adeguatamente urbanizzate per offrire una possibilità di ricollocazione alle attività produttive esistenti nell'area del futuro parco ed effettivamente operanti, sia in forma singola che consorziata. Sarà necessario un lavoro di bonifica dei terreni per eliminare eventuali presenze inquinanti. Si dovrà realizzare, con i fondi previsti, anche un parco fluviale attrezzato ecocompatibile, comprensivo di un centro servizi polivalente con infrastrutture per l'ambiente, per la cultura e per il tempo libero, dedicate al fiume ed alle attività acquatiche integrate con offerta per il turismo plein air e non convenzionale. L'area e la sua golena così ricucita attraverso una pista ciclabile ed il ponte pedonale diventerebbe un unicum con quella di Marconi, con lungotevere Dante ed i suoi centri sportivi, la Terza università e lo Stadio degli Eucalipti. Per quest'opera pubblica vengono stanziati risorse economiche notevoli pari a 18 miliardi di lire.

Ci sono infine altre opere pubbliche **OP 14, OP 16 OP 18** che riguardano:

Un'ulteriore parte del finanziamento regionale – pari a di 9,693 miliardi - verrà utilizzata invece per l'esecuzione di due opere pubbliche altrettanto significative (OP5 – esproprio e realizzazione di parcheggio multipiano e servizi pubblici in via città di Prato; OP10 - Ponte ciclopedonale e per motocicli sul Tevere: Magliana – Università Roma 3) che seguiranno la procedura del concorso di progettazione. Infine i restanti 2 miliardi dei fondi regionali finanzieranno parte del viadotto di raccordo ciclabile tra via Frattini e l'argine del Tevere. Tale opera è cofinanziata, con il contributo straordinario dei soggetti privati. La realizzazione è stata suddivisa in due stralci funzionali uno a cura dell'Amministrazione Comunale (OP 11b) e l'altro a cura del soggetto privato dell'intervento n.19 (OP 11a).

Il finanziamento da Bilancio Comunale sarà invece utilizzato per il completamento dello snodo viario di via Isacco Newton - via della Magliana – Autostrada Roma Fiumicino (OP4), per il completamento di via Frattini (OP1), per l'allargamento del sottopasso ferroviario di via Baffi (OP 18), esplicitamente richiesto come opera necessaria dalla Circostrizione XV e la riqualificazione e arredo di piazza Certaldo (OP 16).

Va precisato che parte dei suddetti finanziamenti da Bilancio Comunale (12 miliardi) risultano già inseriti nel programma triennale delle opere pubbliche del Dipartimento XII – II Unità Organizzativa (urbanizzazione primarie, nuove opere e manutenzione) per l'anno 2001 e destinati alla costruzione di via Frattini, mentre 7.595 miliardi risultano già impegnati per il collegamento tra via della Magliana e l'autostrada Roma –Fiumicino (subimpegno n. 13691/08 RR.PP. 1996) finanziato con entrate derivanti da Avanzo di Amministrazione - ex cap. 640600/96 - del Piano degli Investimenti.

Degli Oneri di Urbanizzazione primari e secondari, che ammontano a 17,164 miliardi, una parte pari a 5,973 miliardi sarà utilizzata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo da parte dei soggetti proponenti, mentre la restante somma di 11,191 miliardi verrà investita sulle opere del programma la cui realizzazione sarà in parte a cura degli stessi soggetti proponenti ed in parte a cura dell'Amministrazione comunale e precisamente:

a cura dei soggetti privati:

- Collegamento viario tra via Frattina e borgata Petrelli
- Ristrutturazione Magliana Vecchia 1° tratto (intervento 4 della planimetria)
- Nuova viabilità, con ritorni, Magliana Vecchia – Magliana Nuova compreso protezione collettori (intervento 5 della planimetria)
- Rampa del viadotto I.Newton-EUR (intervento 10 della planimetria)

- Sottovia e rampa del viadotto I.Newton-EUR (intervento 11 della planimetria)
- Prolungamento di via Prospero Colonna fino a via Cruciani compreso tratto in galleria di 40m
- Viadotto di raccordo ciclabile tra via Frattini e la piattaforma centrale (OP n. 11a)
- Realizzazione nuova viabilità carrabile – compreso cessione aree e sottopasso ferroviario tra via Cruciani Alibrandi e via della Magliana
- Parcheggio interrato lungo via della Scarperia con copertura a giardino
- Sottopasso ferroviario presso la borgata Petrelli
- Parco pubblico nella borgata Petrelli
- Area in cessione per la realizzazione del Museo del Fumetto

A cura dell'Amministrazione comunale:

- Allargamento del sottopasso ferroviario di via Baffi con adeguamento di via di villa Bonelli tra il sottopasso stesso e via della magliana Nuova
- Viadotto di raccordo ciclabile tra la piattaforma centrale e l'argine del Tevere
- Percorsi pedonali protetti tra Villa Bonelli ed il Parco Pian Due Torri, compreso manutenzione e arredo di viabilità
- Realizzazione nuova viabilità pubblica tra via della Magliana e via Greve
- Riqualficazione e arredo di piazza Certaldo

Infine le opere pubbliche n.6 (realizzazione parcheggio pubblico per complessivi mq.8585 sotto il complesso scolastico di via Pescaglia, compreso il recupero di una parte dell'edilizia scolastica) e n.6a (realizzazione di un parcheggio pubblico multipiano e recupero e riuso dei padiglioni ex "Nervi") saranno realizzate attraverso un intervento assimilabile al Project Financing da parte del Consorzio Ripa Pian Due Torri, che investirà 15 miliardi per la realizzazione delle opere pubbliche in cambio della gestione dei parcheggi da assoggettare ad apposita convenzione.

Allegati:

Tab. 5. Piano finanziario delle opere pubbliche

7. Il Piano temporale

Per l'inizio dei lavori delle opere pubbliche e private sono stati previsti in sede di PRU, n. 12 mesi a partire dalla pubblicazione dell'Accordo di programma, che si ipotizza verrà sottoscritto nel 2005.

A seconda della complessità dell'opera e della sua connessione con altri interventi pubblici o privati, la durata degli interventi varia mediamente tra i 24 ed i 36 mesi.

Due interventi pubblici hanno una durata di 48 e 60 mesi: il primo relativo all'OP17 (sottopasso ferroviario presso la nuova stazione ferroviaria) la cui realizzazione è direttamente connessa alla costruzione dell'intervento privato 19; il secondo relativo all'OP13, opera particolarmente complessa la cui realizzazione richiederà tempi più lunghi.

