IL PROGRAMMA DEFINITIVO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

INDICE

1. L'AMBITO DI INTERVENTO 3

1.1. Individuazione del campo di intervento
1.2. Genesi, caratteristiche e dinamiche dell'insediamento
1.3. I caratteri del degrado
1.4. Le previsioni del Piano regolatore generale
1.5. I pesi insediativi
1.6. La dotazione di standard urbanistici

2. GLI OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE 7

3. IL PROGRAMMA 8

Tab. 1. PR-QTR
Tab. 2. PR-QTE
Tav. 1.1 Localizzazione degli interventi

4. I RAPPORTI CON IL PRG 12

Tab. 3. PR-QTU
Tav. 2.1. PRG vigente
Tav. 2.2. Variante PRG
Allegato A. Atti della variante di PRG

5. GLI INTERVENTI PRIVATI 31

5.1. Interventi su aree trasformabili (bando di tipo B)
Tab. 4.1 IPB-QTR
5.2. Interventi di realizzazione impianti sportivi con cessione di area a parco pubblico (bando di tipo C)
Tab. 4.2 IPC-QTR
Allegato B. Schede e rappresentazione grafica degli interventi privati

6. GLI INTERVENTI PUBBLICI 51

Tab. 5. OP-QTR

7. IL PIANO FINANZIARIO 57

Tab. 6 – OP-QTF

8. IL PIANO TEMPORALE 59

Tab. 7 – PR-QTC

9. LE APPROVAZIONI TECNICO-AMMINISTRATIVE 61

Tab. 8.1 – IP-QTA
Tab. 8.2. – OP-QTA

10. GLI SCHEMI DI CONVENZIONE 64

Bando di tipo B
Bando di tipo C

1. L'AMBITO DI INTERVENTO

1.1 Individuazione del campo di intervento

L'Amministrazione comunale ha inserito tra gli ambiti oggetto dei Programmi di riqualificazione urbana di cui all'art. 2 della L. n. 179/92 la zona della Borghesiana. Detta zona copre un territorio di circa 800 ettari ed è compresa tra la via Prenestina, la via Casilina, la via della Borghesiana ed il confine comunale.

L'ambito insiste per più del 50% sulle falde dell'acqua Vergine, comportando una situazione di emergenza dal punto di vista igienico-sanitario in quanto nel 70% delle aree urbanizzate le reti fognanti (sia nere che bianche) sono assenti.

Nella parte centrale dell'area è situato un inceneritore, attualmente non in funzione, che ha occupato suoli a destinazione produttiva con manufatti di tipo industriale di grandi dimensioni. Per questo impianto, oggi solo in parte utilizzato dall'Azienda Municipale per l'Ambiente, è in ogni caso da prevedere una riconversione.

L'ambito possiede quindi i requisiti previsti e richiesti dall'articolo 4 del D.M. Lavori pubblici del 21.12.94.

1.2 Genesi, caratteristiche e dinamiche dell'insediamento

La zona in questione è interessata da un'edificazione quasi esclusivamente abusiva sviluppatasi dal primo dopoguerra fino ai giorni nostri senza essere governata nei suoi processi di trasformazione, fatta eccezione per le due parti

marginali per le quali è in corso, dalla fine degli anni '80, una pianificazione attuativa di recupero.

L'urbanizzazione dell'area è avvenuta principalmente attorno al nucleo costituito da via della Fattoria di Finocchio e da via della Stazione della Borghesiana, poste in prossimità della linea Roma-Fiuggi (ora Roma-Pantano) che un tempo rappresentava uno dei principali assi del pendolarismo ferroviario verso la Capitale. Attorno a questo nucleo originario si sono successivamente concentrate pressoché tutte le infrastrutture esistenti.

Dal punto di vista orografico l'area presenta un andamento ondulato degradante dalla via Casilina verso la via Prenestina, per ricollegarsi a nord con la valle alluvionale dell'Aniene. L'ambito territoriale è solcato dai fossi di Rocca Cencia e di Torre Angela nella direzione della valle dell'Aniene con uno spartiacque posto quasi centralmente all'altezza di via della Borghesiana.

L'estesa conurbazione abusiva (circa 330 ettari) posta tra le due Consolari, lungo via della Borghesiana e via di Rocca Cencia, ha indotto l'Amministrazione comunale a considerare strategico questo ambito d'intervento e a prevederne il recupero mediante un progetto complessivo. Va inoltre considerato che l'ambito in questione confina con ben quattro comuni della prima cintura (Frascati, Monteporzio, Colonna e Zagarolo) e che quindi subisce rilevanti trasformazioni a causa dei flussi e della mobilità generati da un ampio quadrante dell'area metropolitana.

I programmi in corso prevedono di ricollegare quest'area al centro della città ed ai comuni contermini attraverso la ristrutturazione della linea ferroviaria Roma-Pantano e la costruzione di due importanti nodi di scambio di carattere metropolitano (le stazioni di via Graniti ai confini del Comune di Roma e di Pantano nel comune limitrofo di Zagarolo).

L'accessibilità al sistema di trasporto pubblico su ferro viene garantita, oltre che dalle stazioni della linea Roma-Pantano, anche attraverso le connessioni con gli altri due assi di trasporto pubblico ferroviario - quello di Lunghezza sulla linea per Tivoli (FM2) e quello in località Colle Mattia sulla linea per Cassino. Va tenuto presente che, per almeno due anni, la linea Roma-Pantano sarà interessata dai lavori di ristrutturazione e non potrà che essere sostituita da una linea su gomma.

In questo quadro è senz'altro auspicabile un uso più efficiente, e peraltro immediatamente attuabile, dei nodi di Lunghezza e Colle Mattia. Quest'ultima stazione, che comunque è stata inserita dalle Ferrovie dello Stato nel programma di ammodernamento del sistema della rete ferroviaria regionale e fa parte integrante del piano dei trasporti della Provincia di Roma, costituisce inoltre un importante nodo di livello metropolitano poiché garantisce elevati livelli di accessibilità ai comuni limitrofi dei Castelli Romani.

Il futuro dell'area della valle Borghesiana, nel cui ambito sono presenti alcuni tesori del patrimonio culturale preromano e romano - quali l'antica città di Gabi con il suo lago ora prosciugato (Castiglione), Collazia (ora Lunghezza), i sistemi lineari delle antiche vie Prenestina e Gabina - è riconoscibile nella valorizzazione della sua vocazione turistica, dal momento che la zona costituisce uno dei poli principali nel circuito esterno dei beni culturali ed ambientali dell'agro romano che tra Tivoli ed i Castelli riconnette il Tuscolo a Villa Adriana.

Il sostegno alle attività locali tese a perseguire i suddetti obiettivi di valorizzazione turistica è dunque fattore essenziale per lo sviluppo della zona, così come lo sono la razionalizzazione degli insediamenti produttivi esistenti e la localizzazione di nuovi, compatibilmente con le possibilità di garantirne l'accessibilità.

Il Programma di riqualificazione urbana è stato ritenuto uno degli strumenti più adeguati per attivare in tempi brevi e congiuntamente risorse pubbliche e private, per avviare il coordinamento degli interventi, nonché per realizzare le opere pubbliche di cui vi è bisogno più impellente.

1.3 I caratteri del degrado

L'area in oggetto è connotata da un notevole ed esteso degrado urbanistico - dovuto alla carenza di urbanizzazioni primarie e secondarie, alla mancanza di infrastrutture e di luoghi centrali attrezzati - e da un altrettanto grave degrado edilizio dovuto alla scarsa consistenza e qualità dell'edificazione.

Più nel dettaglio, i molteplici e diffusi aspetti del degrado (urbanistico ed edilizio) sono attribuibili essenzialmente ai seguenti fattori:
- difficoltà di accesso e problemi di mobilità;
- scarsa qualità ambientale;
- carenze igienico-sanitarie;
- sottodotazione di servizi pubblici ed attrezzature commerciali.

I livelli di degrado sono conseguenza diretta della crescita dei nuclei abusivi presenti nell'area - in particolare dei nuclei non ancora interessati dalla pianificazione urbanistica, che nell'insieme occupano circa 331 ettari - e che costituiscono una tra le più grandi concentrazioni abusive dell'agro romano.

Le infrastrutture primarie presentano tuttora caratteri di discontinuità e disorganicità: discontinuità in quanto le reti fognanti sono presenti solo in alcune zone; disorganicità perché anche le poche reti esistenti sono state realizzate con criteri diversi (alcune sono solo reti nere, altre sono miste).

L'unico "sistema" presente in quest'area è costituito dalla rete fognante nera realizzata con il programma ACEA del 1983, la quale interessa il nucleo di Prato Fiorito e solo in parte quello di Borghesiana-Biancavilla nell'area prossima al collettore di Torre Angela.

Nei rimanenti insediamenti è stata realizzata solo una rete fognaria da privati nell'ambito del Consorzio non perimetrato di Colle Regillo (circa 32 ettari di estensione), mentre alcuni tratti di rete sono stati realizzati dalla Ripartizione Lavori Pubblici del Comune di Roma (V Rip.) all'interno di insediamenti posti attorno al nucleo storico di Finocchio, orientati verso il bacino di raccolta del depuratore al confine del comune di Roma.

La mobilità radiale su gomma dell'intero settore urbano è affidata alle sole vie Casilina e Prenestina, decisamente insufficienti ad assorbire l'attuale carico di traffico sia perché di ridotta sezione stradale, sia perché ormai troppo interne all'abitato per quasi tutto il loro percorso. Un adeguamento dei tracciati e delle sezioni delle antiche Consolari è però improponibile a causa della presenza continua, lungo entrambi i tracciati, di reperti archeologici di valore.

Analogamente per quanto riguarda la viabilità di distribuzione interna agli insediamenti - che infatti presenta drammatiche carenze soprattutto sotto il profilo funzionale - e le principali arterie di collegamento trasversale (via della Borghesiana e da via di Rocca Cencia) che risultano ormai insufficienti a garantire un efficiente collegamento interquartiere.

1.4 Le previsioni del Piano regolatore generale

Dal punto di vista urbanistico l'area in questione è assoggettata all'approvazione, attualmente in corso, di due strumenti attuativi di recupero riguardanti nuclei

edilizi abusivi (il P.P. n. 25 Borghesiana-Biancavilla e il P.P. n. 17 Prato Fiorito, per circa 165 ettari di superficie).

E' inoltre previsto un insediamento industriale in località Rocca Cencia (79 ettari), da realizzare mediante lottizzazione convenzionata (convenzione tuttora in corso) e nel cui ambito dovrebbe trovare localizzazione un polo artigianale e di piccola industria. Questa previsione, però, - che appartenendo ai primi anni '70 appariva coerente con l'utilizzazione agricola del contesto e con la viabilità dimensionata in funzione del traffico allora esistente - attualmente risulta di difficile realizzazione, soprattutto perché al suo intorno nel frattempo si sono sviluppati diversi insediamenti abusivi.

I suddetti insediamenti, assieme ai nuovi quartieri di edilizia residenziale pubblica, hanno quindi causato la congestione della viabilità preesistente, sulla quale peraltro non è mai stato effettuato alcun intervento di adeguamento.

Lungo la via della Borghesiana è inoltre previsto dal PRG un insediamento residenziale a bassa densità (G3).

Il resto del territorio è costituito da aree libere con destinazione agricola - in parte interessate dalla Variante di salvaguardia del '91 -, situate attorno all'area destinata a G3, alla confluenza fra via della Borghesiana e via Prenestina, alla confluenza fra via Prenestina e via di Rocca Cencia ed infine nella fascia libera tra via Casilina e l'insediamento di Pratolungo.

Un tentativo di recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi è stato effettuato dal Comune di Roma nel 1980, quando alcune aree sono state inserite nella Variante delle zone "O" (la n. 85 di Colle del Sole e la n. 86 di Pratolungo); tale iniziativa non ha avuto però esisti positivi, dal momento che entrambe le aree sono state stralciate dalla Regione a causa della presenza dell'inceneritore di Rocca Cencia (Delibera G.R. Lazio del 3/8/83, n. 4777 - Variante per il recupero

degli insediamenti abusivi). Successivamente gli insediamenti abusivi che interessano la vasta area della valle Borghesiana sono state oggetto di decisioni operative da parte dell'Amministrazione comunale ai fini di un loro recupero urbanistico, nell'ambito della variante delle "Certezze" del 1997.

1.5 I pesi insediativi

Sull'area interessata dal presente Programma di qualificazione la consistenza demografica risultante dal censimento del 1991 è di 36.581 abitanti, ripartiti come indicato nella seguente tabella:

AMBITI	POPOLAZIONE RESIDENTE
zona "O" n. 17 Prato Fiorito	6.650
zona "O" n. 25 Borghesiana-Biancavilla	10.000
zona "G4" lottizzazione conv. via della Borghesiana	-
lottizzazioni abusive (Tavernelle, Pratolungo, Borghesiana)	19.931
TOTALE	36.581

La programmazione urbanistica relativa a questo ambito territoriale prevede l'insediamento di 21.683 abitanti: 8.609 nella zona "O" di Prato Fiorito e 12.500 in quella di Borghesiana-Biancavilla (a completamento del nucleo abusivo e relativi all'ambito ricadente all'interno del Programma di riqualificazione); 574 abitanti sono previsti nell'area destinata a G3 su via della Borghesiana. A tali indicazioni di piano vanno poi aggiunti gli abitanti presenti nei nuclei abusivi "non perimetrati" di Colle del Sole, Pratolungo e Borghesiana, i quali, sulla base

di rilievi puntuali recentemente effettuati dall'Amministrazione comunale (fine '94), contano 19.391 abitanti (di cui 10.006 nei primi due nuclei appena citati).

Nel complesso l'area oggetto del Programma di riqualificazione urbana della Borghesiana conta 41.074 abitanti insediati, ripartiti in quote pressoché uguali fra gli ambiti soggetti alla programmazione urbanistica e gli insediamenti abusivi.

AMBITI	PESI INSEDIATIVI
programmazione urbanistica	
zona "O" n. 17 Prato Fiorito	8.609
zona "O" n. 25 Borghesiana-Biancavilla	12.500
zona G4 lottizzazione conv. via Prenestina	574
sub-totale	*21.683*
rilievi e stime aree abusive	
nucleo non perimetrato Pratolungo	4.124
nucleo non perimetrato Tavernelle	5.892
nucleo non perimetrato Borghesiana	9.391
sub-totale	*19.391*
TOTALE	**41.074**

1.6 La dotazione di standard urbanistici

Il fabbisogno integrativo di dotazioni pubbliche in base agli standard di legge ammonta a circa 40 ettari. Gli strumenti urbanistici attuativi prevedono il

reperimento delle aree a standard per circa 21.000 abitanti, anche se ad oggi ben poche risultano acquisite ed attrezzate; gli altri 19.000 abitanti circa sono totalmente privi di attrezzature pubbliche.

Il Programma preliminare d'intervento ha fissato il tetto insediativo massimo in 4.100 abitanti, che rappresentano circa il 10% dell'intera popolazione insediata (prevista dalla strumentazione urbanistica o "abusiva").

La cubatura residenziale derivabile da eventuali cambi di destinazione d'uso nell'ambito della zona L è compresa in questa previsione, dal momento ch'essa non potrebbe essere considerata quale peso aggiuntivo poiché bilanciata da un'equivalente riduzione dell'insediamento industriale già previsto.

2. GLI OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE

Gli obiettivi che si intende perseguire con il Programma di riqualificazione sono dimensionati in relazione alle risorse economiche attese e vengono qui di seguito indicati secondo un ordine di priorità:

- realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria particolarmente urgenti (scuole);
- adeguamento e completamento delle urbanizzazioni primarie, in particolare delle reti fognanti e delle reti idriche;
- realizzazione dei servizi pubblici previsti dai P.P. delle zone "O" n. 25 Borghesiana-Biancavilla e n. 17 Prato Fiorito;
- miglioramento della viabilità, degli accessi all'area e di alcuni assi di collegamento interno;
- acquisizione e recupero ambientale di aree protette.

In particolare, per quanto concerne le opere di infrastrutturazione primaria il programma prevede:

- il completamento della rete fognante nera all'interno della zona "O" di Borghesiana;
- il completamento della rete fognante nera con allacci al collettore di Torre Angela e al depuratore di Finocchio (punti di raccolta dei due crinali di via della Borghesiana);
- il completamento delle reti di Tavernelle e Pratolungo e il loro raccordo con il collettore dei PdZ dell'area di Ponte di Nona.

Per quanto riguarda la pianificazione urbanistica attuativa, è necessario portare acompletamento la progettazione particolareggiata dei nuclei di Tavernelle e Pratolungo, dal momento che non esistono più i nodi ostativi, causati dalla presenza dell'inceneritore, che nel 1983 hanno determinato lo stralcio da parte della Regione Lazio; in particolare, possono essere recuperati alla pianificazione spazi liberi e spazi già usati come pubblici all'interno di questi nuclei.

La ristrutturazione viaria costituisce un aspetto importante e complesso sia per le realizzazioni dei servizi all'interno delle aree perimetrate che per il riassetto generale dell'area.

Il programma prevede prioritariamente l'adeguamento del tratto di via di Rocca Cencia compreso tra via Prenestina e la strada che porta alla Fattoria della Borghesiana. L'adeguamento riguarda anche la direttrice che attraversa in senso trasversale il nucleo di Colle del Sole tra via Prenestina e via della Borghesiana; tale direttrice è costituita da via Modolo, via Calasetta e via Borutta, e permette la realizzazione di un asse viario a due carreggiate separate da un'area centrale sulla quale insiste un elettrodotto.

Per quanto concerne il sistema ambientale si rende necessaria la salvaguardia e la sistemazione degli spazi ancora liberi posti lungo via Prenestina (tra i nuclei di Prato Fiorito, Colle del Sole e Pratolungo) che assieme al tracciato dell'antico acquedotto romano costituisce un *unicum* ambientale; la via Prenestina e

l'acquedotto corrono infatti paralleli e l'intera fascia va riprogettata unitariamente ai fini della salvaguardia archeologica ed ambientale.

L'antico insediamento della fattoria della Borghesiana, unitamente al viale alberato d'accesso, costituisce un'emergenza da salvaguardare in stretta correlazione con la creazione di nuove centralità urbane.

Ad esito delle proposte private approvate, è stato accertato dagli uffici dell'amministrazione che con l'attuazione del Programma di riqualificazione urbana si conseguirà un miglioramento complessivo della dotazione di standard urbanistici e che per gli interventi di nuova edificazione è garantito il soddisfacimento degli standard minimi di legge a totale carico dei soggetti proponenti.

3. IL PROGRAMMA

Il Programma di riqualificazione urbana prevede, nello spirito della L.179/92 e dei successivi decreti di attuazione, di attivare risorse pubbliche e private al fine del recupero e della riqualificazione di aree urbane 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 di 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 riqualificazione urbana, da parte del Consiglio comunale nel marzo 1996, 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.

Il Programma di Riqualificazione Urbana si articola in 15 interventi progettuali sia pubblici che privati concentrati tutti nel settore urbano compreso fra la via Prenestina a nord, la via Casilina a sud, la via di Rocca Cencia ad est, la via della Borghesiana ad est, ad eccezione dell'intervento privato B4 e le opere pubbliche del Programma in esso comprese, la n. 6 e la n. 7.2, localizzati lungo la via Polense in diramazione dalla via Prenestina.

E' stato accertato dagli uffici dell'amministrazione che con la completa attuazione del Programma di riqualificazione urbana si conseguirà un miglioramento complessivo delle dotazioni igienico-sanitarie del settore, del livello di accessibilità garantito dalle infrastrutture stradali e dal livello di sicurezza delle stesse, nonché della dotazione di standard urbanistici, che per gli interventi di nuova edificazione è garantito anche oltre il soddisfacimento degli standard minimi di legge a totale carico dei soggetti proponenti.

