

COMUNE DI ROMA

Dipartimento VI – Ufficio Progetti Urbani

ALLEGATO A

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

VALLE AURELIA

RELAZIONE GENERALE

1. Gli obiettivi del programma

L'Amministrazione comunale ha inserito tra gli ambiti oggetto del "Programma di Recupero Urbano" di cui all'art. 11 della L. n. 493/93, l'ambito di "Valle Aurelia", all'interno del quale ricade il Piano di Zona n. 65 "Pineto", affacciato sul limite sud del Parco regionale omonimo.

Il comprensorio di edilizia pubblica, con vistosi sintomi di degrado nella struttura edilizia, insieme all'edificio circostante, offre di sé un'immagine tipica di uno dei tanti episodi "periferici" della città, pur essendo inserito in un contesto molto centrale e nei pressi della città del Vaticano.

Il quartiere soffre di problemi di integrazione, incompiutezza, carenza di qualità nei servizi e nell'edificio, di quegli elementi, cioè, che fanno radicare negli abitanti un comune senso di appartenenza al luogo di residenza; anzi al degrado contribuiscono in maniera determinante proprio quegli elementi architettonici tipici del luogo di qualità potenzialmente elevata, le fornaci ed il borghetto, che, invece di offrirsi come elementi di riconoscibilità storica del quartiere, contribuiscono, per l'abbandono in cui versano, ad accrescere il senso di degrado complessivo.

Allo stesso modo la presenza di infrastrutture viarie e trasportuali, di elevata scala funzionale, non essendo inquadrati in una situazione organica complessiva, se da un lato sembrano offrire servizio, dall'altro contribuiscono ad aggravare lo stato di degrado ambientale, acustico, atmosferico, visivo e ad acuire la situazione di carenza di riconnessione ed integrazione territoriale.

Per quel che riguarda il sistema ambientale di scala urbana costituito dal Parco del Pineto, esso costituisce potenzialmente il cuore verde dell'intero settore urbano come sopra individuato, ma è ancora estraneo ai quartieri che lo circondano.

Dal punto di vista della dotazione di servizi e verde pubblico si ha un livello medio di dotazione quantitativa, anche se di attuale scarsa qualità e mediocre stato di conservazione e funzionalità.

Obiettivo principale del Programma di riqualificazione urbana di Valle Aurelia, oltre che dotare il piano di zona del Pineto di servizi assenti o di migliorare, completare o ristrutturare attrezzature di servizio esistenti, è, quindi, il recupero ambientale del borghetto di Valle Aurelia eliminando il degrado dominante, far integrare ed

interagire la struttura del piano di zona stesso con il contiguo parco regionale del Pineto, stimolandone l'uso e l'acquisizione sociale, iniziare ad acquisire aree del parco stesso ed attrezzarle, integrare le strutture della mobilità in un insieme organico inserendole in un contesto continuo di spazi pubblici e sociali.

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

Perseguire il ribaltamento dei rapporti morfologico-funzionali, sostituendo gli attuali elementi di riconoscibilità del quartiere, viadotti, strade e svincoli che provocano la cesura del tessuto, con polarità di servizio, piazze, elementi architettonici storici e beni ambientali con reale possibilità d'uso, integrati in una rete di collegamento di livello pedonale.

2. I contenuti del Programma

Il Programma di recupero urbano, prevede di attivare risorse pubbliche e private al fine del recupero e della riqualificazione del piano di zona n. 65 "Pineto" e delle aree edificate limitrofe degradate, attraverso la realizzazione di interventi coordinati pubblici e privati.

In particolare, fissato lo schema di assetto dell'area e gli interventi pubblici prioritari, sono stati coinvolti gli operatori privati attraverso un bando di confronto concorrenziale al fine di selezionare le proposte private d'intervento.

Su questa base ed in funzione delle risorse finanziarie disponibili, sia private che pubbliche, è stato predisposto il Programma definitivo, come insieme coordinato di interventi che rispondesse agli obiettivi prefissati in sede di Programma preliminare.

Nell'arco di tempo compreso tra l'adozione del Programma di recupero nell'ottobre 1997 e la stesura del Programma definitivo, l'Amministrazione comunale ha assunto una serie di decisioni e provvedimenti che hanno comportato la ridefinizione dei contenuti del programma stesso pur nella continuità degli obiettivi principali.

Il Programma di recupero si articola in n. 19 interventi progettuali sia pubblici che privati, tutti concentrati nel settore urbano compreso fra via Baldo degli Ubaldi a sud,

la collina di monte Ciocci e le stazioni metro ed FS di Valle Aurelia ad est, il parco del Pineto a nord e viale di Valle Aurelia ad ovest.