Allegati:

Tab. 6. Il cronoprogramma dei lavori

TABELLE

TAB. 1.1 - QUADRO RIEPILOGATIVO DEL PROGRAMMA

MAGLIANA

Parametri	Unità di misura	Consistenza
Numero interventi		
Interventi privati	n°	10
Interventi pubblici	n°	21
Interventi totali	n°	31
Investimenti		
Importo interventi privati (a)	milionilire	188.202
Importo opere di urbanizzazione	milionilire	5.973
Importo interventi pubblici del Programma	milionilire	106.797
<i>Importo opere pubbliche (b)</i>	<i>milionilire</i>	<i>112.770</i>
Importo totale (a + b)	milionilire	300.971
Finanziamenti		
Finanziamenti privati per interventi privati	milionilire	188.202
Finanziamenti privati per opere di urbanizzazione	milionilire	5.973
Finanziamenti privati per interventi pubblici del Programma	milionilire	27.509
Finanziamenti privati per OO.PP. In project financing (ipotesi)	milionilire	15.000
<i>Finanziamenti privati totali per interventi pubblici del Programma</i>	<i>milionilire</i>	<i>48.482</i>
<i>Finanziamenti privati totali</i>	<i>milionilire</i>	<i>236.684</i>
Finanziamenti regionali per interventi pubblici del Programma	milionilire	29.693
Altre risorse pubbliche da reperire	milionilire	34.595
<i>Finanziamenti pubblici per interventi pubblici del Programma</i>	<i>milionilire</i>	<i>64.288</i>
Interventi privati		
Superficie territoriale	mq	228.790
Abitanti insediabili	n°	279
Volumetria residenziale	mc	22.305
Volumetria non residenziale	mc	354.098
Volumetria totale	mc	376.403
Volumetria recupero	mc	201.600
Volumetria nuova edificazione	mc	174.803
Previsioni attuali PRG sulle aree degli interventi privati		
Abitanti insediabili	n°	14
Volumetria residenziale	mc	1.138
Volumetria non residenziale	mc	271.010
Peso insediativo aggiuntivo da Programma preliminare	ab	500
Peso insediativo aggiuntivo da Programma definitivo	ab	279
Interventi pubblici		
Infrastrutture a rete	milionilire	85.512
Edilizia pubblica	milionilire	0
Verde pubblico e riqualificazione ambientale	milionilire	21.285

TAB. 1.2. QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI INTERVENTI PRIVATI E PUBBLICI

