

**IL PROGRAMMA DEFINITIVO  
DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

# INDICE

<b>1. L'AMBITO DI INTERVENTO</b>	<b>3</b>
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	
<b>2. GLI OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE</b>	<b>7</b>
<b>3. IL PROGRAMMA</b>	<b>11</b>
<i>Tab. 1. PR-QTR</i>	
<i>Tab. 2. PR-QTE</i>	
<i>Tav. 1. Localizzazione degli interventi</i>	
<i>Tav. 1A. Localizzazione degli interventi (dettaglio)</i>	
<i>Tav. 1B. Localizzazione degli interventi (dettaglio)</i>	
<b>4. IL RAPPORTO CON IL PRG</b>	<b>25</b>
<i>Tab. 3. PR-QTU</i>	
<i>Tav. 2.1. PRG vigente</i>	
<i>Tav. 2.2. Variante di PRG</i>	
<i>Allegato A. Atti della Variante di PRG</i>	
<b>5. GLI INTERVENTI PRIVATI</b>	<b>50</b>
5.1 Gli interventi di recupero dei fabbricati residenziali (bando A)	
<i>Tab. 4.1 -IPA-QTR</i>	

5.2	Gli interventi su aree e fabbricati trasformabili (bando B)	
	<i>Tab.4. 2 –IPB-QTR</i>	
5.3	La cessione al Comune di aree a destinazione pubblica (bando C)	
	<i>Tab.4. 3 –IPC-QTR</i>	
	<i>Allegato B. Schede degli interventi privati (Bando B)</i>	
<b>6.</b>	<b>GLI INTERVENTI PUBBLICI</b>	<b>50</b>
6.1	La viabilità, i parcheggi e lo spazio pubblico	
6.2	Le rete fognante	
6.3	I servizi pubblici e sociali	
6.4	Il verde pubblico e l'arredo urbano	
	<i>Tab..5 – OP-QTR</i>	
	<i>Allegato C. Rappresentazione grafica degli interventi pubblici</i>	
<b>7.</b>	<b>IL PIANO FINANZIARIO</b>	<b>66</b>
	<i>Tab. 6 – OP-QTF</i>	
<b>8.</b>	<b>IL PIANO TEMPORALE</b>	<b>67</b>
	<i>Tab. 7 – PR-QTC</i>	
<b>9.</b>	<b>LE APPROVAZIONI TECNICO-AMMINISTRATIVE</b>	<b>70</b>
	<i>Tab. 8.1 – IP-QTA</i>	
	<i>Tab. 8.2 – OP-QTA</i>	
<b>10.</b>	<b>GLI SCHEMI DI CONVENZIONE</b>	<b>73</b>
	Schema di convenzione interventi bando A	
	Schema di convenzione interventi bando B	
	Schema di convenzione interventi bando C	

## 1. L'AMBITO DI INTERVENTO

### 1.1 Individuazione del campo di intervento

Il Programma di riqualificazione urbana ha individuato il proprio ambito di intervento nell'intero settore ovest dell'insediamento urbano di Ostia, ma mira in modo particolare alla riqualificazione della sua estremità occidentale, verso il Tevere, che ne è la parte più degradata con caratteri di forte marginalità.

### 1.2 Genesi, caratteristiche e dinamiche dell'insediamento

Ostia è una delle tante periferie di Roma, ma è contemporaneamente un centro urbano dell'area metropolitana, con 100.000 abitanti circa nel suo nucleo costiero. L'estremità occidentale di Ostia, ambito del Programma di Riqualificazione Urbana, è la periferia di questo centro urbano.

La monofunzionalità residenziale, tipica delle periferie, nella parte occidentale di Ostia è estrema: i principali servizi urbani di Ostia (l'ospedale, la caserma della Guardia di Finanza, il palazzo dello sport, gli stabilimenti balneari) sono nella parte orientale, che è anche servita dal grande asse di via Cristoforo Colombo. A ovest invece un intero quartiere ("Nuova Ostia") è senza negozi, non per carenza di locali commerciali, ma per il loro abbandono. La spiaggia, che per Ostia è una fondamentale risorsa ambientale ed economica, in questo tratto è stata erosa dal particolare flusso delle correnti in prossimità della foce del Tevere. Il degrado fisico interessa già i tessuti edilizi residenziali e i servizi costruiti negli anni settanta, mentre lo spazio pubblico non è stato ancora sistemato.