Con la completa attuazione del Programma di recupero si consegnerà un miglioramento complessivo delle dotazioni igienico-sanitarie del settore, del livello di accessibilità e sicurezza garantito dalle infrastrutture stradali, nonché delle dotazioni di standard urbanistici, che, per gli interventi di nuova edificazione privata, è garantito oltre il livello minimo di legge.

Rispetto al quadro degli interventi pubblici e privati del Programma, risalta che a fronte di un importo totale di interventi pari a £ 88,524 miliardi, l'importo per gli interventi privati costituisce il 60% circa del totale, mentre l'importo per gli interventi pubblici il 40% circa. L'importo totale degli interventi è finanziato per l'80% circa da soggetti privati e per il restante 20% circa da finanziamenti pubblici.

Riguardo ai parametri urbanistici, gli interventi privati occupano una superficie territoriale complessiva di circa 4 ettari e sviluppano una volumetria totale di mc. 114.440 di edilizia non residenziale.

Gli interventi pubblici si riferiscono invece a sistemazioni viarie ed infrastrutture di corredo per mq. 30.000 circa, edifici per servizi per mc. 20.000 circa ed attrezzature di verde pubblico per mq. 90.000 circa, parcheggi di uso pubblico per mq. 23.000 circa.

I dati relativi al dimensionamento ed agli investimenti in opere pubbliche testimoniano l'impatto del Programma sul miglioramento degli standard urbanistici del settore urbano interessato dal programma di recupero urbano.

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

Il Programma di recupero prevede, come già detto, una serie di interventi pubblici e privati, anche in variante di PRG; sono perciò state avviate le procedure per la

variante urbanistica, che sarà approvata in sede di Accordo di programma, per gli interventi pubblici e privati previsti dal Programma di recupero urbano di Valle Aurelia non conformi alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Gli interventi privati che concorrono all'attuazione del programma sono complessivamente n. 2, ambedue per edilizia non residenziale in variante di PRG. Gli stessi sono interessati dalla presenza di un vincolo di rispetto ferroviario per la presenza del tracciato della linea metro A, che percorre in sotterraneo via Baldo degli Ubaldi, che viene peraltro rispettato.

La proposta n. 3 prevede al suo interno la cessione all'Amministrazione ed il restauro della fornace Veschi, vincolata ai sensi della L. n. 1497/39, quindi il progetto dovrà essere approvato dalla competente Soprintendenza.

In particolare:

l'intervento n. 1 si estende su di una superficie territoriale di mq. 6.035, prevede la realizzazione di mc. 20.000 di edilizia non residenziale per albergo e la cessione di un'area pubblica per la realizzazione di una piazza giardino. La destinazione di PRG passa da zona "D" a zona "M2" con deroga all'art. 14, par. 2 comma 1 per quanto riguarda l'indice di mc.2/mq.;

l'intervento n. 3 si estende su di una superficie territoriale di mq. 33.742, prevede la realizzazione di mc. 94.440 di edilizia non residenziale per centro commerciale, attività ricreative-culturali-sportive con servizi e pubblici esercizi connessi, e uffici, nonché la cessione di aree pubbliche per piazza giardino sulla quale insiste la fornace Veschi sempre con destinazione pubblica. Una quota parte delle attività commerciali, pari a mq. 2.000 di superficie lorda a destinazione non alimentare potrà essere usata, a richiesta del proponente, per le destinazioni ricreative-culturali-sportive con servizi e pubblici esercizi connessi alle attività suddette. La destinazione precedente a multisala è stata sostituita dalle nuove suddette destinazioni e, volumetricamente, l'intervento avrà il medesimo impatto edilizio. La destinazione di PRG passa da zona "PUP", "M3", "N", "D", "Strada" a zona "M2" con deroga all'art. 14, par. 2 comma 1 per quanto riguarda l'indice di mc. 2/mq, "Strada", "M1", "M3". Per facilitare la creazione di piccole imprese, quota parte delle volumetrie saranno destinate alla realizzazione di artigianato di servizio ad uso pubblico.

Gli interventi pubblici previsti dal programma sono complessivamente n. 17.

Di questi le sei infrastrutture a rete non comportano variazioni, costituendo sistemazioni o completamenti di opere esistenti ed interessando aree già pubbliche.

Dei sei interventi di edilizia pubblica risulta in variante la "Ristrutturazione del centro anziani" che, pur essendo già esistente ha una destinazione di zona a "Strada" con passaggio destinato ad M1 della linea FS, realizzata, in effetti, su sedime diverso e passa quindi a zona "M3".