Le tabelle *1. PR-QTR* e *2. PR-QTE* riepilogano il quadro degli interventi privati e pubblici del programma. In particolare risalta che a fronte di un importo totale d'interventi di £ 229,080 miliardi, l'importo per gli interventi privati costituisce il 66 % circa del totale, mentre l'importo per gli interventi pubblici il 34 % circa. L'importo totale degli interventi è finanziato per l'88 % da soggetti privati e per il restante 12 % da finanziamenti pubblici.

Riguardo ai parametri urbanistici, gli interventi privati occupano una superficie territoriale complessiva di oltre 53 Ha. e sviluppano una volumetria totale di mc. 367.645 di nuova edilizia comprensoriale e di attrezzature sportive e ricreative.

Gli interventi pubblici si riferiscono invece a tracciati viari per mq. 161.000, infrastrutture fognarie per ml. 22.142, edifici per servizi per mc. 10.050, attrezzature di verde pubblico per mq. 384.273.

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 riqualificazione urbana.

Tab. 1 PR-QTR Quadro riepilogativo degli interventi privati e pubblici

Parametri	Unità di misura	Consistenza
Numero interventi		
Interventi privati	n°	6
Interventi pubblici	n°	9
Interventi totali	n°	15
Investimenti		
Importo interventi privati	milionilire	171.838
Importo interventi pubblici	milionilire	57.242
Importo totale	milionilire	229.080
Finanziamenti		
Finanziamenti privati per interventi privati	milionilire	171.838
Finanziamenti privati per interventi pubblici	milionilire	29.697
Finanziamenti privati totali	milionilire	*201.535*
Finanziamenti pubblici per interventi privati	milionilire	0
Finanziamenti pubblici per interventi pubblici	milionilire	27.545
Finanziamenti pubblici totali	milionilire	*27.545*
Interventi privati		
Superficie territoriale	mq	536.893
Superficie fondiaria	mq	269.169
Abitanti insediabili	n°	2.440
Volumetria residenziale	mc	187.772
Volumetria non residenziale	mc	179.873
Volumetria totale	mc	367.645
Volumetria recupero	mc	0
Volumetria nuova edificazione	mc	367.645
Interventi pubblici		
Viabilità e parcheggi	mq	161.000
Fognature	ml	22.142
Verde pubblico	mq	384.273
Edilizia pubblica	mc	10.050

Tab.2 PR-QTE Quadro riepilogativo del programma, per interventi pubblici e privati

Sigla	Titolo dell'intervento	Tipologia intervento (1)	Rapporto PRG (2)	Soggetto attuatore	Dimensione		Importo (milioni)	Finanziamento (3)		Tempi realizzazione (4)	
					Unità misura	Consistenza		Pubblico (mln)	Privato (mln)	II.	FI.
Interventi privati											
B1	Nuova edificazione comprensoriale in località via Prenestina-Rocca Cencia	NEC	Variante	Veio Costruzioni	mc	17.582	8.791	-1.951	8.791	10	46
B2	Nuova edificazione comprensoriale in località Fosso dell'Osa	NEC	Variante	Giandre Costruzioni	mc	22.204	11.102	-2.643	11.102	10	58
B4	Nuova edificazione comprensoriale in località via Polense	NEC	Variante	CONEDIT	mc	124.211	62.106	-13.066	62.106	10	58
B10	Nuova edificazione comprensoriale in località Rocca Cencia	NEC	Variante	Consorzio Industriale Pantano	mc	146.120	73.060	-6.152	73.060	10	94
C3	Realiz.ne impianti sportivi con cessione di area a gestione dec. in via Borutt	CAV	Variante	Mascioli-Mori	mq	2.562	4.484	-1.701	4.484	10	46
C4	Realizzazione impianti sportivi in località Pratolungo	CAV	Variante	S.I.C.I.	mq	7.026	12.296	-4.185	12.296	10	52
Interventi pubblici											
1	Tratto di viabilità via Prenestina - via di Rocca Cencia	OP	Variante	Comune di Roma - Dip.XII	mq	25.000	11.008	0	11.008	9	32
2	Direttrice viaria via Prenestina - via della Borghesiana	OP	Variante	Comune di Roma - Dip.XII	mq	86.000	13.407	13.407	0	9	32
3	Completamento rete fognante bacino di Borghesiana	OP	Variante	Comune di Roma - Dip.XII	ml	22.142	13.426	13.426	0	9	44
4	Realizzazione asilo nido e scuola materna in località Prato Fiorito	OP	Variante	Comune di Roma - Dip.XII	mc	4.370	3.789	0	3.789	9	32
5	Realizzazione centro anziani in località via Polense	OP	Variante	CONEDIT	mc	1.500	750	0	750	25	42
6	Realizzazione mercato rionale in località Rocca Cencia	OP	Variante	Consorzio Industriale Pantano	mq	4.180	917	0	917	42	54
7.1	Verde pubblico e attrezzato in località via della Borghesiana	OP	Variante	Comune di Roma - Dip.X	mq	260.000	7.533	712	6.821	11	53
7.2	Verde pubblico e attrezzato in località via Polense	OP	Variante	CONEDIT	mq	66.000	5.261	0	5.261	19	36
7.3	Verde pubblico e attrezzato in località via Borutta	OP	Variante	Mascioli - Mori	mq	50.600	1.151	0	1.151	15	50

(1) Tipologia d'intervento: IP-RP (Intervento privato-Recupero primario); IP-DR (Demolizione e ricostruzione); IP-NED (Intervento privato-Nuova edificazione per intervento diretto); NEC (Nuova edificazione comprensoriale); CAV (cessione aree a verde pubblico e realizzazione impianti sportivi); OP (O

(2) Rapporti PRG: tre modalità: Conforme; Variante di zona; Deroghe alle NTA

(3) Gli importi sono di segno positivo se si tratta di finanziamenti ricevuti, sono di segno negativo se si tratta di finanziamenti offerti e generati dall'intervento per finanziare opere pubbliche

(4) Tempi realizzazione: II. (Inizio lavori, in mesi, dalla entrata in vigore dell'accordo di programma); FI. (Fine lavori dalla entrata in vigore dell'accordo di programma)

4. I RAPPORTI CON IL PRG

Il Programma di riqualificazione 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.

Si è reso quindi necessario adottare una Variante di PRG ai sensi dell'art. 12, comma 1, punto b) dell'Allegato al Decreto del 21 dicembre 1994 del Ministero dei Lavori Pubblici (G.U. n. 55 del 7 marzo 1994) per gli interventi pubblici e privati previsti dal Programma di Riqualificazione Urbana di Borghesiana e non conformi alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il Programma di Riqualificazione è stato adottato con delibera di C.C. n. 29 del 5 marzo 1996.

In data 16 settembre 1997 l'Amministrazione comunale ha provveduto alla pubblicazione degli elaborati relativi alla variante urbanistica; nei mesi successivi sono pervenute n. 4 opposizioni, di cui 2 non pertinenti nel merito; l'Ufficio Progetti Urbani ha ritenuto opportuno inoltre formulare un'osservazione d'ufficio.
La variante si riferisce, di fatto, alla presa d'atto della consistenza e configurazione dei progetti relativi agli interventi privati ed agli interventi pubblici previsti nel programma di riqualificazione al cui finanziamento concorrono risorse sia pubbliche che private.

Le proposte private che unitariamente, tramite la cessione di aree anche in eccedenza rispetto agli standard urbanistici, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di opere a scomputo di oneri concessori, il pagamento di contributi straordinari da destinarsi alla realizzazione di opere

pubbliche, concorrono all'attuazione del programma di riqualificazione, sono complessivamente n. 6, di cui n. 4 relative al cosiddetto bando "B" per la costruzione di edilizia residenziale e non residenziale, anche in variante di PRG, e n. 2 relative al bando di tipo "C" per la realizzazione di impianti sportivi privati su aree non edificabili di PRG, in cambio della cessione di aree da destinare a verde pubblico.

Tutti questi interventi costituiscono lievi ampliamenti di zone già edificate od elementi di ricucitura fra i tessuti edilizi preesistenti, con i quali si pongono in stretta correlazione, anche formale, oltreché funzionale nell'assicurare i servizi oggi carenti nelle varie zone. Nel particolare:

Per gli interventi pubblici:

Il tratto di viabilità compreso fra via Polense e via Casilina costituisce un allargamento dell'attuale tracciato di via di Rocca Cencia, razionalizzandone le caratteristiche geometriche.

La direttrice viaria di collegamento fra via Prenestina e via della Borghesiana costituisce il completamente di un tracciato stradale, via Modolo-via Borutta, in parte già esistente.

Il completamente della rete fognante del bacino di Borghesiana si riferisce alla realizzazione di parte delle reti locali, a complemento di ulteriori opere già previste dall'Amministrazione, sia come reti locali, che come sistema delle adduttrici.

La realizzazione di un asilo nido e di una scuola materna è prevista su aree già destinate a servizi scolastici nell'ambito del P.P. della zona "0" di PRG, nucleo n. 17 Prato Fiorito, così come adottato dall'Amministrazione.

La realizzazione di un centro anziani è stata prevista nell'ambito della proposta privata B4, nelle aree di standard urbanistico del nuovo comprensorio, a ridosso di una più vasta area di verde pubblico.

La realizzazione di un mercato rionale è stata prevista nell'ambito della proposta privata B1O, nelle aree di standard urbanistico del nuovo comprensorio.

La realizzazione di verde pubblico ed attrezzato è stata prevista sulle aree cedute all'Amministrazione dalle proposte private B4, C3 e C4, mentre è stata stralciata la parte di intervento prevista in precedenza su aree da espropriare per una mutata configurazione del piano finanziario del Programma.

Interventi privati:

Intervento B1: si estende su di una superficie territoriale di mq. 113.500, prevede la realizzazione di mc. 11.451 (144 ab.ti) di edilizia residenziale e di mc. 6.131 di edilizia non residenziale, la cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici per mq. 97.334.

Intervento B2: si estende su di una superficie territoriale di mq. 28.000, prevede la realizzazione di mc. 16.052 (205 ab.ti) di edilizia residenziale e di mc. 6.152 di edilizia non residenziale, la cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici per mq. 2.022.

Intervento B4: si estende su di una superficie territoriale di mq. 212.500, prevede la realizzazione di mc. 84.582 (1.081 ab.ti) di edilizia residenziale e di mc. 39.629 di edilizia non residenziale, la cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici per mq. 74.626.

Intervento B10: si estende su di una superficie territoriale di mq. 217.970, prevede la realizzazione di mc.75.687 (1.009 ab.ti) di edilizia residenziale e di

mc. 70.433 di edilizia non residenziale, la cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici per mq. 54.026.

Intervento C3: si estende su di una superficie territoriale di mq. 67.680, prevede una destinazione a zona G4 per impianti sportivi privati per mq. 17.080 ed una superficie a destinazione di verde pubblico di mq. 50.600.

Intervento C4: si estende su di una superficie territoriale di mq. 314516, prevede una destinazione a zona G4 per impianti sportivi privati per mq. 46.843 ed una superficie a destinazione di verde pubblico di mq.267.673.

Le aree interessate dagli interventi, sia pubblici che privati, non risultano interessate da vincoli di cui alle leggi n. 1089/39, n. 1497/39 e n. 431/95 a meno di alcune porzioni marginali di area relative agli interventi privati B1 e B4, nell'ambito dei quali esiste un vincolo di rispetto del fosso dell'Osa di cui alla L. n. 431/85. Peraltro la progettazione urbanistica dei due interventi ha lasciato libere da edificazione le aree ricadenti nel vincolo di cui sopra, destinandole a verde pubblico in cessione all'Amministrazione comunale. L'ambito è inoltre parzialmente interessato dal P.T.P. n. 15/9 Valle dell'Aniene, adottato in data 7 novembre 1995.

Gli interventi pubblici in variante di PRG, con riferimento all'elenco del Programma, sono:

1.1/1.2) Realizzazione di tratto di viabilità Via Polense - Via Prenestina - Via di Rocca Cencia: Variazione da zona "II Agro romano" - sottozone "III", "II2" ed "II3", "L Industria" - sottozona "LI", "M Attrezzature di servizio" - sottozona "M2", "N Verde pubblico" a "Strada locale o di quartiere";

2) Realizzazione della direttrice viaria Via Prenestina - Via della Borghesiana: Variazione da zona "II Agro romano" - sottozone "H2" ed "H3", "N Verde pubblico" a ""Strada locale o di quartiere";

4) Realizzazione asilo nido e scuola materna: Variazione da zona "H Agro romano" sottozona "H3" a zona "M Attrezzature di servizio" - sottozona "M3"

7.1) Realizzazione di verde pubblico e attrezzato: Variazione da zona "H Agro romano" sottozone "H2" ed "H3" a zona "N Verde pubblico".

L'intervento pubblico n. 3 relativo al completamento della rete fognante del bacino di Borghesiana non comporta opere superficiali né, quindi, variazioni di destinazione urbanistica. Gli interventi pubblici n. 5, 6, 7.2 ricadono all'interno delle proposte private di intervento rispettivamente B4, B10 e B4, alle quali si rimanda. L'intervento pubblico n. 7.3 è relativo all'attrezzaggio e gestione decennale dell'area con destinazione "N" Verde pubblico all'interno della proposta privata C3.

Gli interventi privati in variante di PRG, con riferimento all'elenco del Programma, sono:

B1) Intervento di nuova edificazione comprensoriale in via Prenestina/via di Rocca Cencia: Variazione da zona "H Agro romano" - sottozona "H3" parte a zona "E Espansione" - sottozona "E2" e parte a zona "N Verde pubblico"

B2) Intervento di nuova edificazione comprensoriale in via Fosso dell'Osa: Variazione da zona "H Agro romano" - sottozona "H3" a zona "E Espansione" - sottozona "E2"

B4) Intervento di nuova edificazione comprensoriale in via Polense: Variazione da zona "H Agro romano" - sottozona "H3", parte a zona "E Espansione" - sottozona "E2" e parte a zona "N Verde pubblico"

B10) Intervento di nuova edificazione comprensoriale in località Rocca Cencia: Variazione da zona "H Agro romano" - sottozona "H3", zona "L Industria" - sottozona "LI" a zona "E Espansione" - sottozona "E2"

C3) Realizzazione di impianti sportivi e ricreativi con gestione decennale e cessione al Comune di area a verde pubblico in via Borutta: Variazione da zona "H Agro romano" - sottozona "H3" parte a zona "G Verde privato" - sottozona

"G4" ex sottozona "G3" (come definita nella variante all'art. 10 delle N.T.A. di P.R.G. di cui alla deliberazione di G.M. n. 4579 del 12/7/89 e di C.C. n. 238 del 19/10/95) e parte a zona "N Verde pubblico"

C4) Realizzazione di impianti sportivi e ricreativi con cessione al Comune di area a verde pubblico in località Pratolungo: Variazione da zona "G Verde privato" - sottozona "G3", zona "H Agro romano" - sottozona "H2", zona "H Agro romano" - sottozona "H3", zona "N Verde pubblico", "Arteria cittadina di rapido transito" parte a zona "G Verde privato" - sottozona "G4" ex sottozona "G3" (come definita nella variante all'art. 10 delle N.T.A. di P.R.G. di cui alla deliberazione di G.M. n. 4579 del 12/7/89 e di C.C. n. 238 del 19/10/95) ambedue con vincolo per l'allargamento stradale di via della Borghesiana e parte a zona "N Verde pubblico".

L'intervento privato B8, presente nel programma adottato dal Consiglio comunale, è stato stralciato dalla presente Variante di P.R.G. in quanto il soggetto proponente ha formalmente rinunciato alla proposta presentata, nel corso dell'iter amministrativo della variante urbanistica stessa.

La *tab. 3. PR-QTU*, allegata al presente paragrafo, illustra i dati salienti del rapporto tra interventi e previsioni urbanistiche di PRG. Dalla tabella si desumono le variazioni di zona intervenute, nonché per gli interventi relativi al bando C di realizzazione di impianti sportivi e ricreativi, la norma di attuazione applicata, in vigore all'epoca dell'emanazione del suddetto bando, di cui alla deliberazione di C.C. n. 238/95. Nelle tavv. *2.1* e *2.2* sono rappresentate rispettivamente le previsioni del PRG vigente sulle aree del Programma e le zone di PRG come variate dallo stesso programma. Rispetto alle tavole di cui alla pubblicazione sopracitata sono state apportate minime modifiche ai perimetri degli interventi, sia pubblici che privati, derivanti dall'approfondimento delle relative progettazioni e definitive verifiche catastali. In *allegato A* sono riportati gli atti relativi alla pubblicazione delle varianti al PRG e alle conseguenti opposizioni, controdeduzioni e osservazioni d'ufficio.

Tab.3-PR-QTU-Quadro tecnico delle varianti al PRG, per interventi pubblici e privati

Sigla	Titolo dell'intervento	Zone PRG vigenti	Zone PRG di progetto	Deroghe NTA PRG	Osservazioni pervenute				Osservazioni d'ufficio
					Totale	Accolte	Respinte	Non pertinenti	
Interventi privati									
B1	Nuova edificazione comprensoriale in località via Prenestina-Rocc	H3/113.500mq	E2/80.500mq; N/33.000	-					1
B2	Nuova edificazione comprensoriale in località Fosso dell'Osa	H3/28.000mq	E2/28.000mq	-					1
B4	Nuova edificazione comprensoriale in località via Polense	H3/212.500mq	E2/146.500mq; N/66.000mq	-				2	1
B10	Nuova edificazione comprensoriale in località Rocca Cencia	L1/179.620mq;H3/38.350mq	E2/217.970mq	-	1	1			1
C3	Realiz.ne impianti sportivi con gestione decennale in via Borutta	H2/67.680	G4/17.080mq;N/50.600mq	si applica Del. C.C. 238/95					1
C4	Realizzazione impianti sportivi in località Pratolungo	G3/4.550;H2/125.000;H3/7.000; N/169.966;STR/8.000mq	G4/46.843;N/267.673mq	si applica Del. C.C. 238/95	1	1			1
Interventi pubblici									
1	Tratto di viabilità via Prenestina - via di Rocca Cencia	L1/7.000;M2/9.000;H/59.000mq	STR/75.000mq	-					1
2	Direttrice viaria via Prenestina - via della Borghesiana	H2/16.000mq;H3/70.000mq	STR/86.000mq	-					1
3	Completamento rete fognante bacino di Borghesiana	-	-	-					
4	Realizzazione asilo nido e scuola materna in località Prato Fiorito	H3/5.063mq	M3/5.063mq	-					1
5	Realizzazione centro anziani in località via Polense	H3/12.000mq	servizi in E2/12.000mq	-					
6	Realizzazione mercato rionale in località Rocca Cencia	L1/4.200mq	servizi in E2/4.200mq	-					
7.1	Verde pubblico e attrezzato in località via della Borghesiana	H2/125.000;H3/7.000;N/135.673mq	N/267.673	-					1
7.2	Verde pubblico e attrezzato in località via Polense	H3/66.000mq	N/66.000mq	-					
7.3	Verde pubblico e attrezzato in località via Borutta	H3/50.600mq	N/50.600mq	-					

(1) Tipologia d'intervento: IP-RP (Intervento privato-Recupero primario); IP-DR (Demolizione e ricostruzione); IP-NED (Intervento privato-Nuova edificazione per intervento diretto); NEC (Nuova edificazione comprensoriale); CAV (cessione aree a verde pubbl

(2) Rapporti PRG: tre modalità: Conforme; Variante di zona; Deroghe alle NTA

(3) Gli importi sono di segno positivo se si tratta di finanziamenti ricevuti, sono di segno negativo se si tratta di finanziamenti offerti e generati dall'intervento per finanziare opere pubbliche

(4) Tempi realizzazione: IL (Inizio lavori, in mesi, dalla scadenza dei 10 mesi dall'accordo di programma); FL (Fine lavori dalla scadenza dei 10 mesi dall'accordo di programma)

ALLEGATO A

Atti della variante di PRG

RELAZIONE PUBBLICATA

La presente Variante di PRG è redatta ai sensi dell'art. 12, comma 1, punto b) dell'Allegato al Decreto del 21 dicembre 1994 del Ministero dei Lavori Pubblici (G.U. n. 55 del 7 marzo 1994) ed è relativa agli interventi pubblici e privati previsti dal Programma di Riqualificazione Urbana di Borghesiana e non conformi alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Gli interventi pubblici in variante di PRG, con riferimento all'elenco del Programma, sono:

1) **Realizzazione di tratto di viabilità Via Polense - Via Prenestina - Via di Rocca Cencia:** Variazione da zona "H Agro romano" - sottozone "HI", "H2" ed "H3", "L Industria" - sottozona "LI", "M Attrezzature di servizio" - sottozona "M2", "N Verde pubblico" a "Arteria cittadina di rapido transito";

2) **Realizzazione della direttrice viaria Via Prenestina - Via della Borghesiana:** Variazione da zona "H Agro romano" - sottozone "H3", "N Verde pubblico" a Arteria cittadina di rapido transito";

4) **Realizzazione asilo nido e scuola materna:** Variazione da zona "H Agro romano" sottozona "H3" a zona "M Attrezzature di servizio" - sottozona "M3";

7) **Realizzazione di verde pubblico e attrezzato:** Variazione da zona "II Agro romano" sottozone "H2" ed "H3" a zona "N Verde pubblico".