L'impianto urbano di Ostia è costituito da un nucleo centrale originario edificato a villini nei primi decenni del secolo, attorno al quale tra gli anni '50 e '70 sono cresciuti i tessuti intensivi composti da palazzine e da edifici in linea. Nella parte più occidentale queste addizioni sono costituite da due interventi unitari:

- lungo la costa è un quartiere molto denso (indice fondiario tra 8 e 9 mc/mq) costituito da oltre cento palazzine ("Nuova Ostia"), realizzato attorno al 1970 con un intervento di edilizia privata ma subito preso in possesso dal Comune, in parte per compravendita ed in parte in affitto, per far fronte all'emergenza abitativa degli anni '70. L'area di "Nuova Ostia" è stata anche delimitata come zona di recupero ai sensi dell'articolo 27 della L. 457/78 (del. G. M. 15541 del 20.3.89) senza però alcun esito di effettivo recupero edilizio.
- all'interno, verso il Tevere, è un piano di zona (il p.z.55 "Ostia Lido nord") in cui sono compresenti una quota di edilizia sovvenzionata (un intervento IACP di circa 140.000 mc realizzato alla metà degli anni '70), ed un'altra quota di edilizia convenzionata (diversi interventi di imprese e cooperative per circa 500.000 mc realizzati a partire dalla fine degli anni '70 ed in corso di ultimazione); la prima è costituita da un complesso di quattro edifici in linea paralleli alla costa (tra via D. Baffico e via dell'Idroscalo) che separano fisicamente le palazzine di Nuova Ostia dalla nuova edilizia convenzionata, costituita da grandi edifici "a blocco" o "in linea".

### 1.3 I caratteri del degrado

A cavallo tra i due diversi insediamenti urbanistici sopra descritti, l'edilizia sovvenzionata del PdZ 55 e le contigue palazzine di Nuova Ostia sono tra loro omologate nel degrado, sebbene siano differenti per tipologia e morfologia insediativa. Il degrado è:

- fisico, per la scarsa manutenzione edilizia;
- sociale, per la enorme concentrazione di patrimonio in affitto;
- urbanistico, per la rarefazione di attività commerciali e terziarie, e per la scarsa qualità degli spazi pubblici (minimi a Nuova Ostia, dilatati e indefiniti nel PdZ).

La condizione di marginalità del quartiere trae in parte origine ed in parte alimento dai suoi caratteri insediativi: infatti il quartiere confina con due barriere naturali, la costa ed il Tevere, che rappresentano anche due sistemi ambientali di valore ma attualmente molto degradati. Questi due sistemi sono collegati tra loro da due "corridoi" (l'asse di via del Sommergebile / via Martinica e quello di via delle Repubbliche Marinare / via A. Carabelli) che attraversano il quartiere in diverse sezioni. La dimensione di tali vuoti, sproporzionata rispetto ai tessuti circostanti, ed il degrado dello spazio pubblico che li costituisce, mai progettato, determinano attualmente un impatto negativo sulla qualità urbana: infatti appare predominante l'effetto di separazione tra i tessuti edilizi laterali, piuttosto che il collegamento tra il mare ed il fiume attraverso la città.

Anche gli spazi pubblici all'interno del Piano di Zona, come in molti quartieri di edilizia residenziale pubblica degli anni '70, appaiono eccessivamente dilatati, scarsamente progettati e mantenuti male. Nel caso particolare del Piano di Zona di Ostia Lido Nord, alle ordinarie disfunzioni dell'urbanizzazione di un nuovo quartiere si è sovrapposto il contrasto tra la pianificazione attuativa già avviata e la successiva pianificazione paesistica: il processo attuativo del piano, avviato con l'esproprio generale delle aree interessate e perseguito con l'edificazione dei volumi residenziali previsti, si è successivamente interrotto nella realizzazione dei servizi pubblici a causa delle prescrizioni intervenute con il piano territoriale paesistico del Litorale romano, che ha interdetto le localizzazioni già previste.

Inoltre il degrado è accentuato dalla separazione funzionale rispetto alle aree urbane più vitali indotta dalla scarsa efficacia del trasporto pubblico locale e dalla incompletezza del sistema viario.