MAGLIANA

Sigla	Titolo dell'intervento	Soggetto attuatore	Consistenza	
			Unità di misura	Misura
Interventi privati				
1A	Ristrutturazione - Demolizione e Ricostruzione - Nuova edificazione di un comprensorio nell'area di via Greve	Consorzio Ripa Pian Due Torri: Framar 2000 srl, Agricola 92 srl, Soc Due Torri srl, Saving Supermercati srl, Gamma Immobiliare, Soc Ital-Wagen Roma srl, Edil Impianti srl, Serenellini srl, Trieste Quinta srl, Soc P.Felizzani srl, Immobiliare Adriatica, L.Carboni, Soc SO.CO.STRA.MO., Soc. C.M.B., Saferrot	me	117.467
1B	Ristrutturazione di un complesso edilizio e di un supermercato presso la stazione Villa Bonelli - Recupero e riuso dei padiglioni progettati dall'ing. P.L.Nervi, parcheggi sotto al complesso scolastico S. di Giacomo	Consorzio Ripa Pian Due Torri: Framar 2000 srl, Agricola 92 srl, Soc Due Torri srl, Saving Supermercati srl, Gamma Immobiliare, Soc Ital-Wagen Roma srl, Edil Impianti srl, Serenellini srl, Trieste Quinta srl, Soc P.Felizzani srl, Immobiliare Adriatica, L.Carboni, Soc SO.CO.STRA.MO., Soc. C.M.B., Saferrot	me	22.653
1C	Demolizione di un capannone artigianale e Ricostruzione di un complesso edilizio per servizi privati collegato al Parco Pian Due Torri	Consorzio Ripa Pian Due Torri: Framar 2000 srl, Agricola 92 srl, Soc Due Torri srl, Saving Supermercati srl, Gamma Immobiliare, Soc Ital-Wagen Roma srl, Edil Impianti srl, Serenellini srl, Trieste Quinta srl, Soc P.Felizzani srl, Immobiliare Adriatica, L.Carboni, Soc SO.CO.STRA.MO., Soc. C.M.B., Saferrot	me	12.673
1D	Realizzazione di un complesso edilizio formato da edifici residenziali ed edifici terziari presso via Cruciani Alibrandi	Consorzio Ripa Pian Due Torri: Framar 2000 srl, Agricola 92 srl, Soc Due Torri srl, Saving Supermercati srl, Gamma Immobiliare, Soc Ital-Wagen Roma srl, Edil Impianti srl, Serenellini srl, Trieste Quinta srl, Soc P.Felizzani srl, Immobiliare Adriatica, L.Carboni, Soc SO.CO.STRA.MO., Soc. C.M.B., Saferrot	me	14.505
15	Ampliamento di uno stabilimento tipografico presso lo svincolo della Magliana	Società Indipendenza s.r.l.	me	12.408
16	Nuova Costruzione di 2 edifici residenziali presso via Prospero Colonna	ATI Impresa Vertecchio Venicio	me	16.147
17	Ristrutturazione ed Ampliamento di un edificio non residenziale in via dei Grottoni	Risparmio Immobiliare e Mobiliare Srl	me	2.081
19	Demolizione e nuova Costruzione di un complesso Commerciale e Ricettivo tra via Newton e via Fratini	G. e G. Di Stefano Spa	me	164.000
20	Nuova Costruzione di un edificio non residenziale in Fratini	Cuma Sei Srl	me	12.560
21	Nuova Costruzione di una Ciclostazione in via Fratini	Camad srl	me	1.909
			milioni	
Interventi pubblici				
OP1	Realizzazione del 2° lotto di via Fratini fino al raccordo con via della Magliana Nuova (intervento 6 del quadro riepilogativo degli interventi di seguito allegato)	Comune - Dipartimento XII	milioni	12.075
OP2	Collegamento viario tra via Fratina e borgata Petrelli (intervento 12 del quadro riepilogativo degli interventi di seguito allegato)	G. e G. Di Stefano Spa	milioni	867
OP3a	Ristrutturazione via della Magliana 1° tratto (intervento 4 del quadro riepilogativo degli interventi di seguito allegato)	G. e G. Di Stefano Spa	milioni	735
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)	G. e G. Di Stefano Spa	milioni	3.684
OP3c	Rampa del viadotto I Newton - EUR (intervento 10 del quadro riepilogativo degli interventi di seguito allegato)	G. e G. Di Stefano Spa	milioni	392
OP3d	Sottovia e rampa del viadotto I Newton - EUR (intervento 11 del quadro riepilogativo degli interventi di seguito allegato)	G. e G. Di Stefano Spa	milioni	2.612
OP4	Completamento svincolo Newton-Magliana-Autostrada (intervento 7-8-9 del quadro riepilogativo degli interventi di seguito allegato, compresi espropri)	Comune - Dipartimento XII	milioni	18.504
OP5	Esproprio e realizzazione di parcheggio multipiano e servizi pubblici in via Città di Prato	Comune - Dipartimento VI	milioni	4.000
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)	Consorzio Pian Due Torri: Framar 2000 srl, AVI.CO.R. srl, Soc E.Federici, Saving Supermercati srl, Gamma Immobiliare, Soc Ital-Wagen Roma srl, Edil Impianti srl, Serenellini srl, Trieste Quinta srl, Soc P.Felizzani srl, Immobiliare Adriatica, L.Carboni, Soc SO.CO.STRA.MO., Soc. C.M.B., Saferrot	milioni	3.000
OP6a	Realizzazione di un parcheggio pubblico multipiano e recupero e riuso dei padiglioni ex "Nervi" su area di mq. 9.000 a destinazione M3	Consorzio Pian Due Torri: Framar 2000 srl, AVI.CO.R. srl, Soc E.Federici, Saving Supermercati srl, Gamma Immobiliare, Soc Ital-Wagen Roma srl, Edil Impianti srl, Serenellini srl, Trieste Quinta srl, Soc P.Felizzani srl, Immobiliare Adriatica, L.Carboni, Soc SO.CO.STRA.MO., Soc. C.M.B., Saferrot	milioni	12.000
OP7	Percorsi pedonali protetti tra Villa Bonelli ed il Parco Pian due Torri, compreso manutenzione e arredo di viabilità	Comune - Dipartimento XII	milioni	4.434
OP8	Prolungamento di via Prospero Colonna fino a via Cruciani	ATI Impresa Vertecchio Venicio e Consorzio Pian Due Torri: Framar 2000 srl, AVI.CO.R. srl, Soc E.Federici, Saving Supermercati srl, Gamma Immobiliare, Soc Ital-Wagen Roma srl, Edil Impianti srl, Serenellini srl, Trieste Quinta srl, Soc P.Felizzani srl, Immobiliare Adriatica, L.Carboni, Soc SO.CO.STRA.MO., Soc. C.M.B., Saferrot	milioni	3.018
OP9	Realizzazione nuova viabilità carrabile - compreso cessione aree e sottopasso ferroviario tra via Cruciani Alibrandi e via della Magliana	Consorzio Pian Due Torri: Framar 2000 srl, AVI.CO.R. srl, Soc E.Federici, Saving Supermercati srl, Gamma Immobiliare, Soc Ital-Wagen Roma srl, Edil Impianti srl, Serenellini srl, Trieste Quinta srl, Soc P.Felizzani srl, Immobiliare Adriatica, L.Carboni, Soc SO.CO.STRA.MO., Soc. C.M.B., Saferrot	milioni	1.100
OP10	Ponte ciclopedonale e per motocicli sul Tevere: Magliana - Università Roma 3	Comune - Dipartimento VI	milioni	5.693
OP11a	Viadotto di raccordo ciclabile tra via Fratini e la piattaforma centrale	G. e G. Di Stefano Spa	milioni	1.200
OP11b	Viadotto di raccordo ciclabile tra la piattaforma centrale e l'argine del Tevere	Comune - Dipartimento XII	milioni	2.000
OP12	Realizzazione nuova viabilità pubblica tra via della Magliana e via Greve	Comune - Dipartimento XII	milioni	701
OP13	Esproprio bonifica e realizzazione del Parco "Pian due Torri"	Comune - Dipartimento X	milioni	18.000
OP14	Parco pubblico nella borgata Petrelli	G. e G. Di Stefano Spa	milioni	1.715
OP15	Parcheggio interrato lungo via della Scarpiera con copertura a giardino	Consorzio Pian Due Torri: Framar 2000 srl, AVI.CO.R. srl, Soc E.Federici, Saving Supermercati srl, Gamma Immobiliare, Soc Ital-Wagen Roma srl, Edil Impianti srl, Serenellini srl, Trieste Quinta srl, Soc P.Felizzani srl, Immobiliare Adriatica, L.Carboni, Soc SO.CO.STRA.MO., Soc. C.M.B., Saferrot	milioni	3.017
OP16	Riqualificazione e arredo di piazza Certaldo	Comune - Dipartimento XII	milioni	1.500
OP17	sottopasso ferroviario pedonale presso la borgata Petrelli	G. e G. Di Stefano Spa	milioni	480
OP18	Ampliamento del sottopasso ferroviario di via Baffi compreso adeguamento di via di Villa Bonelli tra il sottopasso e via della Magliana Nuova	Comune - Dipartimento XII	milioni	6.000
OP19	Area in cessione per la realizzazione del Museo del Fumetto	Consorzio Pian Due Torri: Framar 2000 srl, AVI.CO.R. srl, Soc E.Federici, Saving Supermercati srl, Gamma Immobiliare, Soc Ital-Wagen Roma srl, Edil Impianti srl, Serenellini srl, Trieste Quinta srl, Soc P.Felizzani srl, Immobiliare Adriatica, L.Carboni, Soc SO.CO.STRA.MO., Soc. C.M.B., Saferrot	milioni	70

TAB. 2. VARIANTI AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI O ADOTTATI