Gli interventi privati in variante di PRG, con riferimento all'elenco del Programma, sono:

BI) Intervento di nuova edificazione: Variazione da zona "II Agro romano" - sottozona "H3" a zona "E Espansione" - sottozona "E2"

B2) Intervento di nuova edificazione: Variazione da zona "H Agro romano" - sottozona "H3" a zona "E Espansione" - sottozona "E2"

B4) Intervento di nuova edificazione: Variazione da zona "H Agro romano" - sottozona "H3", zona "O Recupero urbanistico"-sottozona "O2" a zona "E Espansione" - sottozona "E2"

B8) Intervento di nuova edificazione: Variazione da zona "H Agro romano" - sottozona "H3" a zona "E Espansione" - sottozona "E2"

B10) Intervento di nuova edificazione: Variazione da zona "G Verde privato" – sottozona G3, zona "H Agro romano" - sottozona "H3", zona "L Industria" - sottozona "L1" a zona "E Espansione" - sottozona "E2"

C3) Realizzazione di impianti sportivi e ricreativi con cessione al Comune di area a destinazione pubblica: Variazione da zona "H Agro romano" - sottozona "H3" parte a zona "G Verde privato" - sottozona "G5" e parte a zona "N Verde pubblico"

C4) Realizzazione di impianti sportivi e ricreativi con cessione al Comune di area a destinazione pubblica: Variazione da zona "G Verde privato" - sottozona "G3", zona "N Verde pubblico", "Arteria cittadina di rapido transito" a zona "G Verde privato" - sottozona "G5", nonché da zona "H Agro romano"- sottozone H2 e H3, " Arteria cittadina di rapido transito" a zona "N Verde pubblico".

OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

Osservazione n. 1	Programma di Riqualificazione Urbana di Borghesiana	Protocollo n. 193/P.S. Del 18/9/97	Circoscrizione VIII Fogli di P.R.G.: 17S e 26N

PRESENTATORE: Comitato di quartiere "Biancavilla"

TITOLO: rappresentante abitanti di via Biancavilla

Contenuto dell'istanza:

Il ricorrente Comitato, si oppone alla realizzazione delle opere relative alla ristrutturazione della linea ferroviaria Roma-Pantano, in quanto il progetto non rispetta le reali esigenze degli abitanti della zona, ma, al contrario, con le soluzioni proposte, aggrava la già precaria condizione di vita degli stessi. Chiede pertanto che il progetto venga rivisto, in particolare con l'adozione di una soluzione progettuale che preveda la realizzazione in sottopasso della linea ferroviaria stessa.

Istruttoria Tecnico - Amministrativa

PREMESSO:

che il progetto di ristrutturazione della linea ferroviaria Roma-Pantano non fa parte delle opere pubbliche la cui realizzazione è prevista nel Programma di Riqualificazione Urbana di "Borghesiana" di cui all'art. 2 della L. n. 179/92;

Si controdeduce quanto segue:

l'opposizione non dà luogo a procedere in quanto non pertinente con il provvedimento urbanistico di cui sopra.

Osservazione n. 2	Programma di Riqualificazione Urbana di Borghesiana	Protocollo n. 713/P.S. Del 13/11/97	Circoscrizione VIII Fogli di P.R.G.: 17S e 26N

PRESENTATORE: Felice Aversa

TITOLO: proprietario - Foglio n.1023, All.1144, part. n. 2830.

Contenuto dell'istanza:

Il ricorrente, proprietario del lotto corrispondente alla particella summenzionata, lamenta che l'edificio di proprietà edificato sul lotto suddetto non è riportato nella cartografia allegata alla deliberazione di adozione della Variante di P.R.G. relativa al Programma di Riqualificazione Urbana di "Borghesiana".

Istruttoria Tecnico – Amministrativa

Premesso:
che la pubblicazione della Variante di P.R.G. relativa al Programma di Riqualificazione Urbana di "Borghesiana" ha per specifico oggetto gli interventi pubblici e privati previsti dal Programma stesso;
Si controdeduce quanto segue:
l'opposizione non dà luogo a procedere in quanto non pertinente.

Osservazione n. 3	Programma di Riqualificazione Urbana di Borghesiana	Protocollo n. 714/P.S. Del 14/11/97	Circoscrizione VIII Fogli di P.R.G.: 17S e 26N

PRESENTATORE: Società per l'Industria ed il Commercio Internazionale

TITOLO: Titolare proposta C/4

Contenuto dell'istanza:

La ricorrente Società, titolare della proposta "C4" approvata ed inserita nel Programma definitivo di Riqualificazione urbana di "Borghesiana", lamenta che la Variante all'art. 10 delle N.T.A. come approvata dalla Regione Lazio in data 15/7/97 con delib.ne G. R. n. 4409 ha introdotto per le zone "G5" di P.R.G., ora denominate "G4", un indice di fabbricabilità territoriale massimo di 0,20 mc/mq che riduce sensibilmente le possibilità edificatorie sull'area oggetto della proposta sopracitata. Chiede pertanto che la nuova normativa di cui sopra non venga applicata alle proposte relative al bando "C" approvate ed inserite nel Programma di Riqualificazione, al fine di lasciare immutato l'equilibrio economico originario approvato dal Comune fra variante di P.R.G. concessa ai proponenti e gli oneri previsti nel confronto concorrenziale a carico degli stessi. Segnala inoltre che nella delib.ne C.C. n. 29/96 è stato erroneamente indicato come soggetto proponente della proposta "C4" anziché la "Società per l'industria ed il Commercio Internazionale" s.r.l. la "Società Alfa Progetti" s.r.l. che ne ha curato la progettazione urbanistica.

Istruttoria Tecnico - Amministrativa

Premesso che:

1) il bando di confronto concorrenziale parla di "diritto alla realizzazione e gestione di impianti sportivi.....; l'area da destinare ad impianti sportivi sarà classificata quale zona "G5" di P.R.G. e le modalità d'intervento saranno regolate ai sensi dell'art. 10 par. 5 delle N.T.A.;

2) il Programma preliminare di riqualificazione urbana è stato adottato con deliberazione della G. M. n. 2735 in data 29/9/95 e pubblicato il 30/9/95;

3) con delib.ne n. 238/95 il C.C. ha confermato la del.ne G.M. n. 4579 del 12/7/89 con la quale veniva adottata la "Variante delle N.T.A. del P.R.G. – Modifiche art. 10 par. 2/3/4/5" e, quindi, anche della sottozona "G5", che, nella stessa variante, veniva rinominata con la sigla "G3".

Considerato che:

1) alla data di pubblicazione del bando dovevano essere applicate le norme di P.R.G. più restrittive tra quelle vigenti e quelle adottate con delib.ne di C.C. n. 238/95;

2) fra le due norme risultava più restrittiva quella adottata con delib.ne C.C. n. 238/95.

Si controdeduce quanto segue:

L'opposizione è accolta nel senso di prevedere che alle zone G5 di P.R.G. inserite nei Programmi di riqualificazione urbana sulla base delle proposte private presentate ai sensi del bando di tipo "C" ed approvate con delib.ne G.C. n. 29 del 5/3/96, si applicano le norme di cui all'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G. per le zone G3 di cui alla delib.ne C.C. n. 238/95.

Si prende atto della corretta denominazione del soggetto proponente titolare della proposta C4.

Osservazione n. 4	Programma di Riqualificazione Urbana di Borghesiana	Protocollo n. 726/P.S. Del 19/11/97	Circoscrizione VIII Fogli di P.R.G.: 17S e 26N

PRESENTATORE: Consorzio Comprensorio Industriale Pantano

TITOLO: Titolare proposta B/10

Contenuto dell'istanza:

Il ricorrente, titolare della proposta B/10, chiede di integrare la normativa della variante di P.R.G. relativa agli interventi pubblici e privati previsti dal Programma di riqualificazione di "Borghesiana", che ha modificato le destinazioni urbanistiche delle aree interessate dalla proposta suddetta a zona "E2" di P.R.G., specificando:

a) il rinvio esplicito alle N.T.A. del P.R.G.-artt. 2/3/8, salvo quanto specificato nei successivi punti b/c/d/e/f

b) che la densità territoriale della zona "E2" è fissata attraverso gli indici di fabbricabilità territoriale di 0,6 mc/mq e di 1,00 mc/mq, per le aree aventi originaria destinazione di P.R.G. rispettivamente "L1" ed "H3", mentre ai fini della determinazione degli standard urbanistici ad ogni abitante è attribuita una cubatura di mc 75

c) che gli indici territoriali suddetti concorrono alla determinazione complessiva della cubatura realizzabile e, quindi, la localizzazione della stessa, nonché l'articolazione in differenti destinazioni d'uso, potranno avvenire indifferentemente nell'ambito del comprensorio d'intervento

d) che nelle aree aventi originaria destinazione "L1" di P.R.G. sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 3, comma 1, lett. a (fino al limite del 40% della superficie edilizia complessiva), e, f, g, h, i, m, n, o, r, s, t, v;
nelle aree aventi destinazione "H3" sono ammesse destinazioni d'uso residenziali e non residenziali, con esclusione delle destinazioni di cui all'art. 3 par. 2, lett. p, s, t, v, delle N.T.A. del P.R.G. Alla destinazione d'uso residenziale di cui alla lett. a dell'art. 3 delle N.T.A. è riservato almeno il 60% della superficie edilizia complessivamente proposta, mentre alle destinazioni d'uso non residenziali è riservato il 15% della superficie edilizia e della volumetria complessivamente proposta

e) che è prevista la cessione gratuita al Comune di aree da destinare a standard urbanistici nella misura stabilita dall'art. 2, par. 2 N.T.A. incrementata del 100%

f) che le specifiche destinazioni fondiarie private edificabili e quelle pubbliche fissate nel progetto urbanistico approvato in accordo di programma sono successivamente modificabili senza che ciò costituisca variante urbanistica, a condizione che le superfici totali aventi destinazioni pubbliche non risultino complessivamente inferiori a quelle del citato progetto urbanistico
g) con memoria aggiuntiva chiede inoltre di modificare il perimetro del comprensorio nelle tavole di variante di P.R.G. per adeguarlo alla sua consistenza reale.

Istruttoria Tecnico - Amministrativa

PREMESSO CHE:

a) il rimando agli artt. 2 e 3 delle N.T.A. di P:R.G. è già previsto nel bando di confronto concorrenziale, mentre quello all'art. 8 che riguarda la zona "E-Espansione" (par. 2= sottozona E2) viene esplicitato nella presente sede di variante urbanistica, salvo le deroghe agli artt. stessi già previsti nel citato bando o nella variante urbanistica;
b) il bando stabilisce l'indice di fabbricabilità comprensoriale e che il rapporto fra abitanti e cubatura viene stabilito dall'art. 2 par. 3, terzo capoverso;
c) che l'applicazione degli indici di cubatura, differenziati per zone originarie di P.R.G., determina la cubatura complessivamente disponibile, tanto che in sede di variante di P.R.G. indicata un'unica sottozona di P.R.G. (E2) e che la localizzazione di tale cubatura e le relative destinazioni d'uso sono individuate nell'ambito delle destinazioni urbanistiche;
d) che nella progettazione urbanistica dovrà essere rispettato quanto nel merito previsto dal bando già citato che costituirà deroga alle N.T.A.di P.R.G.;
e) che l'esatta quantificazione e localizzazione delle aree destinate a standard urbanistici sono determinate in sede di progettazione urbanistica, conformemente a quanto previsto dal bando;
f) che quanto richiesto è specifica materia di attinenza dello strumento urbanistico attuativo;
g) che si prende atto delle variazioni segnalate

Si controdeduce quanto segue:

L'opposizione è accolta nel senso di prevedere nell'ambito della variante urbanistica il riferimento e le deroghe alle N.T.A. di P.R.G. derivanti dal bando di confronto concorrenziale e/o dalla specifica zona di P.R.G. individuata per il comprensorio, nonché di prendere atto delle segnalate variazioni di perimetro del comprensorio stesso.

Osservazione d'Ufficio	Programma di Riqualificazione Urbana di Borghesiana		Circoscrizione VIII Fogli di P.R.G.: 17S 26N
PRESENTATORE: Ufficio per le Periferie TITOLO:			
Contenuto dell'osservazione:			
a). Sono stati modificati i perimetri delle proposte private B1/B4/B10 a seguito di verifiche catastali più puntuali e di ulteriori specifiche pervenute da parte dei soggetti proponenti; b). Sono stati modificati i perimetri delle proposte private C3/C4 e, nelle stesse, le suddivisioni fra aree con destinazione G4 ex G5 di P.R.G. ed aree con destinazione N, a seguito di verifiche catastali più puntuali e di ulteriori specifiche pervenute da parte dei soggetti proponenti; c). E' stata modificata la destinazione delle aree trasformabili nell'ambito delle proposte di tipo "C" da sottozona "G5" a sottozona "G4" in conformità alla deliberazione della G.R. Lazio n. 4409 del 1577797 relativa alla "Variante alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. relativa all'art. 10 par. 2,3,4,5; d). Sulla porzione di area, prospiciente via della Borghesiana, avente destinazione G4 relativa alla proposta C4 è stata graficizzata una fascia da lasciare libera da edificazione, in quanto destinata all'ampliamento della sede viaria della via stessa; e). E' stato eliminato dal grafico di variante il comprensorio E2 relativo alla proposta privata B8 in quanto il soggetto proponente ha presentato dichiarazione di recesso dal Programma di riqualificazione urbana; f). E' stata stralciata dal grafico di variante una delle due aree destinate a verde pubblico attrezzato facente parte dell'intervento pubblico n. 7.1, in particolare quella posta su via di Rocca Cencia, all'altezza di via Roccaforte del Greco, da			

espropriare, in quanto non più finanziabile a seguito della diminuzione del totale degli oneri straordinari disponibili per la realizzazione degli interventi pubblici previsti dal Programma in conseguenza del recesso unilaterale di cui al punto d);

g). E' stata leggermente modificata l'area con destinazione M3 relativa alla realizzazione di un asilo nido e di una scuola materna sulla base di una più approfondita verifica delle necessità di superfici per standard relativi al plesso scolastico scaturite nell'ambito della progettazione definitiva redatta dall'Amministrazione comunale;

h). Sono state lievemente modificate le aree di ingombro delle sedi viarie di via Modolo – via Borutta e di via di Rocca Cencia sulla base di quanto emerso dalla progettazione definitiva dei due assi viari redatta dall'Amministrazione comunale, in particolare per quel che riguarda il miglioramento delle intersezioni con le viabilità già esistenti poste alle due estremità degli assi viari stessi, nonché le previste connessioni con viabilità intercettate nell'estensione dei due interventi;

i). A seguito dell'accoglimento dell'opposizione n. 3 si è specificato che alle zone G4 (ex G5 del bando di confronto concorrenziale) inserite nel Programma di riqualificazione urbana sulla base delle proposte private presentate ai sensi del bando di tipo "C", si applicano le norme di cui all'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G. per le zone G3 di cui alla delib.ne C.C. n. 238/95;

l). A seguito dell'accoglimento dell'opposizione n. 4 si è specificato che alle zone I:2 inserite nel Programma di riqualificazione urbana sulla base delle proposte private presentate ai sensi del bando di tipo "B" si applicano le norme di cui agli artt. 2/3/8 delle N.T.A. del P.R.G., fatte salve le specifiche e le eventuali deroghe alle N.T.A. stesse derivanti dal bando di confronto concorrenziale;

m). Il perimetro delle aree interessate dalla variante urbanistica è quello desumibile dai progetti urbanistici delle proposte private, nonché dai progetti preliminari o definitivi delle opere pubbliche redatti dall'Amministrazione comunale, che formano parte integrante della presente variante di P.R.G..

PARERI RICHIESTI DALLA REGIONE PER L'APPROVAZIONE DELLE VARIANTI URBANISTICHE

1. Parere tutela ambientale, L. 1497/39-L. 431/85

Le aree interessate dal Programma non risultano vincolate ai sensi della L. 1497/39 e della L. 431/85, a meno di due aree interne agli interventi privati B1 e B4, che sono state lasciate libere da edificazione. La Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici di Roma (SBAAR), che ha partecipato alla Conferenza di servizi, svolta con le sessioni del 9 marzo, 31 marzo e 1 luglio 1998 (interventi pubblici) e del 16 marzo, 23 aprile e 1 luglio 1998 (interventi privati), ha espresso parere favorevole sugli interventi pubblici e privati, non rilevando sulle aree interessate vincoli ambientali.

2. Parere della Sovrintendenza Archeologica di Roma (SAR), (L. 1089/39)

Le aree interessate dal Programma non risultano vincolate ai sensi della L. 1089/39. La Soprintendenza archeologica di Roma, che ha partecipato alla Conferenza di servizi, svolta con le sessioni del 9 marzo e 31 marzo 1998 (interventi pubblici) e del 16 marzo e 23 aprile 1998 (interventi privati), si è così espressa (cfr allegato B):

per gli interventi pubblici 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.1 e-7.2, parere favorevole condizionato alla realizzazione di scavi preventivi e all'inserimento di apposita voce di costo nel quadro economico degli interventi;

per gli interventi privati B2, B4, B10, C3 e C4. parere favorevole condizionato alla realizzazione di scavi preventivi e all'inserimento di apposita voce di costo nel quadro economico degli interventi;

per l'intervento privato B1, ha espresso parere favorevole condizionato al recepimento di modifiche relative al posizionamento della stazione di servizio e alla configurazione planivolumetrica dei fabbricati.

3. Parere ASL/C (Servizio XI Interzonale Zona C)

L'ASL/C, che ha partecipato alla Conferenza di servizi, svolta con le sessioni del 9 marzo e 31 marzo 1998 (interventi pubblici) e del 16 marzo e 23 aprile 1998 (interventi privati), si è così espressa (cfr allegato B):
per gli interventi pubblici n. 1,3, parere favorevole con prescrizione parere ACEA;
per l'intervento pubblico n. 2, dichiarazione di nessun interesse o competenza;
per gli interventi pubblici nn. 4, 5, 6, 7.1, 7.2, parere favorevole con prescrizioni tecniche
per gli interventi privati B1,B2,B4,B10,C3,C4, parere favorevole con prescrizioni tecniche.