#### 1.4 Le previsioni del Piano regolatore generale

Il PRG classifica quale zona D ("completamento") gran parte del tessuto edilizio di Ostia Ponente e ne ha previsto l'ampliamento con due zone di espansione: a nord-ovest verso la foce la E3 (espansione per edilizia economica e popolare) interessata dal P. Z. 55 ed estesa circa 65 ettari, e a nord la E1 (espansione da attuarsi con piani comprensoriali unitari), estesa circa 50 ettari, cui attribuisce la densità di 140 abitanti per ettaro.

Nel luglio 1991 quest'ultima previsione insediativa è stata soppressa dalla "variante di salvaguardia", che muta la destinazione delle aree in zona "N" (verde pubblico); a tutt'oggi però la variante adottata risulta in corso di approvazione.

La soppressione delle residue previsioni di espansione è d'altronde coerente con le previsioni del PTP, approvato con L.R. 24/98, e con l'istituzione della Riserva Statale del Litorale.

La strumentazione urbanistica attuativa successiva al PRG del '62, nell'ambito di intervento, consiste solamente nel Piano di zona 55, adottato nella sua variante "ter" con delibera C.C. n. 4244 del 12.10.1988. Questo piano è stato integralmente attuato nelle previsioni espropriative; le aree a standard previste risultano largamente dimensionate rispetto ai pesi insediativi introdotti dal PdZ ed in particolare sono previsti 11 mq/ab di servizi, 4,2 mq/ab di parcheggi e 35,4 mq/ab di verde pubblico, per un totale di oltre 50 mq/ab.

L'effettivo livello di realizzazione di tali urbanizzazioni è però ben più basso: i servizi sono stati attuati al 65%, i parcheggi al 62%, le aree verdi non sono state affatto attrezzate. Va inoltre considerato che le residue previsioni di servizi pubblici non sono più attuabili per effetto del Piano Paesistico di Ostia, il quale, nello stralcio di Ostia Lido Nord, vincola a verde le aree residue di servizi. Per contro, le previsioni insediative del PdZ sono quasi interamente attuate nella quota residenziale (sono prossimi al cantiere gli ultimi due blocchi su via Martinica), mentre sono in fase di cantiere gli ultimi due comparti non residenziali.

### 1.5 I pesi insediativi

Per un bilancio dei pesi insediativi nel più vasto ambito di Ostia Ponente si è proceduto con tre diverse stime:

- a) il peso insediativo effettivo al 1991, data dell'ultimo censimento, consiste in 43.249 residenti;
- b) la capacità insediativa a pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente al 1991, assumendo in 2,7 il numero medio di componenti del nucleo familiare, corrisponde a 48.443 abitanti (prodotto delle abitazioni per i componenti del nucleo familiare medio);
- c) il peso insediativo teorico al 1995, stimato a pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente o in corso di attuazione, è stato quantificato in 52.235 abitanti ed è così composto:
  - capacità insediativa delle abitazioni esistenti al 1991 in zona D pari a 44.860 abitanti;
  - capacità insediativa degli edifici realizzati nel periodo 91-95 in zona D nei lotti residui pari a 759 abitanti;
  - capacità insediativa del PdZ 55ter a completamento (al netto del comparto Q già stimato con dati censuari) pari a 6.616 abitanti.

Nell'ambito interessato dall'analisi (Ostia Ponente) occorre rilevare che il PRG vigente, depurato delle previsioni insediative soppresse dalle varianti adottate ("variante di salvaguardia" del luglio '91), ha esaurito totalmente la sua capacità insediativa con la saturazione della zona D e della zona E3, consistente nei pesi sopra stimati (vedi lettera c).

## 1.6 La dotazione di standard urbanistici

Rispetto agli attuali pesi insediativi risultano rispettivamente attrezzate ed acquisite le quantità di spazi pubblici indicate nella tabella qui di seguito riportata.