MAGLIANA

Sigla	Titolo dell'intervento	Previsioni PRG		Previsioni Piani urbanistici attuativi				Zone urbanistiche di progetto		Deroghe NTA PRG
		vigenti	adottate	Vigenti	Adottati	Decaduti	PRG	PP		
Interventi privati										
1A	Ristrutturazione - Demolizione e Ricostruzione - Nuova edificazione di un comprensorio nell'area di via Greve	L1/34927, M3/9858, N4/108	-	-	-	-	M2/46429, viabilità/2464	-	-	art. 14, paragrafo 2, comma 1, 1° periodo
1B	Ristrutturazione di un complesso edilizio e di un superinterecso presso la stazione Villa Bonelli - Recupero e riuso dei padiglioni progettati dall'ing. P.L. Nervi, parcheggi sotto il complesso scolastico S. di Giacomo	L2/4154, B2/1960 (Piano delle Certezze)	-	-	-	-	M2/6114	-	-	art. 14, paragrafo 2, comma 1, 1° periodo
1C	Demolizione di un capannone artigianale e Ricostruzione di un complesso edilizio per servizi privati collegato al Parco Pian Due Tori	M3/6641	-	-	-	-	M2/6641	-	-	-
1D	Realizzazione di un complesso edilizio formato da edifici residenziali ed edifici terziari presso via Cruciani Altirandi	M3/7480, N/990	-	-	-	-	M2/2550, E2/3330, viabilità/2590	-	-	-
15	Ampliamento di uno stabilimento tipografico presso lo svincolo della Magliana	-	-	-	-	-	-	-	-	art. 3, paragrafo 5, comma 1, 1° capoverso, art. 13, paragrafo 1, comma 2, 2° capoverso, 1° periodo
16	Nuova Costruzione di 2 edifici residenziali presso via Prospero Colonna	N/10905	-	-	-	-	E2/7971, viabilità/2994	-	-	-
17	Ristrutturazione ed Ampliamento di un edificio non residenziale in via dei Grottoni	B2/515 (certezze)	-	-	-	-	B2/515	-	-	art. 5, paragrafo 4, punto b, comma 2, 2° periodo
19	Demolizione e nuova Costruzione di un complesso Commerciale e Riceettivo tra via Newton e via Fratini	L2/60403, M3/5042 (certezze, viabilità/751, ferrovia/337)	-	-	-	-	M2/65782, viabilità/751	-	-	art. 14, paragrafo 2, comma 1, 1° periodo
20	Nuova Costruzione di un edificio non residenziale in Fratini	E3/6280	-	-	-	-	M2/6280	-	-	-
21	Nuova Costruzione di una Ciclostazione in via Fratini	M3/2032	-	-	-	-	M2/2032	-	-	-
Interventi pubblici										
OP1	Realizzazione del 2° lotto di via Fratini fino al raccordo con via della Magliana Nuova (intervento 6 del quadro riorganizzativo degli interventi di seguito allegato)	N (vedi cartografia)	-	-	-	-	Viabilità (vedi cartografia)	-	-	-
OP2	Collegamento viario tra via Fratina e borgata Petrelli (intervento 12 del quadro riorganizzativo degli interventi di seguito allegato)	N (certezze) (vedi cartografia)	-	-	-	-	Viabilità (vedi cartografia)	-	-	-
OP3a	Nuova viabilità, con ritorno, via della Magliana - via della Magliana Nuova compreso protezione collettori (intervento 5 del quadro riorganizzativo degli interventi di seguito allegato)	M3 - N (vedi cartografia)	-	-	-	-	Viabilità (vedi cartografia)	-	-	-
OP3b	Sottovia e rampa del viadotto L'Newton - EUR (intervento 11 del quadro riorganizzativo degli interventi di seguito allegato)	N (vedi cartografia)	-	-	-	-	Viabilità (vedi cartografia)	-	-	-
OP3d	quando riorganizzativo degli interventi di seguito allegato)	N - L2 (vedi cartografia)	-	-	-	-	Viabilità (vedi cartografia)	-	-	-
OP4	Completamento svincolo Newton-Magliana-Austrada	N - L2 (vedi cartografia)	-	-	-	-	Viabilità (vedi cartografia)	-	-	-
OP5	Esproprio e realizzazione di parcheggio multipiano e servizi pubblici in via Città di Prato	B - N	-	-	-	-	M3/2645	-	-	-
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)	M3 (certezze)	-	-	-	-	M3/8585	-	-	-
OP8	Prolungamento di via Prospero Colonna fino a via Cruciani	N - M3 (vedi cartografia)	-	-	-	-	Viabilità (vedi cartografia)	-	-	-
OP9	Realizzazione nuova viabilità carrabile - compreso cessione aree e sottopasso ferroviario tra via Cruciani Altirandi e via della Magliana	N - M3 (vedi cartografia)	-	-	-	-	Viabilità (vedi cartografia)	-	-	-
OP10	Ponte ciclopedonale e per motocicli sul Tevere Magliana - Università Roma 3	N (vedi cartografia)	-	-	-	-	Viabilità (vedi cartografia)	-	-	-
OP12	Realizzazione nuova viabilità pubblica tra via della Magliana e via Greve	N - L1 (vedi cartografia)	-	-	-	-	Viabilità (vedi cartografia)	-	-	-
OP14	Parco pubblico nella borgata Petrelli	N/20160 (certezze)	-	-	-	-	N/20158	-	-	-

NOTA: Nelle colonne relative alle zone urbanistiche (vigenti, adottate, di progetto), inserire la sigla della zona urbanistica (di PRG o di PP, a seconda dello strumento urbanistico di riferimento), seguita dalla sua estensione (es: M2/3.000 mq).

TAB. 3.1. QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI INTERVENTI PRIVATI

MAGLIANA

Sigla	Titolo dell'intervento	Superficie territoriale (mq)	Volumetria proposta				Risorse per il Programma (Offerta economica)		
			Residenziale (mc)	Terziaria (mc)	Ind-artigianale (mc)	Totale (mc)	Da OO.UU. (milioni)	Da C.S. (milioni)	Totale (milioni)
1A	Ristrutturazione - Demolizione e Ricostruzione - Nuova edificazione di un comprensorio nell'area di via Greve	54.293	0	117.467	0	117.467	4.056	4.001	8.057
1B	Ristrutturazione di un complesso edilizio e di un supermercato presso la stazione Villa Bonelli - Recupero e riuso dei padiglioni progettati dall'ing. P.L. Nervi, parcheggi sotto al complesso scolastico S. di Giacomo	15.114	0	22.653	0	22.653	930	263	1.193
1C	Demolizione di un capannone artigianale e Ricostruzione di un complesso edilizio per servizi privati collegato al Parco Pian Due Torri	6.641	0	12.673	0	12.673	173	465	638
1D	Realizzazione di un complesso edilizio formato da edifici residenziali ed edifici terziari presso via Cruciani Alibrandi	8.470	7.305	7.200	0	14.505	704	1.144	1.848
15	Ampliamento di uno stabilimento tipografico presso lo svincolo della Magliana	19.394	0	0	12.408	12.408	129	118	247
16	Nuova Costruzione di 2 edifici residenziali presso via Prospero Colonna	10.905	15.000	1.147	0	16.147	652	1.173	1.825
17	Ristrutturazione ed Ampliamento di un edificio non residenziale in via dei Grottoni	515	0	2.081	0	2.081	21	64	85
19	Demolizione e nuova Costruzione di un complesso Commerciale e Ricettivo tra via Newton e via Fratini	93.410	0	164.000	0	164.000	3.528	8.297	11.825
20	Nuova Costruzione di un edificio non residenziale in Fratini	6.280	0	12.560	0	12.560	824	688	1.512
21	Nuova Costruzione di una Ciclostazione in via Fratini	2.032	0	1.909	0	1.909	173	106	279
Totale interventi privati del programma		217.054	22.305	341.690	12.408	376.403	11.190	16.319	27.509