Gli interventi di edilizia pubblica "Ristrutturazione centro culturale nell'edificio Casa del Popolo" e "Restauro fornace Torlonia" su edifici di proprietà comunale, nonché di verde pubblico "Sistemazione a verde attrezzato aree Parco del Pineto" ricadono all'interno dell'area di fruizione pubblica "PT" del piano di assetto del Parco regionale del Pineto approvato con L.R. n. 43 del 24 novembre 1997: di conseguenza per gli interventi suddetti, compatibili con il piano di assetto, vale quanto previsto dall'art. 26 della L.R. n. 29 del 6 ottobre 1997, comma 6 e dall'art. 15 "Norme transitorie" dell'elaborato n. 13 "Norme tecniche generali" del piano di assetto suddetto. I progetti relativi dovranno essere approvati dall'Ente Roma Natura.

Gli altri interventi pubblici ricadono su aree all'interno del piano di zona, con destinazione conforme, già di proprietà comunale.

La tabella allegata illustra i dati salienti del rapporto fra interventi e previsioni urbanistiche di PRG, con le variazioni intervenute. Nelle tavole sono rappresentate le previsioni di PRG vigente sulle aree del Programma interessate da variante e le zone di PRG, come variate in forza del Programma.

Allegati:

Tab. 2. Varianti agli strumenti urbanistici vigenti e adottati

Tav. 3.1. Stralcio PRG vigente

Tav. 3.2. Varianti di PRG

4. Gli interventi privati

In seguito alla pubblicazione del bando di confronto concorrenziale sono pervenute n. 7 proposte private, di cui due (1 e 2) su area di proprietà comunale segnalata dall'Ufficio. Le due proposte sono pervenute ad accordo consorziandosi fra loro ed accettando la stima della congruità dell'area effettuata dal Dipartimento III.

La proposta n. 3 è collocata nell'area dove sorge la fornace Veschi, che sarà ceduta all'Amministrazione e per una corretta funzionalità dell'intervento non residenziale dovrà garantire l'accessibilità alla struttura edilizia tramite la realizzazione, eventualmente in compartecipazione con altre Amministrazioni (Comune, FS), del tronco di collegamento fra via Anastasio II e via di Valle Aurelia secondo le indicazioni fornite dal Dipartimento VII.

Le proposte n. 4, 5, 6, 7 ricadono all'interno dell'area di fruizione pubblica "PT" del piano di assetto del Parco del Pineto e non sono state inserite nel programma in quanto a norma della legge regionale, per tale area è necessario provvedere alla redazione di un piano attuativo da parte dell'Ente Roma Natura, gestore del parco. Le proposte n. 4, 5 e 7 sono state inviate all'Ente Roma Natura per essere valutate i fini del loro eventuale inserimento nel piano attuativo che sarà redatto dall'Ente stesso, mentre la proposta n. 6 non ha mostrato interesse, nei tempi dovuti, a proseguire nell'iniziativa originariamente proposta.

Nel loro insieme le due proposte private approvate nell'attuale stesura del Programma consentono il raggiungimento di buoni livelli di integrazione con il contesto territoriale di riferimento sotto il profilo urbanistico-edilizio, ambientale e della mobilità e si caratterizzano soprattutto per la loro valenza di risoluzione di un brano di città nodale, ma irrisolto, tramite la realizzazione di opere previste dal Programma e per il finanziamento di opere pubbliche con gli oneri straordinari. L'Amministrazione disporrà infatti di:

- oneri di urbanizzazione per circa 6,8 miliardi;
- contributo straordinario e prezzo di acquisizione dell'area comunale per circa 9,6 miliardi;
- aree a standard urbanistici per parcheggi di uso pubblico previsti nel sottosuolo e n. 2 piazze, di cui la più importante è la piazza attorno alla fornace Veschi che costituirà la connessione pedonale fra il quartiere, gli spazi sociali e le stazioni metro ed FS di Valle Aurelia;
- la fornace Veschi che, restaurata, sarà disponibile all'uso pubblico.

Gli interventi privati sono descritti nelle tavole allegate.

Allegati:

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

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

Tav. 4.1. Planovolumetrico esemplificativo proposta n. 1;

Tav. 4.2. Planovolumetrico esemplificativo proposta n. 3.