4. Parere Assessorato LL.PP. L. 64/74 art. 13

L'area non é individuata come "zona sismica"

5. Certificazione Usi Civici L. 1/86

L'area non risulta gravata dagli Usi Civici.

6. Parere Parchi Urbani

L'area non risulta interna al perimetro di alcun Parco Urbano.

5. GLI INTERVENTI PRIVATI

Per il Programma di riqualificazione urbana "Borghesiana" sono stati pubblicati solo i bandi di tipo "B" (Interventi privati su aree e fabbricati trasformabili) e di tipo "C" (Cessione al Comune di aree a destinazione pubblica e realizzazione di impianti sportivi e ricreativi); non è stato emanato il bando di tipo "A" (Recupero di fabbricati residenziali), essendo il tessuto insediativo rado e costituito quasi esclusivamente da edificazione abusiva.

In seguito alle proposte pervenute sono state ammesse 6 proposte d'intervento: 4 proposte relative al bando di tipo "B" e 2 proposte relative al bando di tipo "C". In generale le proposte ammesse per i due tipi di bando ricadono all'interno dell'area indicata in sede concorsuale, ad eccezione di quelle contrassegnate con le sigle B2 e B4 che sono ubicate sul versante di via Prenestina, in un'area limitrofa al nucleo di zona "O"di Castelverde.

In ogni caso, nel loro insieme le proposte consentono il raggiungimento di buoni livelli di integrazione con il contesto territoriale di riferimento - integrazione sotto il profilo urbanistico-edilizio, ambientale e della mobilità - e si caratterizzano soprattutto per la quantità di aree cedute al Comune e per la realizzazione di opere infrastrutturali primarie previste nel Programma preliminare. Attraverso la realizzazione degli interventi proposti l'Amministrazione riesce infatti a disporre di:

- oneri di urbanizzazione per circa 30 miliardi;
- un contributo straordinario equivalente a più di 16 miliardi;
- aree a standard urbanistici per circa 22 ettari;
- aree volontariamente cedute per 54,6 ettari, di cui 22,8 attraverso il bando di tipo "B" e 31,8 attraverso il bando di tipo "C".

Detta cessione di aree per servizi risulta ancor più significativa se si considera la sottodotazione di standard che caratterizza l'ambito di intervento.

Gli interventi privati, assieme a quelli pubblici, sono localizzati nella tavola cartografica che si allega alla fine del presente capitolo.

5.1 Gli interventi su aree trasformabili (bando di tipo "B")

Le proposte ammesse al Programma di riqualificazione della Borghesiana su questo tipo di bando sono 4 e mostrano carattere di coerenza con le previsioni economiche e funzionali del Programma preliminare e sono ben integrate con il contesto urbano circostante.

Delle quattro proposte ammesse, 3 consistono in interventi di "nuova edificazione su aree libere trasformabili" (tipologia a.), 1 consiste nella trasformazione di aree "mediante lottizzazione convenzionata" (tipologia c.) e interessa in parte un intervento di edilizia produttiva in corso di convenzionamento (L1 Rocca Cencia).

Tali proposte coinvolgono prevalentemente territori agricoli classificati come "agro romano H3" dal PRG vigente e solo in parte riguardano aree private produttive "per industrie grandi e medie" (L1) nel caso della proposta B10.
La superficie territoriale complessivamente occupata è di 472.970 mq..

La superficie edilizia aggiuntiva proposta ammonta complessivamente a 104.380 mq. e interessa aree dov'è facilmente possibile attuare l'integrazione fra i futuri nuovi insediamenti e il contesto urbano esistente; contesto che, come si è descritto, risulta fortemente degradato, realizzato in modo spontaneo e abusivo e con gravi problemi dal punto di vista funzionale e viario. La superficie edilizia totale proposta si compone per circa il 65% (64.895 mq.) di superficie residenziale e per il rimanente 35% (39.485 mq.) di superficie non residenziale.

Il contributo straordinario offerto ammonta a 16,017 miliardi. Considerando anche gli oneri di urbanizzazione non scomputati mediante la diretta realizzazione delle urbanizzazioni di pertinenza, gli oneri complessivi che gli operatori devolvono per la realizzazione degli interventi pubblici previsti dal Programma ammontano a circa 23.800 milioni. Tale voce risulta particolarmente significata, se rapportata al finanziamento pubblico di circa 27,5 miliardi, in quanto concorre per quasi il 50% al finanziamento delle opere pubbliche del programma. Delle risorse private per interventi pubblici di programma: circa 2,280 miliardi sono corrisposti mediante la cessione volontaria di aree a standard in eccedenza rispetto alle quantità dovute per legge; 10,547 miliardi, mediante la realizzazione di opere previste dal Programma preliminare; le rimanenti somme (10,984 miliardi) vengono corrisposte in denaro.

Dal punto di vista delle NTA dei singoli interventi tutte le proposte dovranno adeguarle alle NTA vigenti di PRG, nonché alle deroghe esplicitamente previste dal presente Programma e/o dal bando di confronto concorrenziale.

La proposta B1 risolve principalmente il fabbisogno di aree verdi per i nuclei di Colle del Sole e Pratolungo, contribuendo nel contempo a salvaguardare un'area di notevole pregio archeologico a cavallo della via Prenestina che sarà ceduta all'Amministrazione. Questa proposta ha caratteristiche tali da configurarsi come intervento "leggero" , e quindi la sua realizzazione si rivela particolarmente adatta all'ambito urbano di riferimento, assai delicato dal punto di vista della protezione ambietale e della viabilità, quale di fatto è quello posto alla confluenza di via Prenestina Polense con via Prenestina. Per tale motivo la progettazione urbanistica dovrà necessariamente recepire le prescrizioni imposte dalla Soprintendenza archeologica e dal Dipartimento VII.

La proposta B2 si riferisce ad un completamento di una frangia inedificata limitrofa al nucleo di Castelverde con un aggravio di cubatura estremamente limitato rispetto all'ambito urbanistico preesistente

L'intervento B4, costituito da due comparti separati, si colloca a ridosso del nucleo di Castelverde, ponendosi a conclusione dello stesso, con il comparto di dimensioni estremamente più rilevante, lungo il lato costituito da via Polense. La sua realizzazione sanerà i problemi di disponibilità di aree pubbliche per i nuclei esistenti del settore, in particolare con servizi in esubero rispetto allo standard di legge, nonché tramite la realizzazione di un grande parco urbano estremamente suggestivo essendo posizionato sulle aree di un'antica cava romana in stretta correlazione anche con l'edificato ed il centro commerciale previsto nell'intervento.

L'offerta più significativa dal punto di vista urbanistico è invece rappresentata dalla proposta B10, la quale prevede la cessione di complessivi 54.026 mq. in eccedenza agli standard urbanistici, per la realizzazione dei due plessi scolastici, di un mercato, di una sede parrocchiale e servizi pubblici integrati, un vasto parco; in tal modo si costituirà quella nuova centralità urbana richiesta nel Programma Preliminare quale elemento essenziale per la riqualificazione della Borghesiana.

Tale proposta è particolarmente significativa in termini di aree cedute, sia per la loro estensione, che permette la copertura del fabbisogno del nucleo di Colle del Sole, che per i positivi effetti indotti sull'area circostante e per le destinazioni d'uso delle volumetrie non residenziali private previste (centro commerciale, albergo, uffici) che esalteranno la funzione di centralità suddetta.

Tutte le proposte dovranno, ai fini della stesura esecutiva delle progettazioni necessarie alla stipula delle successive convenzioni urbanistiche, adeguare, ove richiesto, le progettazioni stesse a tutte le eventuali prescrizioni formulate in sede di Conferenze dei Servizi, sia alle indicazioni formulate da parte dell'Ufficio Progetti Urbani e dagli altri uffici comunali competenti nell'approvazione ed attuazione dei singoli progetti.

Tab. 4.1 IPB-QTR: Quadro tecnico riepilogativo per interventi privati bando B (*)

Parametri	Unità di misura	Proposte d'intervento				Totale proposte
		B1	B2	B4	B10	
Dati generali						
Area d'intervento	mq	113.500	28.000	212.500	217.970	571.970
Tipologia d'intervento	sigla	NEC	NEC	NEC	NEC	NEC
Volumetria preesistente	mc	0	0	0	0	0
Volumetria preesistente residenziale	mc	0	0	0	0	0
Volumetria preesistente non residenziale	mc	0	0	0	0	0
Parametri urbanistici						
Zone PRG di progetto	sigla	E2	E2	E2	E2	E2
Superficie territoriale	mq	80.500	28.000	146.500	217.970	472.970
Indice fabbricabilità comprensoriale	mc/mq	0,22	0,79	0,85	0,67	0,66
Superficie fondiaria	mq	11.535	18.831	83.550	91.330	205.246
Indice fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,52	1,18	1,49	1,60	1,51
Volume totale	mc	17.582	22.204	124.211	146.120	310.118
Volume residenziale	mc	11.451	16052	84.582	75.687	187.772
Volume non residenziale	mc	6.131	6152	39.629	70.433	122.345
Abitanti insediabili	ab	144	205	1.081	1.009	2.440
Superficie totale a standard urbanistici	mq	68.965	7.999	41.210	99.690	217.864
Superficie a verde pubblico	mq	61.915	4.083	22.640	64.885	153.523
Superficie a servizi pubblici	mq	5.000	2.116	8.570	16.905	32.591
Superficie a parcheggi pubblici	mq	2.050	1.800	10.000	17.900	31.750
Parametri economici						
Contributo costo costruzione	milioni	154	177	1.164	2.000	3.495
Oneri di urbanizzazione primaria	milioni	1.186	1.244	7.358	9.947	19.735
Oneri di urbanizzazione secondaria	milioni	491	689	3.630	3.248	8.058
Totale oneri di urbanizzazione	milioni	1.677	1.933	10.988	13.196	27.794
Contributo straordinario netto	milioni	1.389	1.656	9.859	3.114	16.017
Oneri ordinari per interventi pubblici del Programma	milioni	562	987	3.207	3.038	7.794
Oneri ordinari e straordinari per interventi pubblici del Programma	milioni	1.951	2.643	13.066	6.152	23.811
Opere di urbanizzazione primaria	milioni	1.115	946	8.232	8.156	18.449
Opere di urbanizzazione secondaria	milioni	0	0	423	2.002	2.425
Opere di urbanizzazione straordinaria	sigla	-	-	5, 7.2	6, 1/p	1/p, 5, 6, 7.2
Opere di urbanizzazione straordinaria	milioni	0	0	5.265	5.282	10.547
Cessione aree in eccedenza standard urbanistici	mq	97.334	2.022	74.626	54.026	228.008
Cessione aree in eccedenza standard urbanistici	milioni	973	20	746	540	2.280
Totale oneri a scomputo	milioni	2.088	966	13.792	15.980	32.827
Totale oneri a pagamento (escluso contributo c.c.)	milioni	978	2.623	7.055	329	10.984
Totale oneri	milioni	3.066	3.589	20.847	16.309	43.811
Tempi di attuazione (UMI)						
Inizio lavori (dall'accordo di programma)	mesi	10	10	10	10	10
Durata lavori	mesi	36	48	48	84	84

(*) I parametri indicati potranno subire aggiornamenti in sede di istruttoria e stipula delle convenzioni di lottizzazione

(1) NEC: Nuova edificazione comprensoriale. (2) E2: Espansione. (3) N: Verde pubblico. (4) Indica il numero di individuazione dell'opera pubblica prevista dal programma di riqualificazione urbana

3.2 Interventi di realizzazione impianti sportivi con cessione di aree a parco pubblico (bando di tipo "C")

Le proposte ammesse sul bando di tipo "C" sono 2 e tutte prevedono la "cessione di aree considerate non trasformabili dal Programma preliminare" (tipologia di intervento b.). Nessuna proposta è infatti pervenuta relativamente alla tipologia di intervento a) che prevedeva la "cessione di aree destinate a servizi pubblici o opere pubbliche".

Pressoché tutte le proposte d'intervento riguardano aree destinate ad "agro romano" dal PRG vigente.

La superficie territoriale interessata ammonta a complessivi 38,2196 ettari, dei quali più del 75% è coinvolto da un'unica proposta (la C4).

Il tipo di bando in oggetto considerava la possibilità di cedere aree private "non trasformabili" a fronte della corresponsione di un equivalente in denaro da parte dell'Amministrazione, oppure della concessione a edificare attrezzature sportive culturali e ricreative su altre aree di proprietà, previo cambio di destinazione d'uso delle stesse, secondo le disposizioni dettate dal PRG per la zona G4 ex G5, ma con deroga alle NTA oggi vigenti, a favore delle NTA di cui alla delibera di C.C. n. 238/95, vigenti all'epoca di emanazione del bando di confronto concorrenziale.

Le due proposte di intervento pervenute prevedono la cessione di gran parte della superficie territoriale da esse interessata (ben 31,8273 ettari per l'equivalente di 2,557 miliardi), mentre assumono il cambio di destinazione d'uso in G4 ha. 6,3923. Per ambedue le proposte le soluzioni planovolumetriche presentate potranno essere variate in sede di rilascio di concessione edilizie, nel rispetto delle NTA e di quanto previsto dal bando.

La proposta C3, localizzata a ridosso del nucleo di Borghesiana, realizzerà sulle aree cedute il parco pubblico n. 7.3 di cui all'elenco delle opere pubbliche del Programma, ottenendone in cambio la gestione relativa secondo lo schema di convenzione allegato.

Alla proposta C4, quella più rilevante in termini di impatto per la dimensione delle aree che dovranno essere cedute all'Amministrazione a semplice richiesta e che saranno attrezzate a parco campagna con i fondi del Programma – l'intervento n. 7.1-, si colloca nel baricentro urbanistico costituito dal nucleo di Prato Fiorito, il comprensorio G3 di Borghesiana, i nuclei di Colle del Sole e Borghesiana, è stato inoltre imposto l'arretramento delle aree fondiarie dell'intervento privato sul fronte viario di via della Borghesiana, per non compromettere il futuro, necessario allargamento della via stessa.

IPC-QTR. Quadro tecnico riepilogativo interventi privati bando G

Parametri	Unità di misura	Proposte d'intervento		Totale
		C3	C4	
Area complessiva d'intervento	mq	67.680	314.516	382.196
Zona PRG ante	sigla	H2	G3/H2/H3/N/STR	G3/H2/H3/N/STR
Area privata proposta a zona G4	mq	17.080	46.843	63.923
Area in cessione al Comune a destinazione pubblica	mq	50.600	267.673	318.273
Area in cessione al Comune a gestione decennale	mq	50.600	0	50.600
Normativa applicata	sigla	C.C. n. 238/95	C.C. n. 238/95	C.C. n. 238/95
Superficie territoriale	mq	17.080	46.843	63.923
Superficie a parcheggi pubblici	mq	4.500	18.125	22.625
Superficie per viabilità, arredo stradale e aree complementari	mq	2.500	-	-
Superficie per verde permeabile	mq	10.980	-	-
Superficie fondiaria per attrezzature sportive	mq	8.337	-	-
Indice fabbricabilità territoriale (rapporto tra superficie lorda e superficie	mq/mq	0,15	0,15	0,15
Superficie edilizia lorda ai vari piani degli edifici, di cui:	mq	2.562	7.026	9.588
- per attrezzature sportive, culturali e ricreative	mq	2.050	5.621	7.671
- per attrezzature di supporto	mq	512	1.405	1.918
Altezza massima edifici	ml	6,50	25	-
Altezza media edifici	ml	6,50	12	-
Distacco minimo confini	ml	6,90	5	-
Distacco minimo strade	ml	20,50	5/7,5	-
Distacco minimo edifici	ml	11,00	10	-
Valore unitario area in cessione al Comune a destinazione pubblica	lire/mq	13.498	7.000	8.033
Valore complessivo area in cessione al prezzo offerto	000lire	683.000	1.873.712	2.556.712
Valore complessivo area in cessione al prezzo base	000lire	506.000	2.676.732	3.182.732
Costo di realizzazione parco pubblico a gestione decennale	000lire	645.000	0	645.000
Contributo sul costo di costruzione	000lire	150.000	411.376	561.376
Oneri di urbanizzazione	000lire	550.000	1.508.378	2.058.378
Costo delle opere di urbanizzazione	000lire	0	0	0
Oneri di urbanizzazione a pagamento	000lire	550.000	1.508.378	2.058.378
Oneri ordinari e straordinari per interventi pubblici del programma	milioni	1.701	4.185	5.886
Inizio lavori zona G4 (dall'accordo di programma)	mesi	10	10	10
Fine lavori zona G4 (dall'accordo di programma)	mesi	46	52	52
Inizio lavori area a gestione decennale	mesi	15	-	15
Fine lavori area a gestione decennale	mesi	50	-	50

ALLEGATO B

Schede e rappresentazione grafica degli interventi privati

INTERVENTO PRIVATO B1

Nuova edificazione comprensoriale in via Prenestina/via di Rocca Cencia

Tab.1 BI-QT1 Quadro tecnico-urbanistico

Parametri urbanistici	Unità di misura	Comparti Z1	Comparti Z2	Totale
Area d'intervento	mq			113.500
Tipologia d'intervento	sigla			NEC
Volumetria preesistente	mc			0
Volumetria preesistente residenziale	mc			0
Volumetria preesistente non residenziale	mc			0
Zona PRG ante	sigla/mq			I13/113.500
Zona PRG di progetto	sigla/mq			E2/80.500
Zona PRG di progetto	sigla/mq			N/33.000
Superficie territoriale	mq			80.500
Densità comprensoriale	ab/ha			18
Indice fabbricabilità comprensoriale	mc/mq			0,22
Superficie fondiaria	mq	7.740	3.795	11.535
Superficie coperta	mq	2.218	123	2.341
Indice fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2,22	0,10	1,52
Volume totale di progetto	mc	17.189	393	17.582
Volume residenziale di progetto	mc	11.451	0	11.451
Volume non residenziale di progetto	mc	5.738	393	6.131
Abitanti insediabili	ab	144	0	144
Superficie lorda abitabile	mq	3.578	0	3.578
S.l.p. non residenziale	mq	1.793	123	1.916
Fabbricati	n°	1	1	2
Altezza massima	ml	13,5	3,3	13,5
Distacco minimo strade	ml	7,5	20,0	7,5
Distacco minimo confini	ml	10	5	5
Distacco minimo fabbricati	ml	-	-	-
Parcheggi privati o pertinenziali	mq	3.100	150	3.250
Superficie totale a standard urbanistici	mq			68.965
Superficie a verde pubblico, di cui:	mq			61.915
- parco pubblico	mq			61.915
- verde gioco	mq			0
- verde sportivo	mq			0
Superficie a servizi pubblici, di cui:	mq			5.000
- scuole	mq			0
- altre attrezzature	mq			5.000
Superficie a parcheggi pubblici	mq			2.050
Superficie in cessione per rete viaria e arredo stradale	mq			1.200