TAB. 3.2 - QTR. QUADRO TECNICO ANALITICO DELLE PROPOSTE PRIVATE D'INTERVENTO

MAGLIANA

	Unità di misura	PROPOSTE D'INTERVENTO										Totale
		1A	1B	1C	1D	15	16	17	19	20	21	
DATI PRELIMINARI												
1. Tipologia di offerta	(sigla 1)	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	-
2. Proposte coordinate	(sigla 2)	-	-	-	-	P	P	P	-	-	-	-
3. Localizzazione rispetto PdZ	(sigla 3)	P	P	P	P	-	-	-	P	I	P	-
4. Tipologia di proposta	(sigla 4)	F	F	E	F	F	F	E	F	F	E	-
A. SITUAZIONE ESISTENTE												
1. Superficie territoriale oggetto della proposta	mq	54.293	26.850	6.641	8.470	19.394	10.905	515	93.410	6.280	2.032	228.790
2. Volumetria esistente	mc	32.540	32.271	19.886	4.320	51.291	0	1.292	60.000	0	0	201.600
2.1. Residenziale	mc	68	1.138	0	265	0	0	0	0	0	0	1.471
2.2. Terziaria	mc	25.605	13.563	19.886	420	0	0	1.292	0	0	0	60.766
2.3. Industriale/artigianale	mc	6.867	17.570	0	3.635	51.291	0	0	60.000	0	0	139.363
2.4. Agricola	mc	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Abitanti insediati (presunti)	n°	2	8	0	0	0	0	0	0	0	0	10
B.1. ATTUALI PREVISIONI URBANISTICHE												
1. Strumento urbanistico di riferimento	(sigla 6)	PRG	PRG	PRG	PRG	L1	Piano Certezze	Piano Certezze	Certezze/PRG	PdZ	PRG	-
2. Stato iter	(sigla 7)	AP	AP	AP	AP	PRG	AP	AP	AP/AP	DE	AP	-
3.1. Zona urbanistica 1	(sigla 5/mq)	N/9508	M3/9000	M3/6641	M3/7480	DE	N/10905	B2/515	N/26877	E3/6280	M3/2032	-
3.2. Zona urbanistica 2	(sigla 5/mq)	M3/9858	B2/1960	-	N/990	-	-	-	Viabilità/751	-	-	-
3.3. Zona urbanistica 3	(sigla 5/mq)	L1/34927	L2/4154	-	-	-	-	-	M3/5042	-	-	-
3.4. Zona urbanistica 4	(sigla 5/mq)	-	M3/11736	-	-	-	-	-	L2/60403	-	-	-
3.5. Zona urbanistica 5	(sigla 5/mq)	-	-	-	-	-	-	-	Ferrovia/337	-	-	-
4. Volumetria edificabile	mc	60.857	35.353	13.282	14.960	29.091	0	1.292	100.689	12.560	4.064	272.148
4.1. Residenziale	mc	0	1.138	0	0	0	0	0	0	0	0	1.138
4.2. Terziaria privata	mc	0	2.179	0	0	0	0	1.292	0	0	0	3.471
4.3. Terziaria pubblica	mc	10.716	18.000	13.282	14.960	0	0	0	10.084	12.560	4.064	83.666
4.4. Industriale/artigianale	mc	50.141	14.036	0	0	29.091	0	0	90.605	0	0	183.873
5. Abitanti insediabili	n°	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	14
B.2. ATTUALI PREVISIONI DI VINCOLO												
1. Vincolo 1089/39	mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Vincolo 1497/39	mq	6.000	26.850	0	0	19.394	0	515	26.877	6.280	2.032	87.948
3. Piano paesistico/livello tutela	(sigla 8.1)	PTP 15-10/TL	PTP 15-10/TL	PTP 15-10/TL	PTP 15-10/TL-TO	PTP 15-10/TL	PTP 15-10/TO	PTP 15-10/TL	PTP 15-10/TL-TO	PTP 15-10/TO	-	-
4. Aree protette (L.394/91)/livello tutela	(sigla 8.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Vincoli di rispetto/individuazione	(sigla 9)	-	-	-	-	-	-	-	VF	-	-	-
C. PREVISIONI URBANISTICHE PROPOSTE												
1.1. Zona urbanistica a standard esterni 1	(sigla 10)/mq	N/5400	M3/9000	-	viabilità/2590	-	viabilità/2934	-	N/26877	-	-	-
1.2. Zona urbanistica a standard esterni 2	(sigla 10)/mq	viabilità/2404	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1. Zona urbanistica d'intervento 1	(sigla 5)/mq	M2/46429	M2/6114	M2/6641	M2/2550	L1/19394	E2/7971	B2/515	M2/66533	M2/6280	M2/2032	-
2.2. Zona urbanistica d'intervento 2	(sigla 5)/mq	-	-	-	E2/3330	-	-	-	-	-	-	-
3. Superficie territoriale	mq	54.293	15.114	6.641	8.470	19.394	7.971	515	66.533	6.280	2.032	187.243
4. Superficie fondiaria	mq	42.253	15.114	6.641	3.166	17.455	3.235	515	27.720	6.280	1.402	123.781
5. Indice di fabbricabilità territoriale (**)	mc/mq	2,16	1,50	1,91	1,71	3,39	2,03	4,04	2,46	2,00	0,94	-
6. Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2,78	1,50	1,91	4,58	0,71	4,99	4,04	5,92	2,00	1,36	-
7. Volume totale	mc	117.467	22.653	12.673	14.505	12.408	16.147	2.081	164.000	12.560	1.909	376.403
7.1. Residenziale	mc	0	0	0	7.305	0	15.000	0	0	0	0	22.305
7.1.1. Residenziale agevolato	mc	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.2. Non residenziale	mc	117.467	22.653	12.673	7.200	12.408	1.147	2.081	164.000	12.560	1.909	354.098
8. Abitanti insediabili	ab	0	0	0	91	0	188	0	0	0	0	279
9. Superficie totale per standard urbanistici (**)	mq	26.844	3.039	3.500	4.045	120	4.817	318	37.054	3.140	630	83.507
D. OFFERTA ECONOMICA												
1. Oneri di urbanizzazione primaria	milioni	5.950	930	173	453	105	570	73	6.996	824	173	16.247
2. Oneri di urbanizzazione secondaria	milioni	0	0	0	314	24	579	0	0	0	0	917
3. Totale oneri di urbanizzazione	milioni	5.950	930	173	767	129	1.149	73	6.996	824	173	17.164
4. Contributo straordinario offerto netto (CSO)	milioni	4.001	245	465	1.144	118	1.173	64	8.297	688	106	16.301
5. Prezzo offerto di acquisizione area comunale (POA)	milioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Monetizzazione standard	milioni	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	18
7. Totale oneri straordinari	milioni	4.001	263	465	1.144	118	1.173	64	8.297	688	106	16.319
8. Opere di urbanizzazione primaria	milioni	1.894	0	0	62	0	418	52	3.468	0	0	5.894
9. Opere di urbanizzazione secondaria	milioni	0	0	0	0	0	79	0	0	0	0	79
10. Opere del programma realizzate direttamente/individuazione	(sigla 11)	15	-	-	8-9	-	8	-	2-3a-3b-3c-3d-11a-14 sottopasso ferroviario	-	-	-
11. Opere del programma realizzate direttamente/importo	milioni	2.828	0	0	1.738	0	1.675	0	10.473	0	0	16.734
12. Aree del Programma offerte in cessione	mq	7.408	0	0	2.590	0	2.934	0	38.622	0	0	51.554
13. Aree del Programma offerte in cessione	milioni	259	0	0	91	0	103	0	1.352	0	0	1.805
14. Totale risoste per il Programma	milioni	8.057	1.193	638	1.849	247	1.825	85	11.825	1.512	279	27.510
14.1. Oneri di urbanizzazione primaria a pagamento	milioni	4.056	930	173	391	105	152	21	3.528	824	173	10.353
14.2. Oneri di urbanizzazione secondaria a pagamento	milioni	0	0	0	314	24	500	0	0	0	0	838
14.3. Contributo straordinario a scomputo	milioni	3.087	0	0	1.849	0	1.778	0	11.825	0	0	18.539
14.4. Contributo straordinario a pagamento	milioni	914	263	465	-705	118	-605	64	-3.528	688	106	-2.220