5. Gli interventi pubblici

Gli interventi pubblici inseriti nel Programma riguardano fondamentalmente tre settori:

- infrastrutture a rete (opere nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6) per un importo di £ 7,515 miliardi per ristrutturazione, completamento ed adeguamento di sedi viarie, completamento di illuminazione pubblica e rete di fognatura bianca e nera;
- edilizia pubblica (opere nn. 7, 8, 9, 10, 11, 12) per £ 14,585 miliardi per la realizzazione di un asilo nido ed una scuola materna, la ristrutturazione e/o il restauro della fornace Veschi, della fornace Torlonia, del centro anziani, del centro culturale Casa del Popolo, nonché per la formazione ed attuazione del piano attuativo del borghetto;
- verde pubblico e sistemazioni ambientali (opere nn. 13, 14, 15, 16, 17) per £ 8,618 miliardi per la realizzazione di opere di mitigazione ed arredo urbano, verde attrezzato nel piano di zona Pineto e nel parco del Pineto, la piazza della fornace Veschi.

L'importo complessivo degli interventi pubblici inseriti nel Programma di recupero di Valle Aurelia ammonta a £ 30,718 miliardi.

La suddetta cifra viene garantita per £ 9,766 con fondi regionali, per £ 5 miliardi con fondi comunali, per £ 15,952 miliardi con fondi provenienti da oneri di urbanizzazione e contributi straordinari privati.

Dal punto di vista della futura attuazione gli interventi nn. 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 17) saranno realizzati dall'Amministrazione, gli interventi nn. 3, 4, 5, 11, 15 saranno realizzati direttamente dai soggetti privati proponenti, mentre gli interventi nn. 12, 16 saranno attuati dall'Ente Roma Natura.

Gli interventi pubblici sono descritti negli allegati.

Allegati:

Tab. 4. Quadro riepilogativo degli interventi pubblici

6. Il Piano finanziario degli interventi pubblici

Il costo totale degli interventi pubblici previsti dal Programma (escluse quindi le opere di urbanizzazione di competenza degli interventi privati) è di £ 30,718 miliardi. La copertura finanziaria degli interventi è prevista mediante l'utilizzo delle seguenti risorse:

- oneri di urbanizzazione per £ 6,264 miliardi
- contributo straordinario per £ 9,688 miliardi
- finanziamento regionale per £ 9,766 miliardi
- finanziamento comunale per £ 5 miliardi.

Nella tabella allegata sono riportate, per ogni opera pubblica prevista nel Programma, le diverse fonti di finanziamento, distinte come sopra. Si è cercato, per quanto possibile di tenere separate le varie fonti di finanziamento per la realizzazione di opere pubbliche fra finanziamento pubblico, regionale e comunale, e finanziamento privato: solamente gli interventi relativi all'acquisizione pubblica e sistemazione a verde attrezzato di aree del parco del Pineto e la sistemazione di via di Valle Aurelia risultano finanziati parte con fondi pubblici e parte con fondi privati.

Gli interventi finanziati con fondi regionali sono quelli ritenuti fra i più urgenti per sanare deficit di servizi del piano di zona o per accrescere la qualità ambientale dello stesso, in particolare:

- asilo nido e scuola materna per £ 3,488 miliardi
- centro anziani per £ 552 milioni
- centro culturale Casa del Popolo per £ 300 milioni
- sistemazione via di Valle Aurelia per £ 400 milioni (parte finanziamento)
- adeguamento rete fognante bianca e nera per £ 2 miliardi
- impianti di illuminazione pubblica settore Valle Aurelia per £ 240 milioni
- opere di mitigazione impatto ambientale linea FS per £ 200 milioni
- verde attrezzato nel piano di zona Pineto per £ 300 milioni
- acquisizione pubblica e sistemazione a verde attrezzato aree Parco del Pineto per £ 2,036 miliardi (parte finanziamento)
- arredo urbano nel quartiere Valle Aurelia per £ 250 milioni.

Con fondi dell'Amministrazione comunale è prevista la realizzazione di:

- sistemazione viabilità locale e nel piano di zona Pineto per £ 1 miliardo (parte finanziamento).

- la formazione ed attuazione del piano attuativo del borghetto per £ 3,6 miliardi (parte finanziamento).
- acquisizione e sistemazione a verde attrezzato aree parco del Pineto per £ 400 milioni (parte finanziamento).

Con fondi privati è prevista la realizzazione di:

- sistemazione di via di Valle Aurelia (parte finanziamento) per £ 2,684 miliardi
- sistemazione di viale di Valle Aurelia per £ 540 milioni
- sistemazione via Bonaccorsi per £ 184 milioni
- sistemazione viabilità locale e nel Piano di zona Pineto per £ 467 milioni
- restauro fornace Torlonia per £ 3,072 miliardi
- restauro fornace Veschi per £ 2,973 miliardi
- realizzazione piazza della fornace Veschi per £ 1,500 miliardi
- acquisizione pubblica e sistemazione a verde attrezzato aree parco del Pineto per £ 3,932 miliardi (parte finanziamento)

Dal piano finanziario emerge il forte contributo delle risorse private (circa il 40%), specie in considerazione del ristretto numero delle stesse (n. 2) al finanziamento delle opere pubbliche previste dal programma.