STANDARD	Acquisiti ed attrezzati	mq/ab	Acquisiti ma non attrezzati	mq/ab	Totale aree acquisite	mq/ab	Dotazione d. legge
VERDE	60385	1,16	287987	5,51	348372	6,67	9
SCUOLE	107275	2,05	4200	0,08	111475	2,13	4,5
SERVIZI	49910	0,96	3600	0,07	53510	1,03	2
PARCHEGGI	21884	0,42	33616	0,64	55500	1,06	2,5
TOTALE	239454	4,58	329403	6,31	568857	10,89	18

Le aree a servizi sono state computate sulla base della loro effettiva attuabilità in conseguenza delle prescrizioni del Piano territoriale paesistico che di fatto trasforma in zone verdi gran parte delle residue aree a servizi del P.d.Z.. Emerge quindi un quadro di generale deficit di aree pubbliche ed in particolare uno scarto consistente tra le aree verdi acquisite e quelle effettivamente attrezzate. Conseguentemente il programma ha privilegiato l'effettiva realizzazione del verde pubblico sulle aree già acquisite a tale scopo.

Le aree attrezzate per l'edilizia scolastica, invece, seppure carenti ai sensi del D.L. 1444/68, sono sostanzialmente adeguate in relazione all'attuale domanda, riuscendo anche a soddisfare le esigenze della istruzione secondaria superiore; emergono invece problemi in relazione all'età ed alla qualità edilizia dei manufatti, e resta ancora in gran parte inevasa la domanda di servizi per l'infanzia in età prescolare. A fronte di tali carenze, il programma individua obiettivi di integrazione e di sostituzione edilizia.

Le aree a parcheggi risultano eccessivamente concentrate nel margine occidentale, mentre è necessario reperirne in maniera più diffusa sul territorio ed in particolare lungo l'asse di via Baffico e di corso Duca di Genova, che serve le principali aree e funzioni pubbliche. Una maggiore offerta di parcheggi, ad una ragionevole distanza dal lungomare (circa 250 metri), accompagnata dalla razionalizzazione della disciplina del traffico e del servizio di trasporto pubblico su gomma, può infatti consentire la riqualificazione ambientale del fronte marino e migliorarne l'accessibilità anche nel settore occidentale di Ostia.

L'incremento di servizi sociali, la cui inadeguatezza rispetto al contesto sociale di Ostia è apparsa evidente in recenti episodi di cronaca, appare invece uno degli obiettivi strategici per la riqualificazione; si ritiene pertanto che il recupero di aree per servizi debba avvenire:

- prima di tutto attrezzando le aree già pubbliche, che rischiano l'usucapione a seguito di occupazioni abusive;
- in secondo luogo densificando le aree a servizi sottoutilizzate ed integrando il verde urbano (i "corridoi verdi") e i servizi in un rapporto simbiotico tra tali funzioni.

Da quanto sopra esposto in forma di verifica "qualitativa" dello standard, deriva la scelta, operata nel programma, nella direzione dell'intensificazione

degli usi urbani delle aree già pubbliche (incremento di *efficienza* del capitale sociale urbano), cui fa da corollario un'azione di riqualificazione dello spazio pubblico che *completa, riordina e valorizza l'impianto urbano esistente* (incremento di *efficacia* del capitale sociale urbano).

La crescita *quantitativa dello standard* indotta con il Programma si è concentrata interamente sull'acquisizione delle aree di pregio naturalistico già individuate come riserva naturale, oltre alle aree di parcheggio necessarie alla fruizione del parco.

## 2. GLI OBIETTIVI DELLA RIQUALIFICAZIONE

La riqualificazione di una parte urbana estesa come Ostia Ponente non è tanto e solo una questione di interventi che agiscono sul fenomeno del degrado, quanto un intervento complessivo che modifichi le dinamiche socio - economiche dell'insediamento.

Il Programma di riqualificazione di Ostia Ponente si inquadra quindi in un insieme più vasto di interventi che mirano alla valorizzazione dell'identità e delle risorse locali di Ostia, ed in particolare allo sviluppo delle sue potenzialità turistiche, ricettive e ricreative, che il Comune di Roma persegue anche con altri interventi già attivati, programmati o allo studio (ripascimento del litorale, riqualificazione del lungomare, recupero della ex Colonia Marina Vittorio Emanuele con funzioni ricettive, oasi naturalistica in prossimità della foce, porto turistico), ritenuti essenziali per riscattare Ostia dalla condizione di "quartiere dormitorio" periferico di Roma.