(*) L'indice territoriale delle proposte 1B e 1D è la media degli indici territoriali relativi agli interventi privati previsti. L'indice territoriale della proposta 15 è sul totale della volumetria costruita e proposta

(**) Nella proposta 1A lo standard è relativo alle sole superfici pubbliche in cessione gratuita. Il totale delle aree a standard, comprensive di quelle ad uso pubblico, è di mq 36844

TA. 4. OP-QTR. QUADRO TECNICO-REPLIGATIVO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI

MAGLIANA

Sigla Progr. prelim.	Sigla Progr. definit.	Titolo dell'intervento pubblico	Acquisizione area			Realizzazione opera				Importo totale intervento (milioni)	
			Dimensione (mq)	Costo unitario (lire)	Importo totale (milioni)	Dimensione (Unità di misura)	Misura	Costo unitario (lire)	Importo totale (milioni)		Importo lot. Rth. (milioni)
-	OP1	Infrastrutture a rete (reti varie, idriche, fognarie) Realizzazione del 2° lotto di via Fratini fino al raccordo con via della Magliana Nuova (intervento 6 del quadro repligativo degli interventi di seguito allegato)	2.142	35.000	75	ml	150	a corpo	12.000	-	12.075
-	OP2	Collegamento viario tra via Fratini e borgata Perelli (intervento 12 del quadro repligativo degli interventi di seguito allegato)	3.400	55.000	187	mq	3.400	250.000	830	680	867
-	OP3 a	Ristrutturazione via della Magliana 1° tratto (intervento 4 del quadro repligativo degli interventi di seguito allegato)	0	0	0	mq	3.675	250.000	919	735	735
-	OP3 b	Nuova viabilità, con torni, via della Magliana - via della Magliana Nuova compresa protezione scollatori (intervento 5 del quadro repligativo degli interventi di seguito allegato)	2.403	35.000	84	mq	18.000	250.000	4.500	3.600	3.684
-	OP3 c	Rampa del viadotto L. Newton - EUR (intervento 10 del quadro repligativo degli interventi di seguito allegato)	0	0	0	ml	350	a corpo	490	392	392
-	OP3 d	Sottovia e rampa del viadotto L. Newton - EUR (intervento 11 del quadro repligativo degli interventi di seguito allegato)	0	0	0	ml	250	a corpo	3.265	2.612	2.612
-	OP4	Completamento svincolo Newton-Magliana-Autostrada (intervento 7-8-9 del quadro repligativo degli interventi di seguito allegato, compresi espropri)	7.200	35.000	252	ml	-	a corpo	18.252	-	18.504
D4.1	OP5	Esproprio e realizzazione di parcheggio multipiano e servizi pubblici in via Città di Prato	6.600	100.000	660	mq	6.600	a corpo	3.340	-	4.000
E2.1	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)	0	0	0	mq	8.585	a corpo	3.000	-	3.000
-	OP6a	Realizzazione di un parcheggio pubblico multipiano e recupero e riuso dei padiglioni ex "Nervi" su area di mq. 9.000 a destinazione M3	0	0	0	mq	9.000	a corpo	12.000	-	12.000
D3.5	OP7	Percorsi pedonali protetti tra Villa Bonelli ed il Parco Pian due Torri, compreso manutenzione e arredo di viabilità	0	0	0	ml	1.000	a corpo	4.434	-	4.434
-	OP8	Prolungamento di via Prospero Colonna fino a via Cruciani compreso tratto in galleria di 40m	2.934	35.000	103	ml	210	a corpo	3.644	2.915	3.018
-	OP9	Realizzazione nuova viabilità arteriale - compreso cesione aree e sottopasso ferroviario tra via Cruciani Alibrandi e via della Magliana	2.590	35.000	91	mq	2.590	a corpo	1.262	1.009	1.100
D1.2	OP10	Ponte ciclopedonale e per motocicli sul Tevere Magliana - Università Roma 3	0	0	0	mq	1.898	3.000.000	5.693	-	5.693
-	OP11 a	Viadotto di raccordo ciclabile tra via Fratini e la plettoforma centrale	0	0	0	ml	500	a corpo	1.500	1.200	1.200
-	OP11 b	Viadotto di raccordo ciclabile tra la piattaforma centrale e l'argine del Tevere	0	0	0	ml	300	a corpo	2.000	-	2.000
-	OP12	Realizzazione nuova viabilità pubblica tra via della Magliana e via Greve	2.160	74.000	161	mq	2.160	250.000	540	-	701
D1.3	OP15	Parcheggio interrato lungo via Saveria con copertura a giardino	5.400	35.000	189	mq	5.400	655.000	3.537	2.828	3.017
-	OP17	sottopasso ferroviario pedonale presso la borgata Perelli	0	0	0	mq	30	a corpo	600	480	480
-	OP18	Ampliamento del sottopasso ferroviario di via Baffi compreso adeguamento di via di Villa Bonelli tra il sottopasso e via della Magliana Nuova	0	0	0	mq	-	a corpo	6.000	-	6.000
Verde pubblico e sistemazioni ambientali			153.885	-	12.111	-	-	-	9.368	2.274	21.285
E.3.2	OP13	Esproprio bonifica e realizzazione del Parco "Pian due Torri"	125.000	area e manufatti	11.100	mq	125.000	-	6.900	-	18.000
-	OP14	Parco pubblico nella borgata Perelli	26.877	35.000	941	mq	26.877	36.000	968	774	1.715
-	OP16	Riqualificazione e arredo di piazza Ceraldo	0	0	0	mq	3.000	500.000	1.500	1.500	1.500
-	OP19	Aree in cessione per la realizzazione del Museo del Fiumetto	2.008	35.000	70	-	-	-	-	-	70
...	...	Totale interventi pubblici del Programma	188.714	-	13.912	-	-	-	97.192	18.725	106.796