A questo occorre aggiungere anche le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi privati, interamente a carico dei soggetti attuatori per circa £ 586 milioni, oltre ai parcheggi di uso pubblico. In definitiva gli investimenti privati in opere pubbliche ammontano complessivamente a circa £ 16,538 miliardi.

Allegati:

Tab. 5. Piano finanziario delle opere pubbliche

7. Il Piano temporale

E' stata predisposta una ipotesi preliminare di programma dei tempi di realizzazione degli interventi pubblici e privati, ipotizzando un periodo di dodici mesi dalla data dell'Accordo di programma per pervenire alla stipula delle convenzioni e per la redazione delle progettazioni. o di sei mesi per le opere a finanziamento regionale. Da tale data si è ipotizzato uno sviluppo temporale massimo del Programma pari a 36 mesi.

In particolare per l'intervento privato n. 1 è stato previsto uno sviluppo temporale di 24 mesi.

Per l'intervento privato n. 3 è stato previsto uno sviluppo temporale di 36 mesi, per la particolarità dell'intervento e la connessione con diverse opere pubbliche di programma.

Per gli interventi pubblici è stata prevista una durata pari a 12, 24, 30 e 36 mesi in funzione dell'ampiezza delle lavorazioni e delle connessioni con gli interventi privati di riferimento.

Allegati:

Tab. 6. Il cronoprogramma dei lavori

TAB. 1.1 - QUADRO RIEPILOGATIVO DEL PROGRAMMA

VALLE AURELIA

Parametri	Unità di misura	Consistenza
Numero interventi		
Interventi privati	n°	2
Interventi pubblici	n°	17
Interventi totali	n°	19
Investimenti		
Importo interventi privati (a)	milionilire	57.220
Importo opere di urbanizzazione	milionilire	586
Importo interventi pubblici del Programma	milionilire	30.718
<i>Importo opere pubbliche (b)</i>	<i>milionilire</i>	<i>31.304</i>
Importo totale (a + b)	milionilire	88.524
Finanziamenti		
Finanziamenti privati per interventi privati	milionilire	57.220
Finanziamenti privati per opere di urbanizzazione	milionilire	586
Finanziamenti privati per interventi pubblici del Programma	milionilire	15.952
Finanziamenti privati per OO.PP. In project financing (ipotesi)	milionilire	0
<i>Finanziamenti privati per interventi pubblici del Programma</i>	<i>milionilire</i>	<i>16.538</i>
<i>Finanziamenti privati totali</i>	<i>milionilire</i>	<i>73.758</i>
Finanziamenti regionali per interventi pubblici del Programma	milionilire	9.766
Altre risorse pubbliche da reperire	milionilire	5.000
<i>Finanziamenti pubblici per interventi pubblici del Programma</i>	<i>milionilire</i>	<i>14.766</i>
Interventi privati		
Superficie territoriale	mq	39.777
Abitanti insediabili	n°	0
Volumetria residenziale	mc	0
Volumetria non residenziale	mc	114.440
Volumetria totale	mc	114.440
Volumetria recupero	mc	20.903
Volumetria nuova edificazione	mc	93.537
Previsioni attuali PRG sulle aree degli interventi privati		
Abitanti insediabili	n°	0
Volumetria residenziale	mc	0
Volumetria non residenziale	mc	31.579
Peso insediativo aggiuntivo da Programma preliminare	ab	0
Interventi pubblici		
Infrastrutture a rete	milionilire	7.515
Edilizia pubblica	milionilire	14.585
Verde pubblico e riqualificazione ambientale	milionilire	8.618

TAB. 1.2. QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI INTERVENTI PRIVATI E PUBBLICI