Tab.2 BI-QTE1 Quadro tecnico-economico. Calcolo del contributo straordinario

Parametri economici	Unità di misura	Consistenza
SUPERFICIE EDILIZIA COMPLESSIVA		
Superficie edilizia residenziale preesistente	mq	0
Superficie edilizia non residenziale preesistente	mq	0
Superficie edilizia residenziale proposta	mq	3.361
Superficie edilizia non residenziale proposta	mq	2.089
SEC SOGGETTA A CONTRIBUTO STRAORDINARIO		
Superficie aggiuntiva residenziale (SAR)	mq	3.361
Superficie aggiuntiva non residenziale (SANR)	mq	2.089
Totale superficie edilizia soggetta a contributo straordinario	mq	5.450
CALCOLO CONTRIBUTO MINIMO STRAORDINARIO PER SAR2		
Edilizia residenziale destinata alla cessione onerosa	mq	3.361
Costo convenzionale di realizzazione unitario	000lire	1.600
Prezzo convenzionale di cessione unitario	000lire	2.200
Contributo minimo straordinario unitario per SAR	000lire	300
CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO ASSOLUTO		
Contributo minimo straordinario per SAR	milionilire	1.008
Contributo minimo straordinario per SANR	milionilire	627
Totale contributo minimo straordinario	milionilire	1.635
Punteggio offerta economica	milionilire	54,43
Totale contributo straordinario offerto	milionilire	1.780

Tab.4 BI-QTC Quadro tecnico-temporale

Parametri temporali (mesi dall'avvio realizzativo della proposta)	Inizio (mesi)	Fine (mesi)
INTERVENTI PRIVATI	1	36
Comparto Z1	5	36
Comparto Z2	5	36
INTERVENTI PUBBLICI	1	36
Rete stradale e parcheggi pubblici	1	36
Rete delle fognature	1	36
Rete idrica	1	36
Verde pubblico	13	36

Tab.3 BI-QTE2 Quadro tecnico-economico. Calcolo del contributo straordinario

Parametri economici	Unità di misura	Consistenza
CALCOLO ONERI ORDINARI E STRAORDINARI		
Contributo costo costruzione	milionilire	154
Oneri di urbanizzazione primaria post delibera CC 7/98	milionilire	1.186
Oneri di urbanizzazione secondaria post delibera CC 7/98	milionilire	491
Totale oneri di urbanizzazione post delibera di CC 7/98	milionilire	1.677
Totale oneri di urbanizzazione ante delibera di CC 7/98	milionilire	1.286
Maggiori oneri di urbanizzazione	milionilire	391
Contributo straordinario offerto netto	milionilire	1.389
OPERE DI URBANIZZAZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA		
Opere di urbanizzazione primaria, di cui:	milionilire	1.115
- Viabilità	milionilire	135
- Fognature	milionilire	856
- Rete idrica	milionilire	0
- Verde pubblico	milionilire	124
Opere di urbanizzazione secondaria, di cui:	milionilire	0
- Attrezzature scolastiche (asilo nido)	milionilire	0
- Attrezzature collettive (da individuare)	milionilire	0
- Altro (specificare)	milionilire	0
Opere di urbanizzazione straordinaria	milionilire	
Cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici	mq	97.334
Cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici	lire/mq	10.000
Cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici	milionilire	973
PAGAMENTO ONERI URBANIZZAZIONE ORDINARI E STRAORDINARI		
Oneri di urbanizzazione primaria a scomputo	milionilire	1.115
Oneri di urbanizzazione primaria a integrazione del contributo straord.	milionilire	0
Oneri di urbanizzazione primaria a pagamento	milionilire	71
Oneri di urbanizzazione secondaria a scomputo	milionilire	0
Oneri di urbanizzazione secondaria a integrazione del contributo straord.	milionilire	0
Oneri di urbanizzazione secondaria a pagamento	milionilire	491
Contributo straordinario netto a scomputo	milionilire	973
Contributo straordinario netto a pagamento	milionilire	416
Oneri per urbanizzazioni primarie e secondarie di pertinenza	milionilire	1.115
Oneri ordinari e straord. per interventi pubblici del programma	milionilire	1.951
Totale oneri a scomputo	milionilire	2.088
Totale oneri a pagamento	milionilire	978
Totale oneri a carico del soggetto attuatore	milionilire	3.066

Via
Busachi
Via
Via
Riale
Gerdo
Via
Via
Prenestina
Via
Nuova
Grande
Via
Via
Via

INTERVENTO PRIVATO B2

Nuova edificazione comprensoriale in via Fosso dell'Osa

Tab.A1.B2-QTU Quadro tecnico-urbanistico

Parametri urbanistici	Unità di misura	Comparti Z1	Comparti Z2	Totale
Area d'intervento	mq			28.000
Tipologia d'intervento	sigla			NEC
Volumetria preesistente	mc			0
Volumetria preesistente residenziale	mc			0
Volumetria preesistente non residenziale	mc			0
Zona PRG ante	sigla/mq			B3
Zona PRG di progetto	sigla/mq			E2
Superficie territoriale	mq			28.000
Densità comprensoriale	ab/ha			73
Indice fabbricabilità comprensoriale	mc/mq			0,79
Superficie fondiaria	mq	15.395	3.436	18.831
Superficie coperta	mq	2.184	1.220	3.404
Indice fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,04	1,79	1,18
Volume totale di progetto	mc	16.052	6.152	22.204
Volume residenziale di progetto	mc	16.052	0	16.052
Volume non residenziale di progetto	mc	0	6.152	6.152
Abitanti insediabili	ab	205	0	205
Superficie lorda abitabile	mq	5.133	0	5.133
S.l.p. non residenziale	mq	0	1.882	1.882
Fabbricati	n°	12	1	13
Altezza massima	ml	10,5	7	10,5
Distacco minimo strade	ml	7,5	7,5	7,5
Distacco minimo confini	ml	5	5	5
Distacco minimo fabbricati	ml	8	-	8
Parcheggi privati o pertinenziali	mq	1.605	2.100	3.705
Superficie totale a standard urbanistici	mq			7.999
Superficie a verde pubblico, di cui:	mq			4.083
- parco pubblico	mq			0
- verde gioco	mq			4.083
- verde sportivo	mq			0
Superficie a servizi pubblici, di cui:	mq			2.116
- scuole	mq			0
- altre attrezzature	mq			2.116
Superficie a parcheggi pubblici	mq			1.800
Superficie in cessione per rete viaria e arredo stradale	mq			1.170

Tab.A2.B2-QTE1 Quadro tecnico-economico: Calcolo del contributo straordinario

Parametri economici	Unità di misura	Consistenza
SUPERFICIE EDILIZIA COMPLESSIVA		
Superficie edilizia residenziale preesistente	mq	0
Superficie edilizia non residenziale preesistente	mq	0
Superficie edilizia residenziale proposta	mq	4.752
Superficie edilizia non residenziale proposta	mq	1.711
SEC SOGGETTA A CONTRIBUTO STRAORDINARIO		
Superficie aggiuntiva residenziale (SAR)	mq	4.752
Superficie aggiuntiva non residenziale (SANR)	mq	1.711
Totale superficie edilizia soggetta a contributo straordinario	mq	6.463
CALCOLO CONTRIBUTO MINIMO STRAORDINARIO PER SAR2		
Edilizia residenziale destinata alla cessione onerosa	mq	4.752
Costo convenzionale di realizzazione unitario	000lire	1.651
Prezzo convenzionale di cessione unitario	000lire	2.251
Contributo minimo straordinario unitario per SAR	000lire	300
CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO ASSOLUTO		
Contributo minimo straordinario per SAR	milionilire	1.426
Contributo minimo straordinario per SANR	milionilire	513
Totale contributo minimo straordinario	milionilire	1.939
Punteggio scelta economica	milionilire	54,15
Totale contributo straordinario offerto	milionilire	2.100

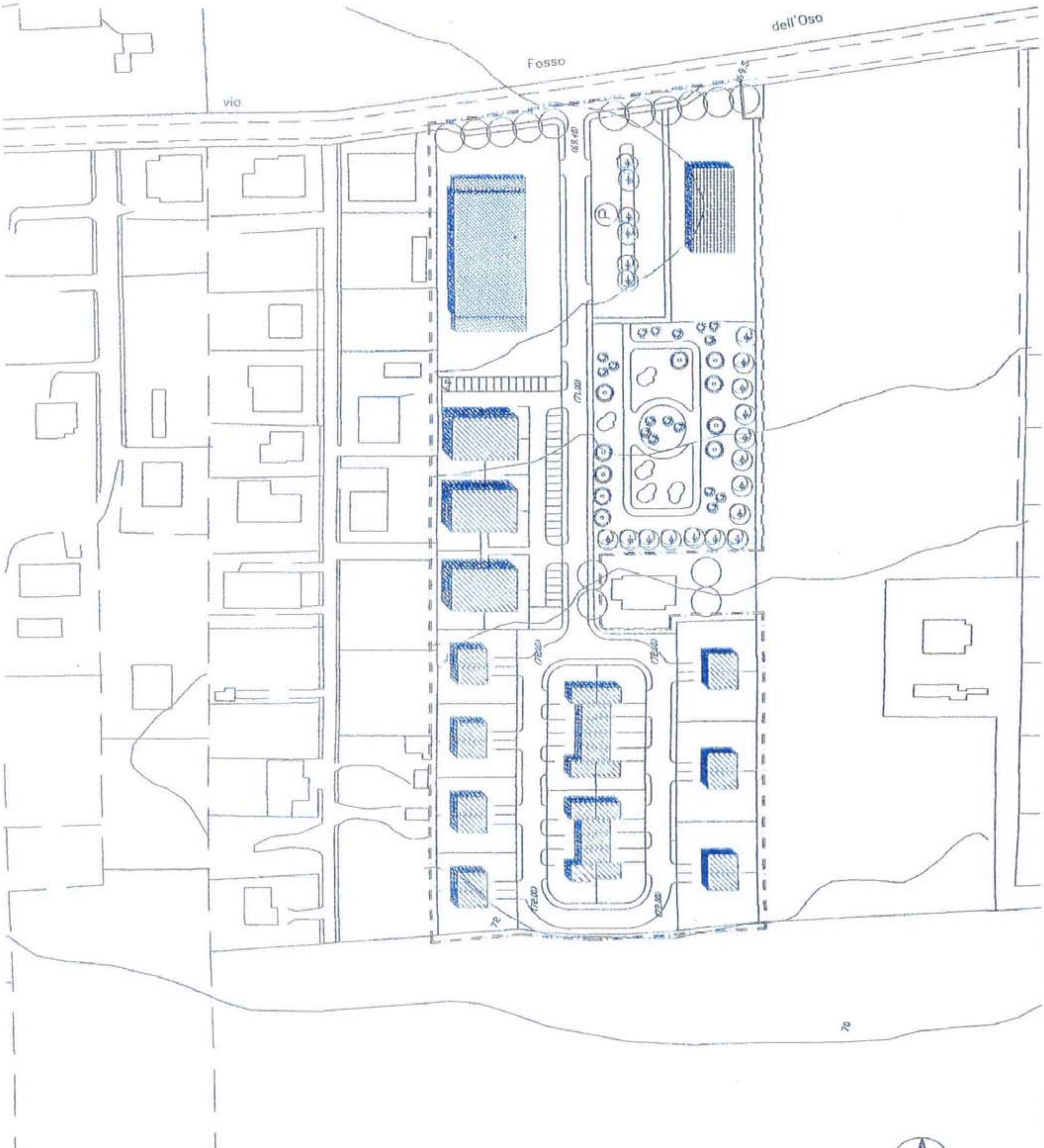
Tab.A4.B2-QTC Quadro tecnico-temporale

Parametri temporali (mesi dall'avvio realizzativo della proposta)	Inizio (mesi)	Fine (mesi)
INTERVENTI PRIVATI	6	48
Comparto Z1	6	36
Comparto Z2	6	48
INTERVENTI PUBBLICI	1	36
Rete stradale e parcheggi pubblici	1	36
Rete delle fognature	1	36
Rete idrica	1	36
Verde pubblico	13	36

Tab.A3.B2-QTE2 Quadro tecnico-economico: Calcolo del contributo straordinario

Parametri economici	Unità di misura	Consistenza
CALCOLO ONERI ORDINARI E STRAORDINARI		
Contributo costo costruzione	milionilire	177
Oneri di urbanizzazione primaria post delibera CC 7/98	milionilire	1.244
Oneri di urbanizzazione secondaria post delibera CC 7/98	milionilire	689
Totale oneri di urbanizzazione post delibera di CC 7/98	milionilire	1.933
Totale oneri di urbanizzazione ante delibera di CC 7/98	milionilire	1.489
Maggiori oneri di urbanizzazione	milionilire	444
Contributo straordinario offerto netto	milionilire	1.656
OPERE DI URBANIZZAZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA		
Opere di urbanizzazione primaria, di cui:	milionilire	946
- Viabilità	milionilire	182
- Fognature	milionilire	279
- Rete idrica	milionilire	74
- Verde pubblico	milionilire	411
Opere di urbanizzazione secondaria, di cui:	milionilire	0
- Attrezzature scolastiche	milionilire	0
- Attrezzature collettive	milionilire	0
Opere di urbanizzazione straordinaria	milionilire	0
Cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici	mq	2.022
Cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici	lire/mq	10.000
Cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici	milionilire	20
PAGAMENTO ONERI URBANIZZAZIONE ORDINARI E STRAORDINARI		
Oneri di urbanizzazione primaria a scomputo	milionilire	946
Oneri di urbanizzazione primaria a integrazione del contributo straord.	milionilire	0
Oneri di urbanizzazione primaria a pagamento	milionilire	298
Oneri di urbanizzazione secondaria a scomputo	milionilire	0
Oneri di urbanizzazione secondaria a integrazione del contributo straord.	milionilire	0
Oneri di urbanizzazione secondaria a pagamento	milionilire	689
Contributo straordinario netto a scomputo	milionilire	20
Contributo straordinario netto a pagamento	milionilire	1.636
Oneri per urbanizzazioni primarie e secondarie di pertinenza	milionilire	946
Oneri ordinari e straord. per interventi pubblici del programma	milionilire	2.643
Totale oneri a scomputo	milionilire	966
Totale oneri a pagamento	milionilire	2.623
Totale oneri a carico del soggetto attuatore	milionilire	3.589

B2



INTERVENTO PRIVATO B4

Nuova edificazione comprensoriale in via Polense

Tab.AP4-QTU Quadro tecnico-urbanistico

Parametri urbanistici	Unità di misura	Comparti Z1	Z2	Z3	Z4	Z5	Totale
Area d'intervento	mq						212.500
Tipologia d'intervento	sigla						NEC
Volumetria preesistente	mc						0
Volumetria preesistente residenziale	mc						0
Volumetria preesistente non residenziale	mc						0
Zona PRG ante	sigla/mq						H3/212.500
Zona PRG ante	sigla/mq						0
Zona PRG di progetto	sigla/mq						E2/146.500
Zona PRG di progetto	sigla/mq						N/66.000
Superficie territoriale	mq						146.500
Densità comprensoriale	ab/ha						74
Indice fabbricabilità comprensoriale	mc/mq						0,85
Superficie fondiaria	mq	12.930	21.480	17.475	10.345	21.320	83.550
Superficie coperta	mq	1.778	5.060	4.393	1.540	10.684	23.455
Indice fabbricabilità fondiaria	mc/mq	1,31	1,36	1,46	1,24	1,86	1,49
Volume totale di progetto	mc	16.976	29.302	25.463	12.841	39.629	124.211
Volume residenziale di progetto	mc	16.976	29.302	25.463	12.841	0	84.582
Volume non residenziale di progetto	mc	0	0	0	0	39.629	39.629
Abitanti insediabili	ab	212	378	329	162	0	1.081
Superficie lorda abitabile	mq	5.305	9.454	8.223	4.045	0	27.027
S.l.p. non residenziale	mq	0	0	0	0	10.684	10.684
Fabbricati	n°	5	19	18	5	1	48
Altezza massima	ml	10	7	7	10	7	10
Distacco minimo strade	ml	9,8	3,5	3,5	9,3	8,5	3,5
Distacco minimo confini	ml	7,3	5	5	9,2	8,5	5
Distacco minimo fabbricati	ml	30,0	10	10	10	-	10
Parcheggi privati o pertinenziali (per Z5, una parte a uso pubbl	mq	2.591	2.930	2.546	1.284	8.400	17.752
Superficie totale a standard urbanistici	mq						41.210
Superficie a verde pubblico, di cui:	mq						22.640
- parco pubblico	mq						22.640
- verde gioco	mq						0
- verde sportivo	mq						0
- Altro	mq						0
Superficie a servizi pubblici, di cui:	mq						8.570
- scuole	mq						0
- altre attrezzature	mq						8.570
Superficie a parcheggi pubblici	mq						10.000
Superficie in cessione per rete viaria e arredo stradale	mq						21.740

Tab.AP4-QTE1 Quadro tecnico-economico/Calcolo del contributo straordinario

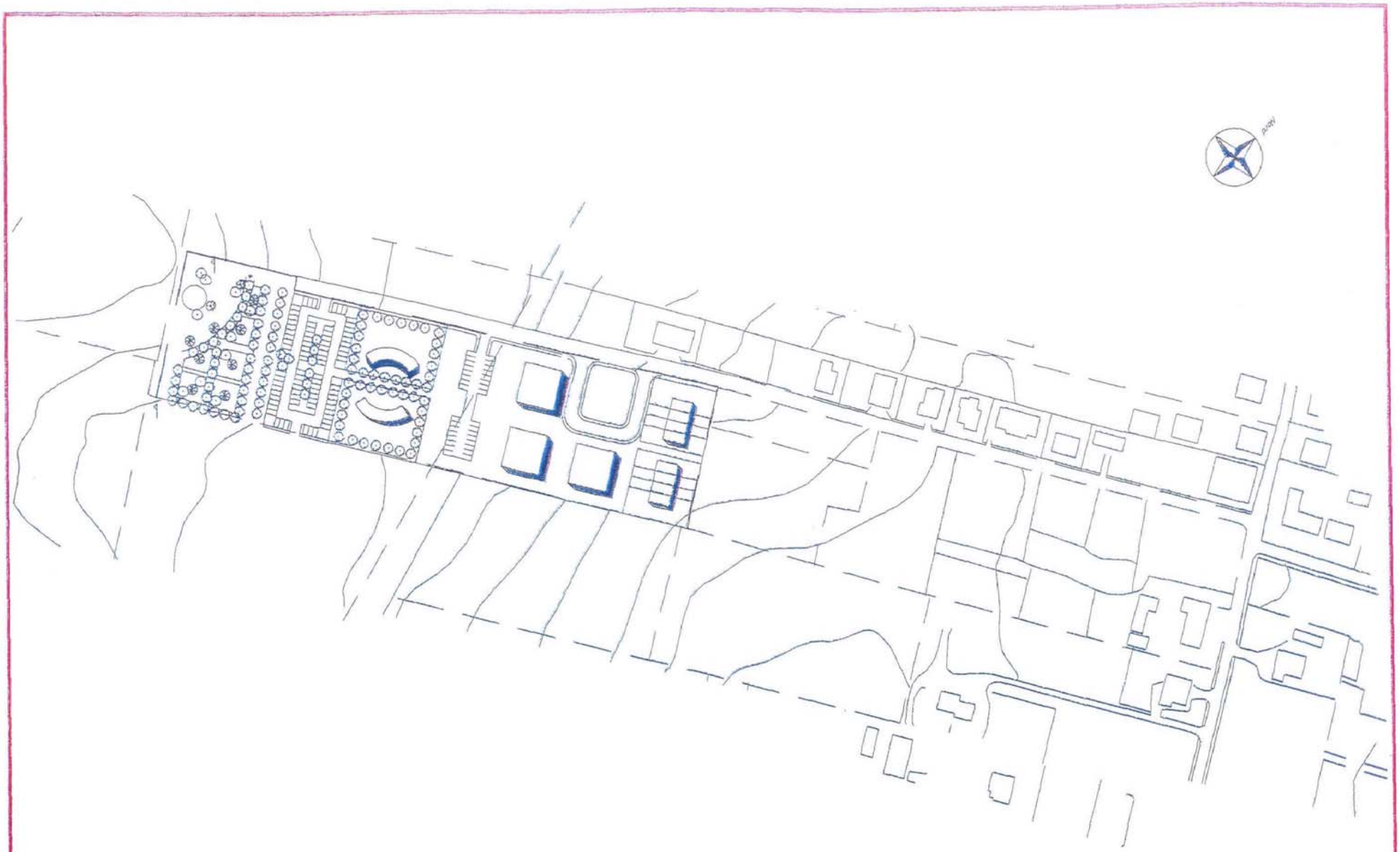
Parametri economici	Unità di misura	Consistenza
SUPERFICIE EDILIZIA COMPLESSIVA		
Superficie edilizia residenziale preesistente	mq	0
Superficie edilizia non residenziale preesistente	mq	0
Superficie edilizia residenziale proposta	mq	30.027
Superficie edilizia non residenziale proposta	mq	9.616
SEC SOGGETTA A CONTRIBUTO STRAORDINARIO		
Superficie aggiuntiva residenziale (SAR)	mq	30.027
Superficie aggiuntiva non residenziale (SANR)	mq	9.616
Totale superficie edilizia soggetta a contributo *straordinario*	mq	39.643
CALCOLO CONTRIBUTO MINIMO STRAORDINARIO PER SAR2		
Edilizia residenziale destinata alla cessione onerosa	mq	30.027
Costo convenzionale di realizzazione unitario	000lire	1.657
Prezzo convenzionale di cessione unitario	000lire	2.257
Contributo minimo straordinario unitario per SAR	000lire	300
CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO ASSOLUTO		
Contributo minimo straordinario per SAR	milionilire	9.008
Contributo minimo straordinario per SANR	milionilire	2.885
Totale contributo minimo straordinario	milionilire	11.893
Punteggio offerta economica	milionilire	51,85
Totale contributo straordinario offerto	milionilire	12.333