TAB. 5. PIANO FINANZIARIO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI

MAGLIANA

Sigla	Titolo dell'intervento pubblico	Importo totale (milioni)	Copertura finanziaria (milioni)					Soggetto attuatore (1)	Modalità progettazione (2)	Modalità finanziamento (3)
			Regionale	Comunale	OU	CSCO	Project Financing			
	Infrastrutture a rete (vedi viarie, idriche, fognarie)	85.512	11.693	33.095	9.734	15.990	15.000			
OP1	Realizzazione del 2° lotto di via Fratini fino al raccordo con via della Magliana Nuova (intervento 6 del quadro riqualificativo degli interventi di seguito allegato) (* vedi nota)	12.075	0	12.000	0	75	0	Comune-Dip. XII	interna	E - B
OP2	Collegamento viario tra via Fratina e borgata Petrelli (intervento 12 del quadro riqualificativo degli interventi di seguito allegato)	867	0	0	187	680	0	Privato 19	affidamento diretto	B
OP3a	Ristrutturazione via della Magliana 1° tratto (intervento 4 del quadro riqualificativo degli interventi di seguito allegato)	735	0	0	0	735	0	Privato 19	affidamento diretto	B
OP3b	Nuova viabilità, con ritorno, via della Magliana - via della Magliana Nuova compreso protezione esaltatori (intervento 5 del quadro riqualificativo degli interventi di seguito allegato)	3.684	0	0	0	3.684	0	Privato 19	affidamento diretto	B
OP3c	Rampati del viadotto I Newton - ELR (intervento 10 del quadro riqualificativo degli interventi di seguito allegato)	392	0	0	392	0	0	Privato 19	affidamento diretto	C
OP3d	Sottovia e rampa del viadotto I Newton - ELR (intervento 11 del quadro riqualificativo degli interventi di seguito allegato)	2.612	0	0	0	2.612	0	Privato 19	affidamento diretto	B
OP4	Completamento svincolo Newton-Magliana-Autostrada (intervento 7-8-9 del quadro riqualificativo degli interventi di seguito allegato, compresi espropri) (** vedi nota)	18.504	0	15.095	3.157	252	0	Comune-Dip. XII	interna	E - B - C
OP5	Esproprio e realizzazione di parcheggio multipiano e servizi pubblici in via Città di Prato	4.000	4.000	0	0	0	0	Comune-Dip. VI	concorso progettazione	A
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)	3.000	0	0	0	0	3.000	Privato 1B	affidamento diretto	D
OP6a	Realizzazione di un parcheggio pubblico multipiano e recupero e riuso dei padiglioni ex "Nervi" su area di mq. 9.000 e destinazione M3	12.000	0	0	0	0	12.000	Privato 1B	affidamento diretto	D
OP7	Percorsi pedonali protetti tra Villa Bonelli ed il Parco Pian due Torri, compreso manutenzione e arredo di viabilità	4.434	0	0	1.816	2.618	0	Comune-Dip. XII	interna	B - C
OP8	Prolungamento di via Prospero Colonna fino a via Cruciani compreso tratto in galleria di 40m	3.018	0	0	792	2.226	0	Privato 16 Privato 1A	affidamento diretto	B - C
OP9	Realizzazione nuova viabilità carrabile - compreso cessione aree e sottopasso ferroviario tra via Cruciani Altibrandi e via della Magliana	1.100	0	0	1.009	91	0	Privato 1A	affidamento diretto	B - C
OP10	Ponte ciclopedonale e per motocicli sul Tevere: Magliana - Università Roma 3	5.693	5.693	0	0	0	0	Comune-Dip. VI	concorso progettazione	A
OP11a	Viadotto di raccordo ciclabile tra via Fratini e la piattaforma centrale	1.200	0	0	1.200	0	0	Privato 19	affidamento diretto	C
OP11b	Viadotto di raccordo ciclabile tra la piattaforma centrale e l'argine del Tevere	2.000	2.000	0	0	0	0	Comune-Dip. XII	affidamento diretto	A
OP12	Realizzazione nuova viabilità pubblica tra via della Magliana e via Greve	701	0	0	701	0	0	Comune-Dip. XII	interna	C
OP15	Parcheggio interrato lungo via Semprici con copertura a giardino	3.017	0	0	0	3.017	0	Privato 1A	affidamento diretto	B
OP17	sottopasso ferroviario pedonale presso la borgata Petrelli	480	0	0	480	0	0	Privato 19	affidamento diretto	C
OP18	Ampliamento del sottopasso ferroviario di via Barfi compreso adeguamento di via di Villa Bonelli tra il sottopasso e via della Magliana Nuova	6.000	0	6.000	0	0	0	Comune-Dip. XII	interna	E
	Verde pubblico e sistemazioni ambientali	21.285	18.000	1.500	1.456	329	0			
OP13	Esproprio bonifica e realizzazione del Parco "Pian due Torri"	18.000	18.000	0	0	0	0	Comune-Dip. X	interna	A
OP14	Parco pubblico nella borgata Petrelli	1.715	0	0	1.456	259	0	Privato 19	affidamento diretto	B - C
OP16	Riqualificazione e arredo di piazza Centraldo	1.500	0	1.500	0	0	0	Comune-Dip. XII	interna	E
OP19	Area in cessione per la realizzazione del Museo del Fumetto	70	0	0	0	70	0	Privato 1A	-	B
	Totale interventi pubblici del programma	106.797	29.693	34.595	11.190	16.319	15.000			