VALLE AURELIA

Sigla	Titolo dell'intervento	Soggetto attuatore	Consistenza	
			Unità di misura	Misura
Interventi privati			mc	114.440
1	Albergo in via B. degli Ubaldi	SAPEC SPA - HOTEL INVEST SRL	mc	20.000
3	Centro polifunzionale e commerciale in p. Fornace Veschi	COSTRUZIONI EDILI INTEGRATE SCRL	mc	94.440
Interventi pubblici			milionilire	30.718
1	Adeguamento rete fognate bacino di via di Valle Aurelia a.b.n.	Comune-Dip. XII	milionilire	2.000
2	Impianti di illuminazione pubblica settore via di Valle Aurelia	Comune-Dip. XII	milionilire	240
3.1	Sistemazione via di Valle Aurelia da via Anastasio II a via Bonaccorsi	Privato 3	milionilire	2.684
3.2-3.3	Sistemazione via di Valle Aurelia da via Bonaccorsi al parco del Pineto	Comune-Dip. XII	milionilire	400
4	Sistemazione viale di Valle Aurelia	Privato 3	milionilire	540
5	Sistemazione via Bonaccorsi	Privato 3	milionilire	184
6	Viabilità locale e Piano di zona Pineto	Comune-Dip.XII	milionilire	1.467
7	Realizzazione asilo nido e scuola materna in via Stampini	Comune-Dip.XII	milionilire	3.488
8	Ristrutturazione centro anziani	Comune-Dip.XII	milionilire	552
9	Ristrutturazione centro culturale nell'edificio "Casa del Popolo"	Comune-Dip.XII	milionilire	300
10	Restauro Fornace Torlonia per servizi accesso al Parco del Pineto	Comune Dip. XII	milionilire	3.072
11	Restauro Fornace Veschi	Privato 3	milionilire	2.973
12	Formazione e attuazione Piano attuativo del Borghetto	Ente Parco	milionilire	4.200
13	Realizzazione opere di mitigazione impatto ambientale linea FS di cintura	Comune-Dip.X	milionilire	200
14	Realizzazione verde attrezzato nel Piano di zona Pineto	Comune-Dip.X	milionilire	300
15	Realizzazione piazza della Fornace Veschi	Privato 3	milionilire	1.500
16	Acquisizione pubblica e sistemazione a verde attrezzato aree Parco del Pineto	Ente Parco	milionilire	6.368
17	Arredo urbano nel quartiere Valle Aurelia	Comune-Dip.X	milionilire	250

TAB. 2. VARIANTI AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI O ADOTTATI

VALLE AUREA

Sigla	Titolo dell'intervento	Strumento urbanistico di riferimento	Zone urbanistiche vigenti	Zone urbanistiche adottate	Zone urbanistiche di progetto	Deroghe NTA
Interventi privati						
1	Albergo in via B. degli Ubaldi	PRG	D/6.035 mq	N/6.035 mq	M2/6.035 mq	art. 14, par. 2, co. 1
3	Centro polifunzionale e commerciale in p. Fornace Veschi	PRG	PUP/11.231, M3/7.152, N/2.200, D/10.767, STR/2.392	B2/9.242, N/1.525	M1/7.598, STR/2.000, M2/17.492, M3/6.652	art. 14, par. 2, co. 1
Interventi pubblici						
8	Ristrutturazione centro anziani	PRG	STR/2.500, M1/500	-	M3/3.000	

TAB. 3.1 QUADRO RIPILOGATIVO DEGLI INTERVENTI PRIVATI

VALLE AURELIA

Sigla	Titolo dell'intervento	Superficie territoriale (mq)	Volumetria proposta				Risorse per il Programma (Offerta economica)		
			Residenziale (mc)	Terziaria (mc)	Artigianale serv. (mc)	Totale (mc)	Da O.O.U.U. (milioni)	Da C.S. (milioni)	Totale (milioni)
1	Albergo in via B. degli Ubaldi	6.035	0	20.000	0	20.000	937	5.085	6.022
3	Centro polifunzionale e commerciale in p. Fornace Veschi	33.742	0	91.000	3.440	94.440	5.327	4.603	9.930
Totale interventi privati del programma		39.777	0	111.000	3.440	114.440	6.264	9.688	15.952