Tab.AP4-QTE2 Quadro tecnico-economico/Calcolo del contributo straordinario

Parametri economici	Unità di misura	Consistenza
CALCOLO ONERI ORDINARI E STRAORDINARI		
Contributo costo costruzione	milionilire	1.164
Oneri di urbanizzazione primaria post delibera CC 7/98	milionilire	7.358
Oneri di urbanizzazione secondaria post delibera CC 7/98	milionilire	3.630
Totale oneri di urbanizzazione post delibera di CC 7/98	milionilire	10.988
Totale oneri di urbanizzazione ante delibera di CC 7/98	milionilire	8.514
Maggiori oneri di urbanizzazione	milionilire	2.474
Contributo straordinario offerto netto	milionilire	9.859
OPERE DI URBANIZZAZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA		
Opere di urbanizzazione primaria, di cui:	milionilire	8.232
- Viabilità	milionilire	2.494
- Fognature	milionilire	4.369
- Rete idrica	milionilire	268
- Verde pubblico	milionilire	1.101
Opere di urbanizzazione secondaria, di cui:	milionilire	423
- Attrezzature scolastiche e collettive	milionilire	0
- Verde pubblico secondario	milionilire	423
Opere di urbanizzazione straordinaria, di cui:	milionilire	5.265
- *Centro Anziani*	milionilire	750
- Parco Pubblico	milionilire	4.515
- Altre opere di urbanizzazione straordinaria	mq	0
Cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici	mq	74.626
Cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici	lire/mq	10.000
Cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici	milionilire	746
PAGAMENTO ONERI URBANIZZAZIONE ORDINARI E STRAORDINARI		
Oneri di urbanizzazione primaria a scomputo	milionilire	7.358
Oneri di urbanizzazione primaria a integrazione del contributo straord	milionilire	0
Oneri di urbanizzazione primaria a pagamento	milionilire	0
Oneri di urbanizzazione secondaria a scomputo	milionilire	423
Oneri di urbanizzazione secondaria a integrazione del contributo straor	milionilire	3.207
Oneri di urbanizzazione secondaria a pagamento	milionilire	0
Contributo straordinario netto a scomputo	milionilire	2.804
Contributo straordinario netto a pagamento	milionilire	7.055
Oneri per urbanizzazioni primarie e secondarie di pertinenza	milionilire	7.781
Oneri ordinari e straord. per interventi pubblici del programma	milionilire	13.066
Totale oneri a scomputo	milionilire	13.792
Totale oneri a pagamento	milionilire	7.055
Totale oneri a carico del soggetto attuatore	milionilire	20.847

Tab.AP4-QTC Quadro tecnico-temporale

Parametri temporali (mesi dall'avvio realizzativo della proposta)	Inizio (mesi)	Fine (mesi)
INTERVENTI PRIVATI	4	48
Comparto Z1	4	40
Comparto Z2	12	48
Comparto Z3	9	45
Comparto Z4	24	48
Comparto Z5	24	42
INTERVENTI PUBBLICI	1	48
Rete stradale e parcheggi pubblici	1	48
Rete delle fognature	1	36
Rete idrica	1	36
Verde pubblico	1	48
Centro Anziani	25	42
Parco pubblico	19	36



B4/a

B4/b

Tab. 1. B10-QTU. Quadro tecnico-urbanistico

Parametri urbanistici	Unità di misura	Comparti Z1	Z2	Z3	Z4	Z5	Z5bis	Z6	Z7	Z7bis	Z8	Z9	10L	Totale
Area d'intervento	mq													217 970
Tipologia d'intervento	sigla													NEC
Volumetria preesistente	mc													0
Volumetria preesistente residenziale	mc													0
Volumetria preesistente non residenziale	mc													0
Zona PRG ante	sigla/mq													L1/179 620
Zona PRG ante	sigla/mq													B1/38 350
Zona PRG di progetto	sigla/mq													E2/217 970
Zona PRG di progetto	sigla/mq													-
Superficie territoriale	mq													217 970
Densità compensoriale	ab/ha													46
Indice fabbricabilità compensoriale	mc/mq													1
Superficie fondiaria	mq	3 740	7 445	2 910	7 460	4 825	6 645	7 135	3 050	2 860	2 760	20 500	22 000	91 130
Superficie coperta	mq	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indice fabbricabilità fondiaria	mc/mq	6,38	4,52	4,51	2,35	2,82	2,05	1,22	2,07	2,21	2,35	0,14	-	1,60
Volume totale di progetto	mc	23 879	33 686	13 112	17 561	13 629	13 629	8 698	6 322	6 322	6 488	2 794	0	146 120
Volume residenziale di progetto	mc	20 280	0	13 112	0	12 006	12 006	8 698	3 386	3 386	2 813	0	-	75 687
Volume non residenziale di progetto	mc	3 599	33 686	0	17 561	1 623	1 623	0	2 936	2 936	3 675	2 794	0	70 433
Abitanti insediabili	ab	270	0	175	0	160	160	116	45	45	38	0	0	1 009
Superficie lorda abitabile	mq	6 760	0	4 371	0	4 002	4 002	2 899	1 129	1 129	938	0	-	25 229
S.l.p. non residenziale	mq	847	8 480	0	5 845	407	407	0	869	869	1 104	850	-	19 678
Fabbricati	n°	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	3	-	14
Altezza massima	ml	19	13	17	18	17	17	7,5	12	12	12	8,50	10	19
Distacco minimo strade	ml	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	8	6	0
Distacco minimo confini	ml	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	5	6	0
Distacco minimo fabbricati	ml	0	0	-	20	10	10	22	27	22	-	3,50	12	0
Parcheggi privati o pertinenziali	mq	2 388	3 392	1 311	1 756	1 363	1 363	870	632	632	690	279	-	14 676
Superficie totale a standard urbanistici	mq													99 690
Superficie a verde pubblico, di cui	mq													64 883
- parco pubblico	mq													60 533
- verde gioco	mq													250
- verde sportivo	mq													0
- Altro	mq													4 100
Superficie a servizi pubblici, di cui	mq													16 905
- scuole	mq													4 800
- altre attrezzature (mercato rionale)	mq													4 180
- altre attrezzature (centro civico)	mq													3 925
Superficie a parcheggi pubblici	mq													17 900
Superficie in cessione per rete viaria e arredo stradale	mq													26 950

Tab. 2. B10-QTE1. Quadro tecnico-economico. Calcolo del contributo straordinario

Parametri economici	Unità di misura	Consistenza
SUPERFICIE EDILIZIA COMPLESSIVA		
Superficie edilizia residenziale preesistente	mq	0
Superficie edilizia non residenziale preesistente	mq	0
Superficie edilizia residenziale proposta	mq	26 755
Superficie edilizia non residenziale proposta	mq	26 069
SEC SOGGETTA A CONTRIBUTO STRAORDINARIO		
Superficie aggiuntiva residenziale (SAR)	mq	10 479
Superficie aggiuntiva non residenziale (SANR)	mq	[illegible] 550
Totale superficie edilizia soggetta a contributo straordinario	mq	12 229
CALCOLO CONTRIBUTO MINIMO STRAORDINARIO PER SAR2		
Edilizia residenziale destinata alla cessione onerosa	mq	10 479
Costo convenzionale di realizzazione unitario	000lire	1 616
Prezzo convenzionale di cessione unitario	000lire	2 216
Contributo minimo straordinario unitario per SAR	000lire	300
CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO ASSOLUTO		
Contributo minimo straordinario per SAR	milioniire	3 144
Contributo minimo straordinario per SANR	milioniire	525
Totale contributo minimo straordinario	milioniire	3 669
Punteggio offerta economica	milioniire	52,37
Totale contributo straordinario offerto	milioniire	3 843

Tab. 4. B10-QTC. Quadro tecnico-temporale

Parametri temporali (mesi dall'avvio realizzativo della proposta)	Inizio (mesi)	Fine (mesi)
INTERVENTI PRIVATI	12	60
Comparto Z1	12	48
Comparto Z2	18	54
Comparto Z3	36	72
Comparto Z4	48	84
Comparti Z5 e Z5bis	36	72
Comparto Z6	24	54
Comparto Z7 e Z7bis	24	54
Comparto Z8	36	72
Comparto Z9	12	48
INTERVENTI PUBBLICI	1	60
Rete stradale e parcheggi pubblici	1	60
Rete delle fognature, rete idrica, verde pubblico	12	48
Mercato rionale	42	54
Via di Rocca Cencia - Lotto 1	1	24

Tab. 3. B10-QTE2. Quadro tecnico-economico. Oneri e scomputi

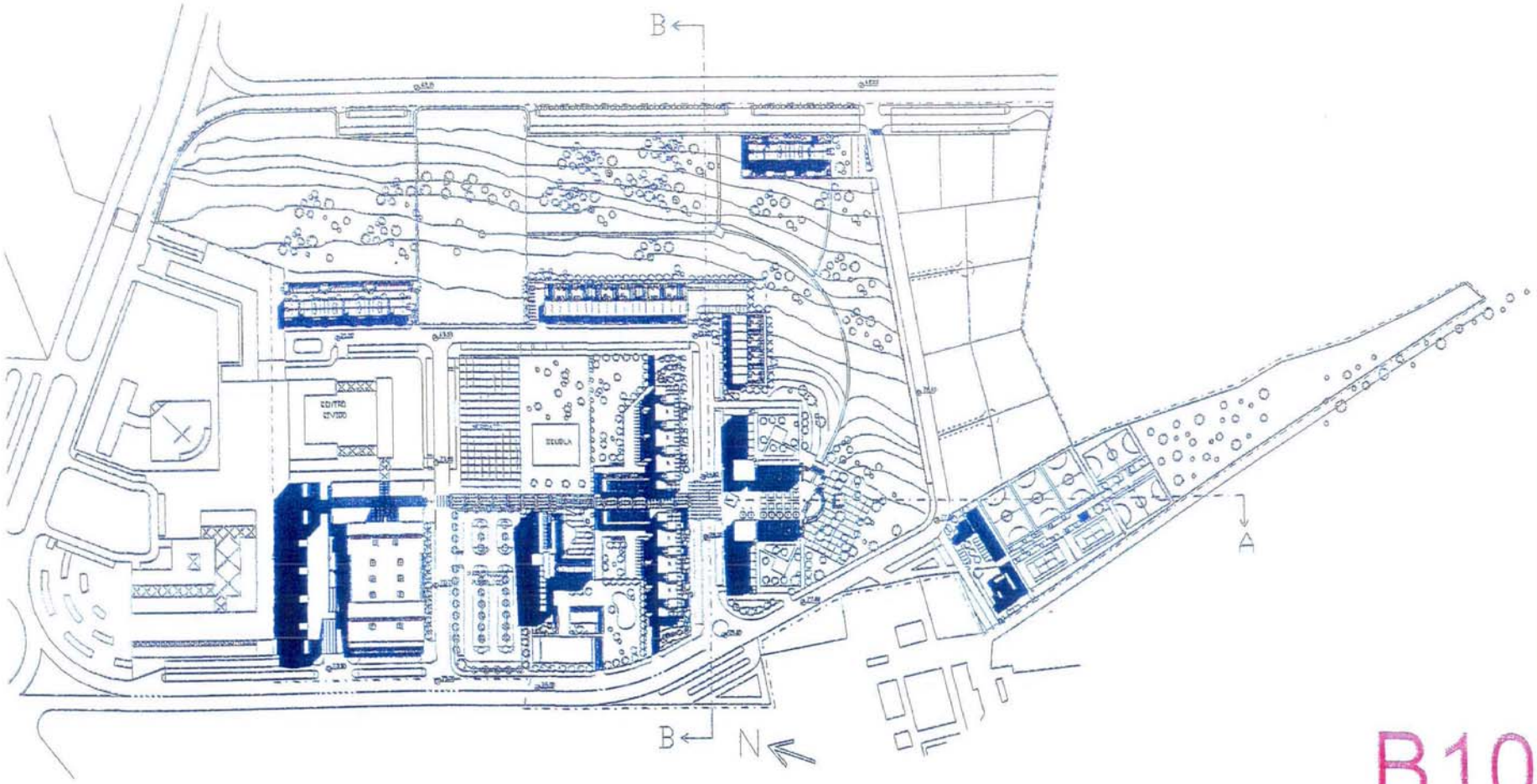
Parametri economici	Unità di misura	Consistenza
CALCOLO ONERI ORDINARI E STRAORDINARI		
Contributo costo costruzione	milioniire	2 080
Oneri di urbanizzazione primaria post delibera CC 7/98	milioniire	9 947
Oneri di urbanizzazione secondaria post delibera CC 7/98	milioniire	3 248
Totale oneri di urbanizzazione post delibera di CC 7/98	milioniire	13 196
Totale oneri di urbanizzazione ante delibera di CC 7/98 per zona ex 11)	milioniire	2 369
Totale oneri di urbanizzazione post delibera di CC 7/98 per zona ex 11)	milioniire	3 098
Maggiori oneri di urbanizzazione	milioniire	729
Contributo straordinario offerto netto	milioniire	3 114
OPERE DI URBANIZZAZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA		
Opere di urbanizzazione primaria, di cui	milioniire	8 156
- Viabilità e illuminazione pubblica	milioniire	3 163
- Fognature	milioniire	3 974
- Rete idrica	milioniire	616
- Verde pubblico primario	milioniire	403
Opere di urbanizzazione secondaria, di cui	milioniire	2 002
- Attrezzature scolastiche	milioniire	0
- Attrezzature collettive	milioniire	0
- Verde pubblico secondario	milioniire	2 002
Opere di urbanizzazione straordinaria, di cui	milioniire	5 282
- Mercato rionale	milioniire	917
- Via di Rocca Cencia - lotto 1	milioniire	4 365
Cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici	mq	54 026
Cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici	lire/mq	10 000
Cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici	milioniire	540
PAGAMENTO ONERI URBANIZZAZIONE ORDINARI E STRAORDINARI		
Oneri di urbanizzazione primaria a scomputo	milioniire	8 156
Oneri di urbanizzazione primaria a integrazione del contributo straord.	milioniire	1 792
Oneri di urbanizzazione primaria a pagamento	milioniire	0
Oneri di urbanizzazione secondaria a scomputo	milioniire	2 002
Oneri di urbanizzazione secondaria a integrazione del contributo straord.	milioniire	917
Oneri di urbanizzazione secondaria a pagamento	milioniire	329
Contributo straordinario netto a scomputo	milioniire	3 114
Contributo straordinario netto a pagamento	milioniire	0
Oneri per urbanizzazioni primarie e secondarie di pertinenza	milioniire	10 158
Oneri ordinari e straord. per interventi pubblici del programma	milioniire	6 152
Totale oneri a scomputo	milioniire	15 480
Totale oneri a pagamento	milioniire	329
Totale oneri a carico del soggetto attuatore	milioniire	16 309

INTERVENTO PRIVATO B10

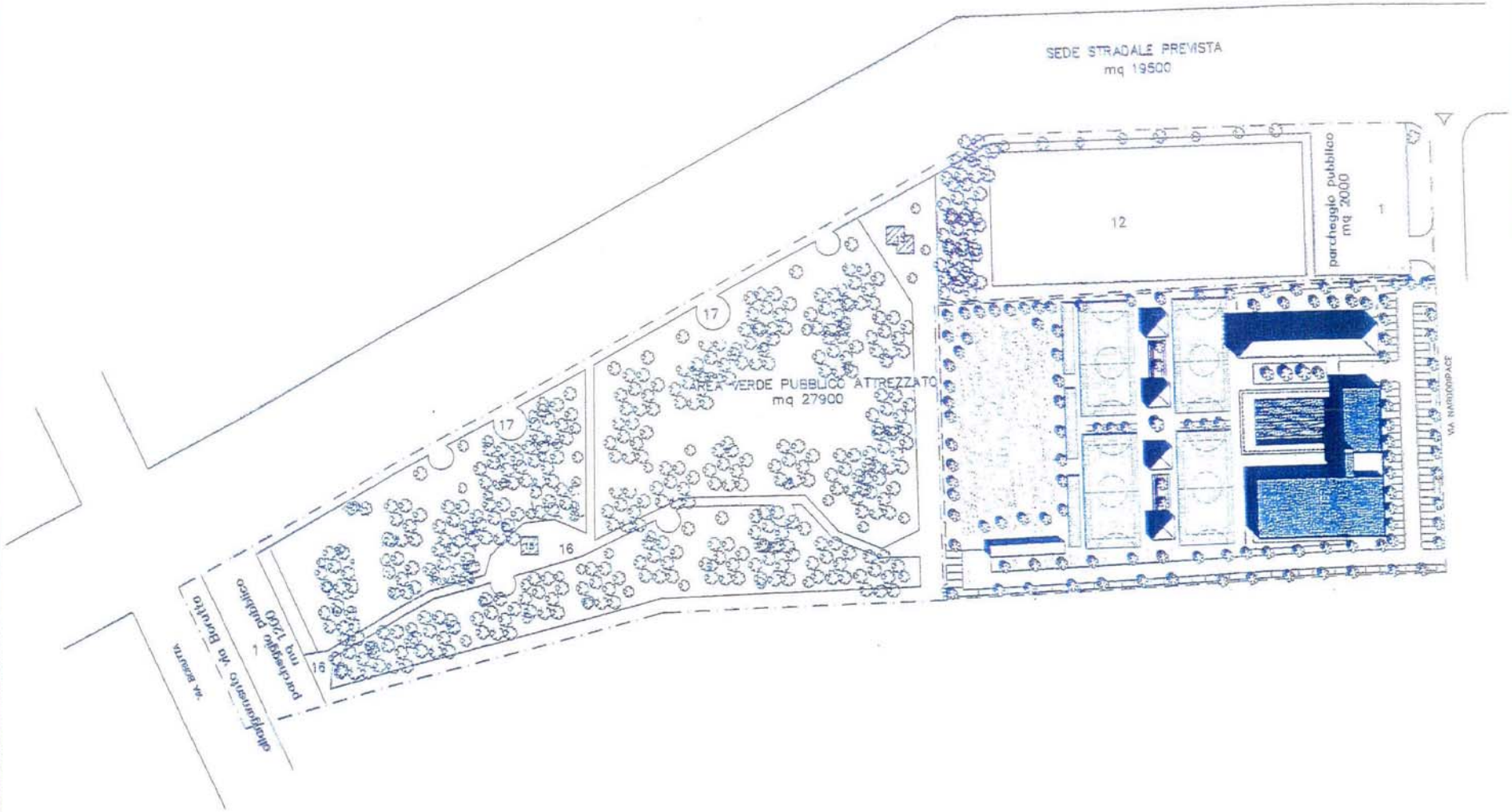
Nuova edificazione comprensoriale in località Rocca Cencia