(1) Inserire il soggetto attuatore privato (in tal caso, inserire "Privato" seguito dal n° della sua proposta d'intervento, se Privato 4) o pubblico (in tal caso, inserire "Comune" seguito dal Dipartimento competente, se Comune-Dip. XII)

(2) Inserire la modalità di affidamento della progettazione, a seconda delle caratteristiche dell'opera, e cioè: interna, affidamento diretto, gara d'appalto, concorso idee, concorso progettazione

(3) A. Finanziamento regionale; B. Concorso straordinario; C. Realizzazione e recupero; D. Progetti finanziati; E. Bilancio comunale

TAB. 6 - CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

MAGLIANA

Sigla	INTERVENTI	Tempi (*)	Inizio lavori	Fine lavori	Durata lavori	Inizio lavori Anno	Fine lavori Anno
	Interventi privati	mesi					
1A	Ristrutturazione - Demolizione e Ricostruzione - Nuova edificazione di un comprensorio nell'area di via Greve	mesi	6	36	30	2005	2008
1B	Ristrutturazione di un complesso edilizio e di un supermercato presso la stazione Villa Bonelli - Recupero e riuso dei padiglioni progettati dall'ing. P.L. Nervi, parcheggi sotto al complesso scolastico S. di Giacomo	mesi	6	36	30	2005	2008
1C	Demolizione di un capannone artigianale e Ricostruzione di un complesso edilizio per servizi privati collegato al Parco Pian Due Torri	mesi	6	36	30	2005	2008
1D	Realizzazione di un complesso edilizio formato da edifici residenziali ed edifici terziari presso via Cruciani Alibrandi	mesi	6	36	30	2005	2008
15	Ampliamento di uno stabilimento tipografico presso lo svincolo della Magliana	mesi	4	12	8	2006	2006
16	Nuova Costruzione di 2 edifici residenziali presso via Prospero Colonna	mesi	12	48	36	2005	2008
17	Ristrutturazione ed Ampliamento di un edificio non residenziale in via dei Grottoni	mesi	6	36	30	2006	2008
19	Demolizione e nuova Costruzione di un complesso Commerciale e Ricettivo tra via Newton e via Frattini	mesi	6	54	48	2006	2010
20	Nuova Costruzione di un edificio non residenziale in Frattini	mesi	6	32	26	2006	2008
21	Nuova Costruzione di una Ciclostazione in via Frattini	mesi	6	42	36	2005	2008
	Interventi pubblici	mesi					
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)	mesi	12	48	36	2006	2009
OP2	Collegamento viario tra via Frattina e borgata Petrelli (intervento 12 del quadro riepilogativo degli interventi di seguito allegato)	mesi	12	48	36	2006	2009
OP3.a	Ristrutturazione via della Magliana 1° tratto (intervento 4 del quadro riepilogativo degli interventi di seguito allegato)	mesi	12	48	36	2006	2009
OP3.b	Nuova viabilità, con riforni, via della Magliana - via della Magliana Nuova compreso protezione collettori (intervento 5 del quadro riepilogativo degli interventi di seguito allegato)	mesi	12	48	36	2006	2009
OP3.c	Rampa del viadotto I. Newton - EUR (intervento 10 del quadro riepilogativo degli interventi di seguito allegato)	mesi	12	48	36	2006	2009
OP3.d	Sottovia e rampa del viadotto I. Newton - EUR (intervento 11 del quadro riepilogativo degli interventi di seguito allegato)	mesi	12	48	36	2006	2009
OP4	Completamento svincolo Newton-Magliana-Autostrada (intervento 7-8-9 del quadro riepilogativo degli interventi di seguito allegato, compresi espropri)	mesi	12	48	36	2006	2009
OP5	Esproprio e realizzazione di parcheggio multipiano e servizi pubblici in via Città di Prato	mesi	12	42	30	2006	2009
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)	mesi	12	30	18	2006	2008
OP6a	Realizzazione parcheggio pubblico convenzionato su tre livelli a via Miglioli su area di mq. 3.600 a destinazione M3	mesi	12	36	24	2006	2008
OP7	Percorsi pedonali protetti tra Villa Bonelli ed il Parco Pian due Torri, compreso manutenzione e arredo di viabilità	mesi	12	30	18	2006	2008
OP8	Prolungamento di via Prospero Colonna fino a via Cruciani compreso tratto in galleria di 40m	mesi	12	42	30	2006	2009
OP9	Realizzazione nuova viabilità carrabile - compreso cessione aree e sottopasso ferroviario tra via Cruciani Alibrandi e via della Magliana	mesi	12	36	24	2006	2008
OP10	Ponte ciclopedonale e per motocicli sul Tevere: Magliana - Università Roma 3	mesi	12	42	30	2006	2009
OP11a	Viadotto di raccordo ciclabile tra via Frattini e la piattaforma centrale	mesi	12	42	30	2006	2009
OP11b	Viadotto di raccordo ciclabile tra la piattaforma centrale e l'argine del Tevere	mesi	12	42	30	2006	2009
OP12	Realizzazione nuova viabilità pubblica tra via della Magliana e via Greve	mesi	12	36	24	2006	2008
OP13	Esproprio bonifica e realizzazione del Parco "Pian due Torri"	mesi	12	72	60	2006	2011
OP14	Parco pubblico nella borgata Petrelli	mesi	12	36	24	2006	2008
OP15	Parcheggio interrato lungo via Scarperia con copertura a giardino	mesi	12	36	24	2006	2008
OP16	Riqualficazione e arredo di piazza Certaldo	mesi	12	24	12	2006	2006
OP17	sottopasso ferroviario pedonale presso la borgata Petrelli	mesi	12	60	48	2006	2010
OP18	Ampliamento del sottopasso ferroviario di via Baffi compreso adeguamento di via di Villa Bonelli tra il sottopasso e via della Magliana Nuova	mesi	12	36	24	2006	2008
OP19	Area in cessione per la realizzazione del Museo del Fumetto	mesi	12	18	6	2006	2006

(*) Il termine decorre dalla pubblicazione dell'Accordo di programma