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

VALLE AURELIA

	Unità di misura	1	3	Totale
DATI PRELIMINARI				
1. Tipologia di offerta	(sigla 1)	B	A	-
2. Proposte coordinate	(sigla 2)	4	P	-
3. Localizzazione rispetto PdZ	(sigla 3)	C	-	-
4. Tipologia di proposta	(sigla 4)	-	F	-
A- SITUAZIONE ESISTENTE				
1. Superficie territoriale oggetto della proposta	mq	6.035	33.742	39.777
2. Volumetria esistente	mc	0	20.903	20.903
2.1. Residenziale	mc	0	0	0
2.2. Terziaria	mc	0	13.304	13.304
2.3. Industriale/artigianale	mc	0	7.599	7.599
2.4. Agricola	mc	0	0	0
3. Abitanti insediati (presunti)	n°	0	0	0
B1- ATTUALI PREVISIONI URBANISTICHE				
1. Strumento urbanistico di riferimento	(sigla 6)	PRG	PUP/PRG	-
2. Stato iter	(sigla 7)	AD	AP/AD	-
3.1. Zona urbanistica 1	(sigla 5/mq)	N/6.035	PUP/11.231	-
3.2. Zona urbanistica 2	(sigla 5/mq)	-	M3/7.152	-
3.3. Zona urbanistica 3	(sigla 5/mq)	-	B/9.242	-
3.4. Zona urbanistica 4	(sigla 5/mq)	-	N/3.725	-
3.5. Zona urbanistica 5	(sigla 5/mq)	-	STR/2.392	-
4. Volumetria edificabile	mc	0	31.579	31.579
4.1. Residenziale	mc	0	0	0
4.2. Terziaria privata	mc	0	9.676	9.676
4.3. Terziaria pubblica	mc	0	14.304	14.304
4.4. Industriale/artigianale	mc	0	7.599	7.599
5. Abitanti insediabili	n°	0	0	0
B2- ATTUALI PREVISIONI DI VINCOLO				
1. Vincolo 1089/39	mq	0	0	0
2. Vincolo 1497/39	mq	0	1.240	1.240
3. Piano paesistico/livello tutela	(sigla 8.1)	-	-	-
4. Aree protette (L. 394/91)/livello tutela	(sigla 8.2)	-	9676	-
5. Vincoli di rispetto/individuazione	(sigla 9)	VF	VF	-
C- PREVISIONI URBANISTICHE PROPOSTE				
1.1. Zona urbanistica a standard esterni 1	(sigla 10)/mq	-	M1/7.596	-
1.2. Zona urbanistica a standard esterni 2	(sigla 10)/mq	-	STR/2.000	-
1.3. Zona urbanistica a standard esterni 3	(sigla 10)/mq	-	M3/6.652	-
2.1. Zona urbanistica d'intervento 1	(sigla 5)/mq	M2	M2/17494	-
2.2. Zona urbanistica d'intervento 2	(sigla 5)/mq	-	-	-
3. Superficie territoriale	mq	6.035	17.492	23.527
4. Superficie fondiaria	mq	4.727	13.674	18.401
5. Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	3,31	5,40	4,86
6. Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	4,23	6,91	6,22
7. Volume totale	mc	20.000	94.440	114.440
7.1. Residenziale	mc	0	0	0
7.1.1. Residenziale agevolato	mc	0	0	0
7.2. Non residenziale	mc	20.000	94.440	114.440
8. Abitanti insediabili	ab	0	0	0
9. Superficie totale per standard urbanistici	mq	4.571	18.359	22.930
D- OFFERTA ECONOMICA				
1. Oneri di urbanizzazione primaria	milioni	1.197	5.652	6.849
2. Oneri di urbanizzazione secondaria	milioni	0	0	0
3. Totale oneri di urbanizzazione	milioni	1.197	5.652	6.849
4. Contributo straordinario offerto netto (CSO)	milioni	0	4.603	4.603
5. Prezzo offerto di acquisizione area comunale (POA)	milioni	5.085	0	5.085
6. Monetizzazione standard	milioni	0	0	0
7. Totale oneri straordinari	milioni	5.085	4.603	9.688
8. Opere di urbanizzazione primaria	milioni	260	326	586
9. Opere di urbanizzazione secondaria	milioni	0	0	0
10. Opere del programma realizzate direttamente/Individuazione	(sigla 11)	-	3.1,4,5,11,15	3.1,4,5,11,15
11. Opere del programma realizzate direttamente/Importo	milioni	0	7.881	7.881
12. Aree del Programma offerte in cessione	mq	0	0	0
13. Aree del Programma offerte in cessione	milioni	0	0	0
14. Totale risorse per il Programma	milioni	6.022	9.929	15.951
14.1. Oneri di urbanizzazione primaria a pagamento	milioni	937	5.326	6.263
14.2. Oneri di urbanizzazione secondaria a pagamento	milioni	0	0	0
14.3. Contributo straordinario a scomputo	milioni	0	7.881	7.881
14.4. Contributo straordinario a pagamento	milioni	5.085	-3.278	1.807