PROFILO A-A

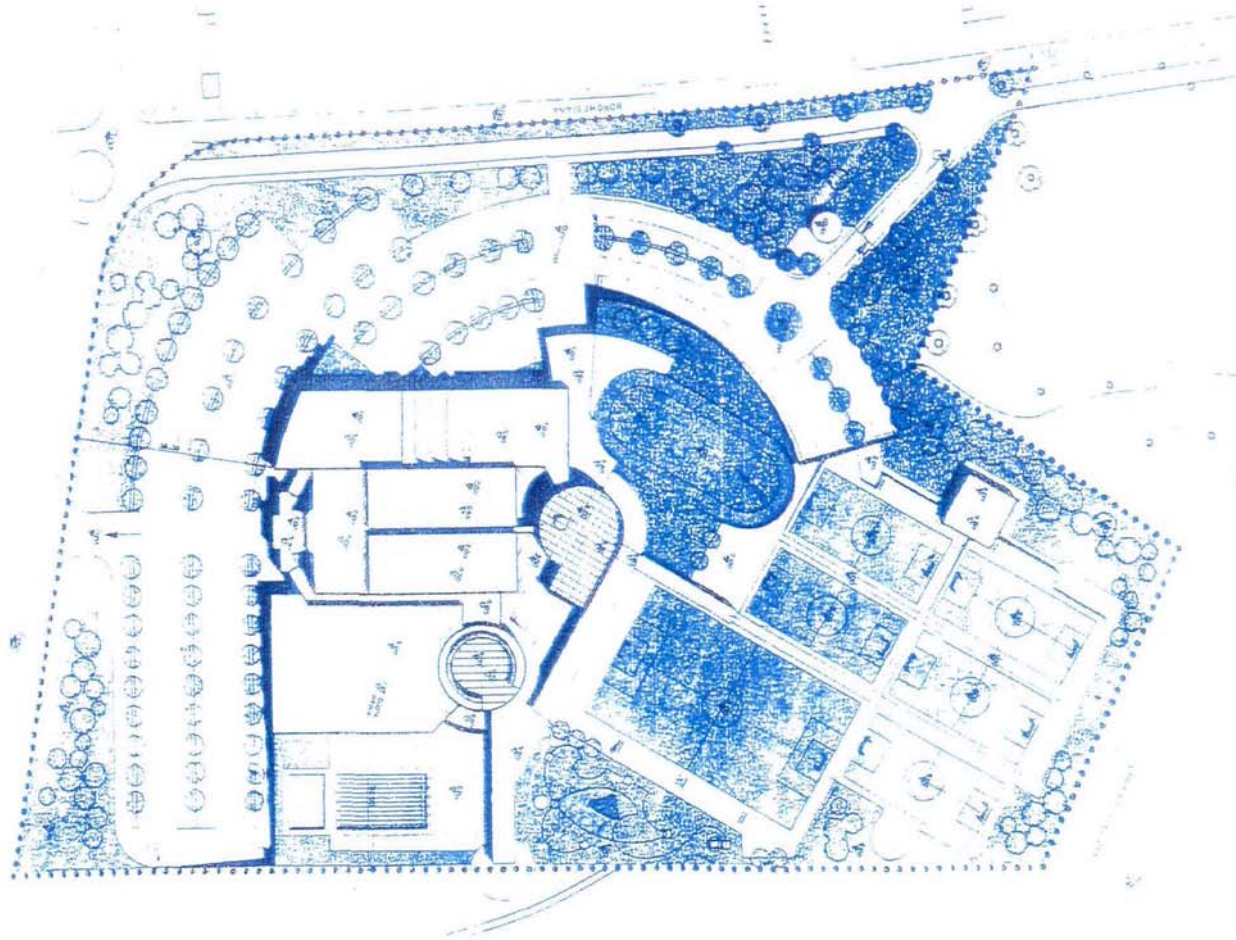
PROFILO B-B

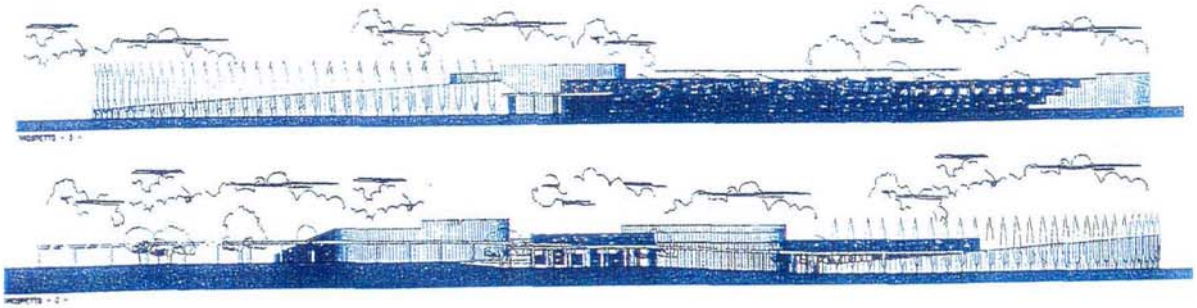


B10


SEDE STRADALE PREVISTA
mq 19500
parcheggio pubblico
mq 2000
12
1
17
17
AREA VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
mq 27900
16
16
parcheggio pubblico
mq 1200
allargamento via Borutta
VIA NARDODIPACE

C3





C4

6. GLI INTERVENTI PUBBLICI

Gli interventi pubblici inseriti nel Programma riguardano fondamentalmente quattro settori:

A) Il sistema della mobilità, per un importo di 24,415 miliardi, con la realizzazione di:

1) tratto di viabilità via Polense- via Prenestina – via di Rocca Cencia;
2) direttrice viaria via Prenestina – via della Borghesiana.

B) Il sistema delle infrastrutture igienico-sanitarie, per un importo di 13,426 miliardi, con la realizzazione del:

3) completamento della rete fognante del bacino della Borghesiana.

C) Il sistema delle attrezzature collettive, per un importo di 5,456 miliardi, con la realizzazione di:

4) asilo nido e scuola materna in località Prato Fiorito;
5) centro anziani nell'intervento privato B4;
6) mercato rionale nell'intervento privato B10.

D) Il sistema del verde pubblico e dell'arredo urbano, per un importo di 13,945 miliardi, con la realizzazione di:

7.1) verde pubblico ed attrezzato in via della Borghesiana;
7.2) verde pubblico ed attrezzato nell'intervento privato B4
7.3) verde pubblico ed attrezzato in via Borutta.

L'importo complessivo degli interventi pubblici inseriti nel Programma di riqualificazione di Borghesiana ammonta a 57,242 miliardi.

Gli interventi pubblici, assieme a quelli privati, sono localizzati nella tavola 1 allegata al paragrafo 3, mentre i dati salienti di ogni intervento pubblico sono riepilogati nella tab. 5. OP-QTR, allegata al presente paragrafo.

Il livello della progettazione dei suddetti interventi pubblici è generalmente piuttosto avanzato: due sono i progetti di livello preliminare, a fronte di sette progetti sviluppati fino al livello definitivo.

Dal punto di vista della futura attuazione, gli interventi nn. 2, 3, 4, 7.1 saranno realizzati dall'Amministrazione, gli interventi nn. 5, 6, 7.2, 7.3 saranno realizzati direttamente dai soggetti privati proponenti, mentre l'intervento n. 1 sarà realizzato parte dall'Amministrazione e parte dal soggetto proponente B10, per la parte ricadente sulle aree di sua proprietà.

Tab. 5. OP-QTR. Quadro tecnico-economico degli interventi pubblici (*)

Parametri	Unità di misura	Interventi pubblici										Totale
		1.1	1.2	2	3	4	5	6	7.1	7.2	7.3	
Dati generali												
Livello progettazione	(Nome)	Definitivo	Definitivo	Definitivo	Definitivo	Definitivo	Definitivo	Definitivo	Preliminare	Preliminare	Preliminare	-
Approvazione in conferenza	(Data)	31-mar-98	31-mar-98	31-mar-98	31-mar-98	31-mar-98	31-mar-98	31-mar-98	31-mar-98	31-mar-98	31-mar-98	31-mar-98
Soggetto autore della progettazione	(Nome)	Comune-Dip.XII	oggetto priv. B1	Comune-Dip.XII	Comune-Dip.XII	Comune-Dip.XII	Soggetto priv. B	oggetto priv. B1	omune-Dip.to X/	Soggetto priv. B4	oggetto priv. C	-
Soggetto attuatore	(Nome)	Comune-Dip.XII	oggetto priv. B1	Comune-Dip.XII	Comune-Dip.XII	Comune-Dip.XII	Soggetto priv. B	oggetto priv. B1	Comune-Dip.to X	Soggetto priv. B5	oggetto priv. C	-
Parametri tecnico-economici												
Dimensione: unità di misura	(varia)	mq	mq	mq	ml	mc	mq	mc	mq	mq	mq	-
Dimensione: consistenza	(varia)	45.260	29.740	86.000	22.142	4.370	500	4.180	267.673	66.000	50.600	-
Costo unitario parametrico	(lire)	146.773	146.773	156.000	606.000	867.000	1.500.000	219.378	28.144	79.712	12.750	-
Costo totale di realizzazione, di cui:	(milionilire)	6.643	4.365	13.407	13.426	3.789	750	917	7.533	5.261	1.151	57.242
- importo lavori	(milionilire)	4.050	4.000	8.960	10.910	2.890	620	758	4.014	3.731	533	40.466
- Iva lavori	(milionilire)	420	400	911	1.147	353	62	76	401	373	53,31	4.197
- espropri (o acquisizione per cessione volontaria)	(milionilire)	600	0	1.720	0	144	0	0	2.677	746	506	6.393
- imprevisti	(milionilire)	77	60	220	546	77	20	25	132	123	18	1.298
- spese tecniche e generali	(milionilire)	357	0	422	514	227	34	42	221	205	29	2.051
- indagini preliminari	(milionilire)	0	0	0	0	64	7	8	44	41	6	170
- altro (allacci, spostam. pp.ss., illum. pubbl.)	(milionilire)	576	468	1.174	310	34	7	8	44	41	6	2.668
Copertura finanziaria (ipotesi)												
Finanziamenti statali D.M. 21 dicembre 1994	(milionilire)	0	0	13.407	13.426	0	0	0	712	0	0	27.545
Altri finanziamenti pubblici	(milionilire)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamenti privati oneri straordinari	(milionilire)	6.643	2.573	0	0	0	0	0	6.674	2.804	1.151	19.845
Finanziamenti privati oneri di urbanizzazione (1)	(milionilire)	0	1.792	0	0	3.789	750	917	147	2.457	0	9.852
Totale finanziamenti	(milionilire)	*6.643*	*4.365*	*13.407*	*13.426*	*3.789*	*750*	*917*	*7.533*	*5.261*	*1.151*	*57.242*
Parametri temporali indicativi (2)												
Approvazione progetto esecutivo	(mesi)	3	3	3	3	3	3	3	6	6	6	-
Aggiudicazione appalto lavori	(mesi)	6	-	6	6	6	-	-	9	-	-	-
Inizio lavori	(mesi)	9	9	9	9	9	25	42	11	19	15	9
Fine lavori	(mesi)	33	33	33	45	33	42	54	53	36	50	54
Durata lavori	(mesi)	24	24	24	36	24	17	12	42	17	35	45

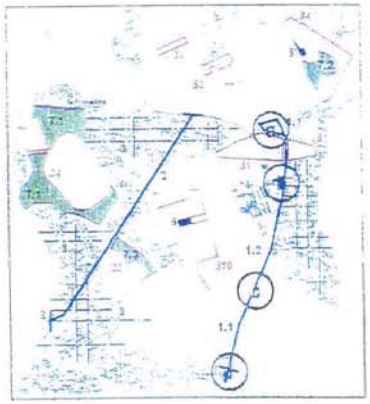
(*) i dati tecnico-economici potranno subire aggiornamenti a seguito dei successivi livelli di progettazione o per il recepimento di prescrizioni o osservazioni formulate nelle conferenze di servizi

(1) Rappresentano gli oneri ordinari di urbanizzazione (ex art. 5 legge 10/77) non scomputati mediante la diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione

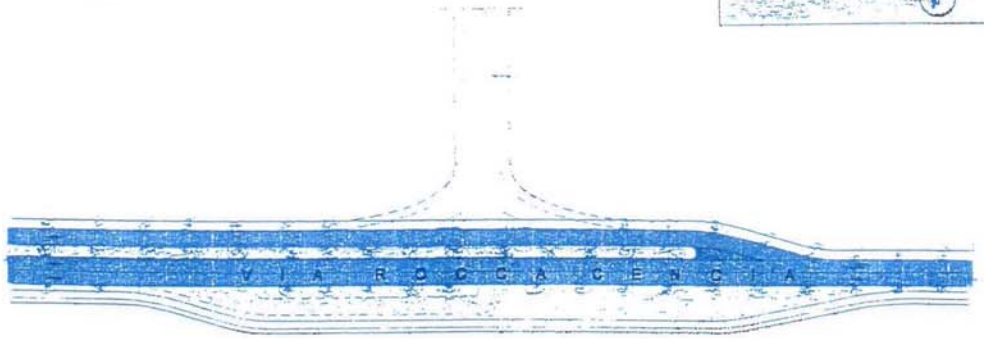
(2) I mesi si intendono a decorrere dall'entrata in vigore dell'Accordo di programma

(b) INTERSEZIONE
VIA ROCCA CENCIA -
VIA GUASILA

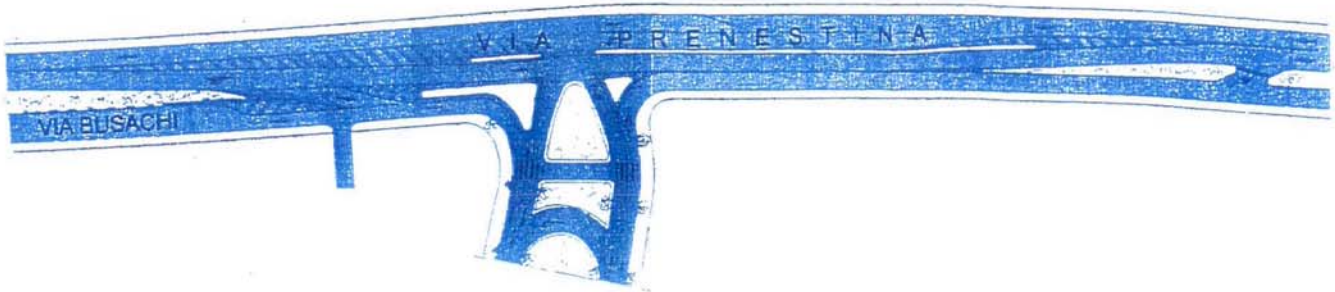
(a) INTERSEZIONE
VIA PRENESTINA - VIA POLENSE;
VIA PRENESTINA - VIA ROCCA CENCIA



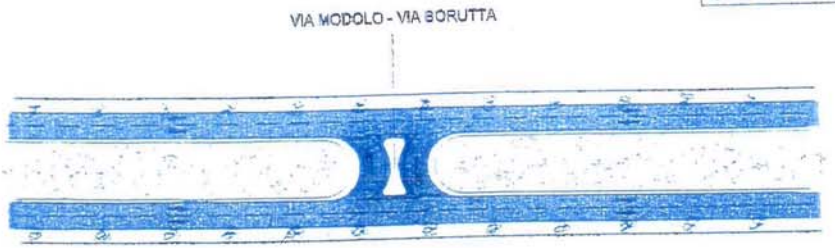
(c) INTERSEZIONE
VIA ROCCA CENCIA - FUTURA VIABILITA'
DI ACCESSO AL COMPRENSORIO "L1" DI PRATOLUNGO



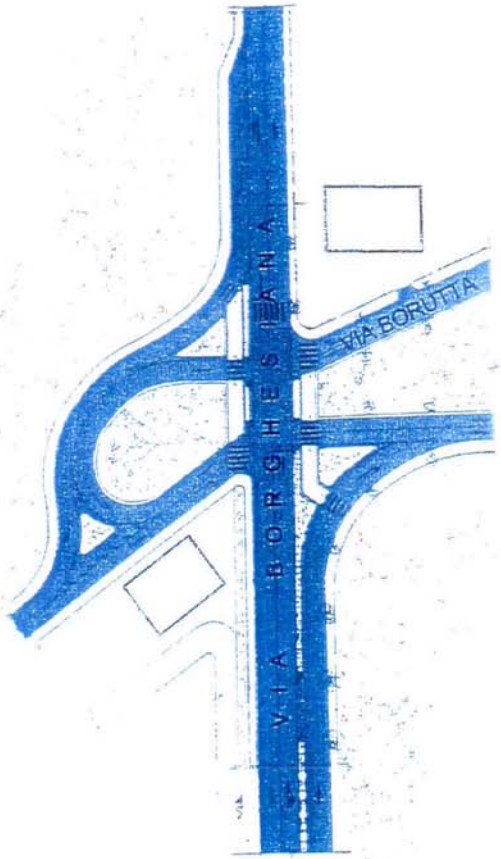
(d) INTERSEZIONE
VIA SELLIA-VIA RE DEL GRECO



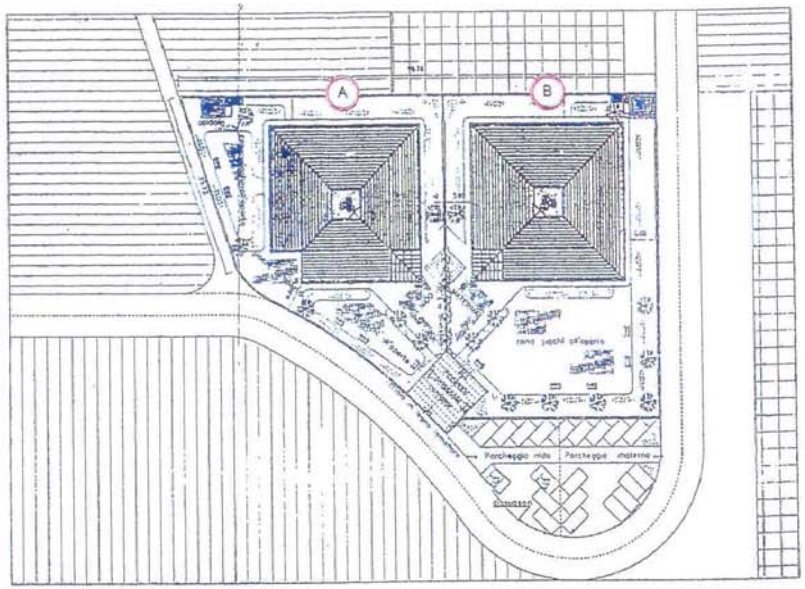
(a) INTERSEZIONE
VIA PRENESTINA
VIA MODOLO - VIA BUSACHI



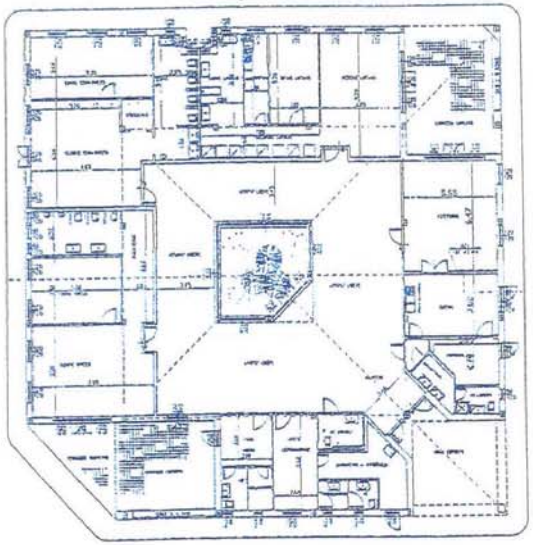
(b) VIA MODOLO - VIA BORUTTA
PARTICOLARE INVERSIONE DI MARCIA

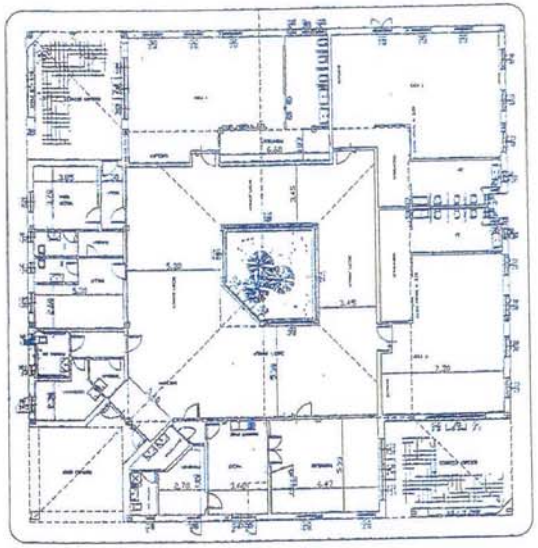


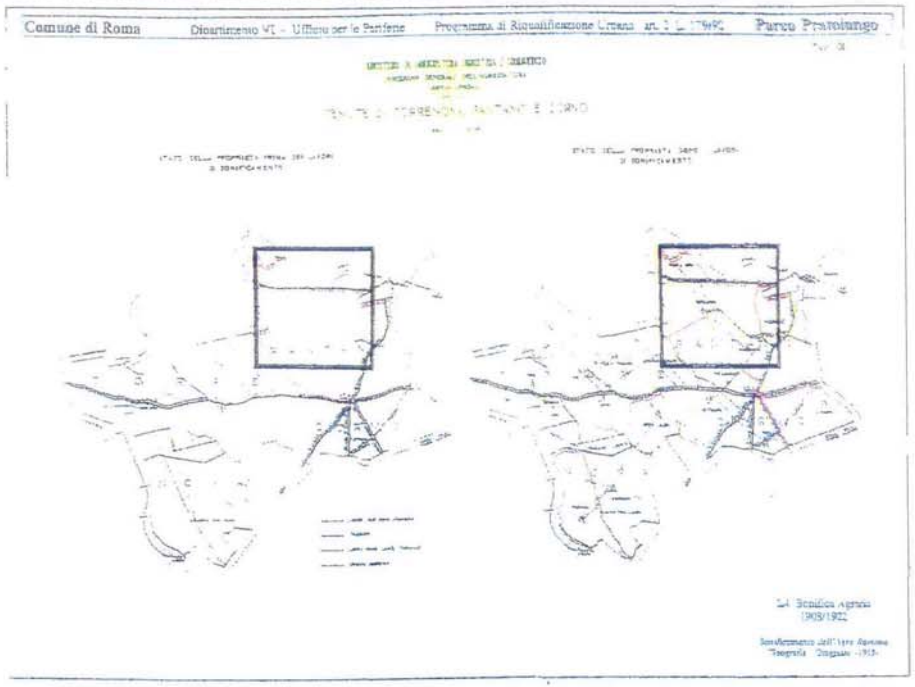
(c) INTERSEZIONE
VIA BORUTTA - VIA BORGHESIANA

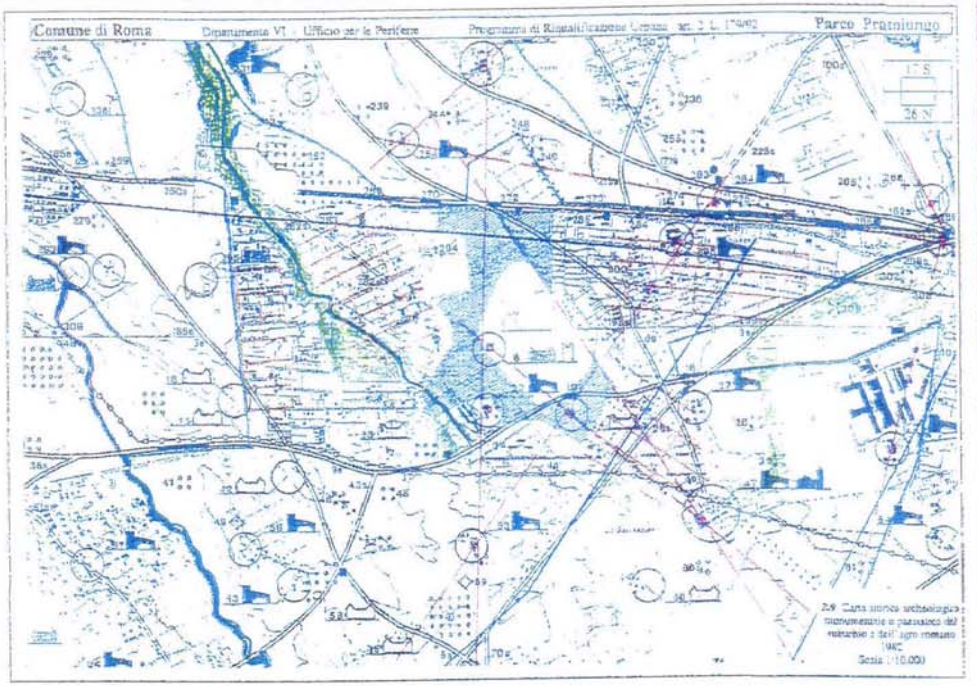


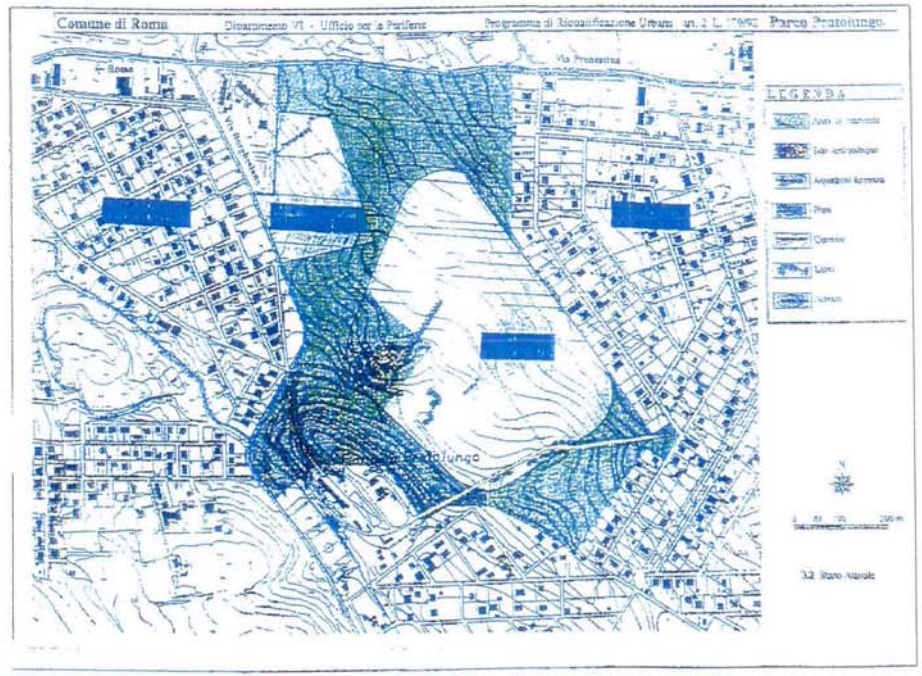
Planimetria Generale scala 1:500

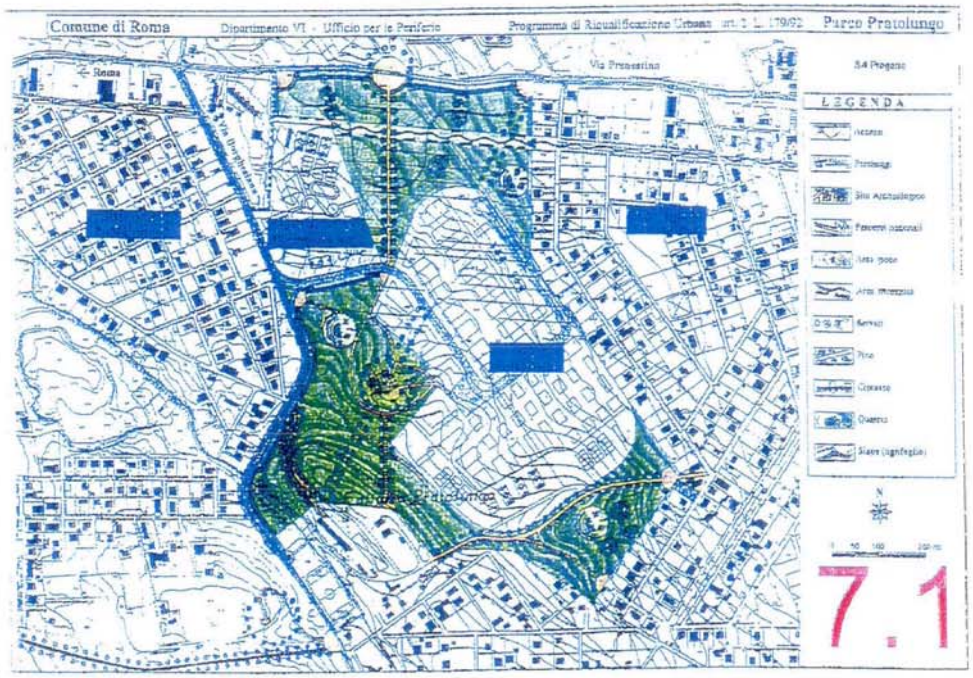





Comune di Roma
Dipartimento VI - Ufficio per le Periferie
Programma di Riqualificazione Urbana
Parco Pratolungo


Comune di Roma
Dipartimento VI - Ufficio per le Periferie
Programma di Riqualificazione Urbana
Parco Pratolungo


Comune di Roma
Dipartimento VI - Ufficio per le Periferie
Programma di Riqualificazione Urbana
Parco Pratolungo
LEGENDA


Comune di Roma
Dipartimento VI - Ufficio per le Periferie
Programma di Riqualificazione Urbana
Parco Pratolungo
LEGENDA

7.1

7. IL PIANO FINANZIARIO

Il costo totale degli interventi pubblici previsti dal Programma (escluso quindi le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi) è di 57,242. La copertura finanziaria degli interventi è prevista mediante l'utilizzo delle seguenti risorse (v. tab. 6.OP-QTF):

- oneri di urbanizzazione per 9,852 miliardi;
- contributo straordinario e cessione di aree in interventi di tipo C: 19,845 miliardi;
- finanziamenti ex art. 2, L. n. 179/92, per 27,545 miliardi.

I suddetti finanziamenti del Ministero dei LL.PP., pari a **27,545 miliardi** verranno trasferiti all'Amministrazione comunale subito dopo la stipula dell'Accordo di programma.

Nella tabella sopracitata sono state indicate, per ogni opera pubblica prevista nel Programma, con valore di ipotesi indicativa, le diverse fonti di finanziamento, distinte in private (oneri non scomputati mediante la diretta realizzazione di opere di pertinenza delle varie proposte private) e pubbliche (finanziamenti statali ex art. 2 comma 2 legge 179/92).

I fondi statali sono destinati, in ipotesi, ai seguenti interventi pubblici, con prevalenza economica per quelli di viabilità e risanamento igienico:

2. Direttrice viaria via Prenestina, via della Borghesiana per 13,407 miliardi
3. Completamento rete fognante bacino della Borghesiana per 13,426 miliardi

Gli interventi finanziati con risorse private, sempre in ipotesi, sono:

4. Asilo nido e scuola materna in località Prato Fiorito per 3,789 miliardi
5. Centro anziani nell'intervento privato B4 per 0,750 miliardi
6. Mercato rionale nell'intervento privato B10 per 0,917 miliardi

7.2 Verde pubblico e attrezzato nell'intervento privato B4 per 5,261 miliardi
7.3 Verde pubblico e attrezzato nell'intervento privato C3 per 1,151 miliardi

Due soli interventi sono finanziati congiuntamente con fondi pubblici e privati:
1. Tratto di viabilità via Polense, via Prenestina, via di Rocca Cencia per 6,643 miliardi con risorse pubbliche statali e per 4,365 miliardi con risorse private
7.1 Verde pubblico ed attrezzato in via della Borghesiana, per 0,712 miliardi con risorse pubbliche e 6,821 miliardi con risorse private.

Dal piano finanziario, emerge il forte contributo delle risorse private (circa il 52%) 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 (circa 41,7 miliardi). In definitiva, gli investimenti privati in opere pubbliche ammontano complessivamente a 71,4 miliardi.

Tab. 6 OP-QTF. Piano finanziario, per interventi pubblici (*)

Sigla	Titolo dell'intervento pubblico	Importo (milioni)	Finanziamento (in milioni)			
			Pubblico (1)	OUO (2)	CS (3)	Tot. Privato (4)
Reti viarie e fognarie		**37.841**	**26.833**	**1.792**	**9.216**	**11.008**
1.1	Tratto di viabilità via Prenestina - via di Rocca Cencia - lotto 1	6.643	0	0	6.643	6.643
1.2	Tratto di viabilità via Prenestina - via di Rocca Cencia - lotto 2	4.365	0	1.792	2.573	4.365
2	Direttrice viaria via Prenestina - via della Borghesiana	13.407	13.407	0	0	0
3	Completamento rete fognante bacino di Borghesiana	13.426	13.426	0	0	0
Edilizia pubblica		**5.456**	**0**	**5.456**	**0**	**5.456**
4	Realizzazione asilo nido e scuola materna in località Prato Fiorito	3.789	0	3.789	0	3.789
5	Realizzazione centro anziani in località via Polense	750	0	750	0	750
6	Realizzazione mercato rionale in località Rocca Cencia	917	0	917	0	917
Verde pubblico		**13.945**	**712**	**2.604**	**10.629**	**13.233**
7.1	Verde pubblico e attrezzato in località via della Borghesiana	7.533	712	147	6.674	6.821
7.2	Verde pubblico e attrezzato in località via Polense	5.261	0	2.457	2.804	5.261
7.3	Verde pubblico e attrezzato in località via Borutta	1.151	0	0	1.151	1.151
Totale interventi pubblici del programma		**57.242**	**27.545**	**9.852**	**19.845**	**29.697**
-	Opere di urbanizzazione primaria di pertinenza degli interventi privati	18.449	0	18.449	0	18.449
-	Opere di urbanizzazione secondaria di pertinenza degli interventi privati	2.425	0	2.425	0	2.425
-	Totale opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi privati	20.874	0	20.874	0	20.874
Totale generale interventi pubblici		**78.117**	**27.545**	**30.726**	**19.845**	**50.572**

(*) I dati del piano finanziario potranno subire aggiornamenti a seguito dei successivi livelli di progettazione degli interventi pubblici e privati o del recepimento di osservazioni o prescrizioni formulate nelle conferenze di servizi

(1) Finanziamenti statali ex art. 2 comma 2 legge 179/92

(2) Oneri ordinari di urbanizzazione (ex art. 5 legge 10/77)

(3) Contributo straordinario (eccedente gli oneri di urbanizzazione)

(4) Somma di oneri di urbanizzazione e contributo straordinario

9. LE APPROVAZIONI TECNICO-AMMINISTRATIVE

Dopo la stipula del protocollo d'intesa tra Comune, Regione e Ministero dei Lavori pubblici, il Comune ha provveduto all'ulteriore definizione progettuale degli interventi del programma, pervenendo alla progettazione a livello definitivo urbanistico degli interventi privati e alla progettazione di livello in prevalenza definitivo degli interventi pubblici.

Le elaborazioni progettuali, ai fini della stipula dell'accordo di programma sono state preventivamente approvate attraverso apposite conferenze di servizi convocate e svolte ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90, acquisendo i pareri necessari per ogni singolo progetto. Per i programma Borghesiana le conferenze sono state svolte nelle seguenti date e sessioni: 9 e 31 marzo per gli interventi pubblici, 16 marzo e 23 aprile per gli interventi privati e 1 luglio 1998 per acquisire gli ultimi pareri non ancora espressi da parte di alcune amministrazioni su taluni progetti, sia pubblici che privati.

Data l'urgenza degli adempimenti da espletare e la necessità di procedere rapidamente alla stipula dell'Accordo di Programma, le conferenza di servizi sono state organizzate e svolte separatamente per gli interventi pubblici e privati, in due sedute, salvo quella del 1 luglio 1998 convocata unitariamente, con le seguenti modalità:

a) la conferenza è convocata sia ai sensi dell'art. 14 comma 1 della Legge n. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni, quindi al fine di effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo, sia ai sensi dell'art. 7 comma 4 sexies della Legge n. 109/94 e successive modificazioni e integrazioni, quindi al fine di acquisire in modo contestuale i necessari assensi sui progetti di opere pubbliche;

b) la prima seduta della conferenza è convocata al fine di illustrare e consegnare i progetti alle Amministrazioni/Enti/Uffici convenuti, ai sensi dell'art. 7

comma 5 della Legge n. 109/94, al fine di acquisire osservazioni o dichiarazioni o pareri preliminari, al fine di concordare, ai sensi dell'art. 14 comma 2 bis, la data per la formulazione delle determinazioni conclusive della conferenza; alla prima seduta, sono stati convocati sia gli Uffici/Enti responsabili della progettazione degli interventi pubblici, sia gli Uffici/Enti che devono esprimere appositi pareri, interessi o assensi comunque denominati;

c) la seconda seduta è stata convocata e svolta al fine di assumere le determinazioni conclusive dei soggetti interessati o competenti;

d) la conferenza si è potuta esprimere, a seconda del livello di definizione progettuale, sia su progetti definitivi che su progetti preliminari; in tale secondo caso, ai sensi dell'art. 5 comma 7, terzo periodo, della Legge n. 109/94 e successive modificazioni e integrazioni, la conferenza si esprime al fine di concordare le condizioni per l'ottenimento, in sede di presentazione del progetto definitivo, dei pari, nulla-osta o assensi comunque denominati, necessari per l'approvazione del progetto;

e) la conferenza ha esaminato i progetti ad uno ad uno ed in successione, secondo l'ordine indicato nella lettera di convocazione, salvo diverso parere del responsabile del procedimento o della maggioranza dei convenuti; per ogni singolo progetto si è provveduto, in prima seduta, alla consegna degli elaborati, alla illustrazione da parte del progettista, alla formulazione orale di chiarimenti/osservazioni/contestazioni;

f) conclusa la seconda sessione della conferenza, l'Ufficio procedente ha redatto appositi verbali che, inclusi sono stati trasmessi a tutti gli Enti convocati, per recepire eventuali contestazioni o osservazioni.

Gli atti delle conferenze sono raccolti in apposito fascicolo allegato esternamente al presente elaborato. Inoltre, gli esiti delle conferenze, sono sinteticamente riportati nelle tabb. 8.1 e 8.2 che si allegano al presente paragrafo.