5. OP-PEO. PIANO FINANZIARIO E OPERATIVO DELLE OPERE PUBBLICHE

Sigla	Titolo dell'intervento pubblico	Importo totale (milioni)	Copertura finanziaria (milioni)				attuatore (1)	progettazione (2)
			Regionale	Comunale	OU	CSO		
	Infrastrutture e rete (reti viarie, idriche, fognarie)	7.515	2.640	1.000	1.908	1.967		
1	Adeguamento rete fognate bacino di via di Valle Aurelia a.b.n.	2.000	2.000	0	0	0	Comune-Dip. XII	Comune-Interna
2	Impianti di illuminazione pubblica settore via di Valle Aurelia	240	240	0	0	0	Comune-Dip. XII	Comune-Interna
3.1	Sistemazione via di Valle Aurelia da via Anastasio II a via Bonaccorsi	2.684	0	0	717	1.967	Privato 3	Privato 3
3.2-3.3	Sistemazione viale di Valle Aurelia da via Bonaccorsi al parco del Pineto	400	400	0	0	0	Comune-Dip. XII	Gara d'appalto
4	Sistemazione viale di Valle Aurelia	540	0	0	540	0	Privato 3	Privato 3
5	Sistemazione via Bonaccorsi	184	0	0	184	0	Privato 3	Privato 3
6	Viabilità locale Piano di zona Pineto	1.467	0	1.000	467	0	Comune-Dip. XII	Gara d'appalto
	Edilizia pubblica	14.585	4.340	3.600	1.919	4.726	-	-
7	Realizzazione asilo nido e scuola materna in via Stampini	3.488	3.488	0	0	0	Comune-Dip. XII	Gara d'appalto
8	Ristrutturazione centro anziani	552	0	552	0	0	Comune-Dip. XII	Gara d'appalto
9	Ristrutturazione centro culturale nell'edificio "Casa del Popolo"	300	0	300	0	0	Comune-Dip. XII	Gara d'appalto
10	Restauro Fornace Torlonia per servizi accesso al Parco del Pineto	3.072	0	0	982	2.090	Comune Dip. XII	Gara d'appalto
11	Restauro Fornace Veschi	2.973	0	0	337	2.636	Privato 3	Privato 3
12	Formazione e attuazione Piano attuativo del Borghetto	4.200	852	2.748	600	0	Ente Parco	Gara d'appalto
	Verde pubblico e sistemazioni ambientali	8.618	2.786	400	2.437	2.995	-	-
13	Realizzazione opere di mitigazione impatto ambientale linea FS di cintura	200	200	0	0	0	Comune-Dip. X	Gara d'appalto
14	Realizzazione verde attrezzato nel Piano di zona Pineto	300	300	0	0	0	Comune-Dip. X	Gara d'appalto
15	Realizzazione piazza della Fornace Veschi	1.500	0	0	1.500	0	Privato 3	Privato 3
16	Acquisizione pubblica e sistemazione a verde attrezzato aree Parco del Pineto	6.368	2.036	400	937	2.995	Ente Parco	Gara d'appalto
17	Arredo urbano nel quartiere Valle Aurelia	250	250	0	0	0	Comune-Dip. X	Gara d'appalto
Totale interventi pubblici del programma		30.718	9.766	5.000	6.264	9.688		

TAB. 6 - CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

VALLE AURELIA

INTERVENTI	Tempi (*)	Inizio lavori	Fine lavori	Durata lavori	Anno inizio lavori	Anno fine lavori
Interventi privati	mesi	12	48	36		
1. Albergo in via B. degli Ubaldi	mesi	12	36	24	2002	2004
2. Centro polifunzionale e centro commerciale in p. Fornace Veschi	mesi	12	48	36	2002	2005
Interventi pubblici	mesi	6	48	36		
Adeguamento rete fognate bacino di via di Valle Aurelia a.b.n.	mesi	6	30	24	2001	2003
Impianti di illuminazione pubblica settore via di Valle Aurelia	mesi	6	30	24	2001	2003
Sistemazione via di Valle Aurelia	mesi	6	30	24	2001	2003
Sistemazione viale di Valle Aurelia	mesi	12	48	36	2002	2005
Sistemazione via Bonaccorsi	mesi	12	48	36	2002	2005
Viabilità locale e Piano di zona Pineto	mesi	12	36	24	2002	2004
Realizzazione asilo nido e scuola materna in via Stampini	mesi	6	36	30	2001	2003
Ristrutturazione centro anziani	mesi	6	36	30	2001	2003
Ristrutturazione centro culturale nell'edificio "Casa del Popolo"	mesi	6	36	30	2001	2003
Restauro Fornace Torlonia per servizi accesso al Parco del Pineto	mesi	24	48	24	2003	2005
Restauro Fornace Veschi	mesi	12	36	24	2002	2004
Formazione e attuazione Piano attuativo del Borghetto	mesi	12	36	24	2002	2004
Realizzazione opere di mitigazione impatto ambientale linea FS di cintura	mesi	6	18	12	2001	2002
Realizzazione verde attrezzato nel Piano di zona Pineto	mesi	6	18	12	2001	2002
Realizzazione piazza della Fornace Veschi	mesi	12	48	36	2002	2005
Acquisizione pubblica e sistemazione a verde attrezzato aree Parco del Pineto	mesi	12	48	36	2002	2005
Arredo urbano nel quartiere Valle Aurelia	mesi	24	36	12	2003	2004