Rispetto a questi diversi e singoli progetti il Programma di riqualificazione fornisce lo schema d'assetto e le condizioni di sostenibilità urbanistica, ambientale e economica, ovvero le condizioni di efficacia delle azioni ricercate. Conseguentemente il programma ha inteso attivare le seguenti azioni:

- a) la realizzazione di un intervento strategico consistente nell'acquisizione pubblica di 90 ettari di aree di pregio naturalistico che possono costituire un parco con valenze a scala territoriale;
- b) l'integrazione urbana che nel caso particolare si traduce in un'azione di riordino dell'impianto urbano (completamenti ed adeguamenti viari) che ridefinisce la gerarchia stradale e consente una migliore accessibilità dal centro urbano di Ostia e da Roma, sia con il mezzo privato, sia con i mezzi di trasporto pubblico;

- c) la riqualificazione dello spazio pubblico attraverso un insieme di interventi (piazze e giardini) strettamente connessi alla creazione di nuove centralità funzionali e spaziali, quale fulcro del riordino dell'impianto urbano;
- d) l'integrazione sociale, che viene perseguita attraverso la valorizzazione dei servizi di rango più elevato presenti nell'area, l'innalzamento dello standard qualitativo dei servizi sociali di quartiere ed in particolare di quelli mirati ai soggetti deboli, ed infine con l'inserimento di quote di edilizia privata convenzionata di maggior pregio;
- e) l'integrazione funzionale attraverso l'inserimento di attività ricettive private e di nuovi spazi qualificati per attività commerciali;
- f) il recupero dell'edilizia privata di "Nuova Ostia" che, per l'anomala situazione di gestione e per la gravità dei problemi sociali dell'inquinato, da oltre vent'anni è priva di interventi manutentivi; il Comune e lo IACP stanno contemporaneamente attivando interventi di recupero del loro patrimonio pubblico con i fondi impegnati ai sensi dell'articolo 11 della L.179/92.

### 3. IL PROGRAMMA

Il programma di riqualificazione urbana si articola in 17 interventi pubblici e 8 interventi privati, individuati e localizzati nella Tav. 1, allegata al presente paragrafo.

Il Parco delle Pinete dell'Acqua Rossa (intervento pubblico 1), e la strada di parco (intervento pubblico 2) che lo serve, definiscono il bordo urbano del quartiere verso il Tevere.

Su questo margine sono già allineati quattro grandi complessi scolastici e il Programma interviene con tre nuovi interventi di attrezzatura del verde urbano

(interventi 11, 14 e C1) che, in aree di frangia, mediano il rapporto tra la città e le aree naturalistiche.

Al suo interno l'impianto urbano dovrà recuperare efficienza con lo snellimento dei due assi di via D. Baffico - corso Duca di Genova e via dell'Idroscalo - viale Vasco de Gama, sia per il trasporto pubblico che per la mobilità privata.

Questi due assi paralleli sono infatti estremamente importanti perché intersecano, in tre diverse sezioni, alcuni addensamenti di servizi e spazi pubblici (i "luoghi centrali"), in gran parte già esistenti, ma rafforzati e riqualificati nell'ambito del programma. Su questi si è concentrato il progetto di suolo, quale intervento di definizione dello spazio pubblico in un rapporto molto stretto con la costruzione (o ricostruzione) dei servizi.

Peraltro questi luoghi centrali sono attraversati o lambiti dai "corridoi ambientali", cioè da viali di notevole larghezza che includono giardini al centro della loro sezione e collegano il lungomare con il parco del Tevere. Il progetto urbano intende utilizzare la qualità ambientale dei "corridoi", che rende piacevole l'uso pedonale e ciclabile dello spazio urbano, per mettere a sistema servizi e funzioni pubbliche.

Nell'ambito di Ostia Ponente emergono quindi tre sistemi:

1. il polo scolastico - giovanile costituito dalle scuole Guttuso e Amendola, dal parco sportivo (int.14), dalla piazza (int.10) e dal centro socio - culturale (int.6), che lambisce anche Piazza Gasparri, di recente attrezzata (cfr Tav. 1A);
2. la direttrice di via del Sommergebile (int. 12), su cui si allineano il centro socio-sanitario (int.7), i servizi scolastici per la prima infanzia (int. 8), la piazza su via dell'Idroscalo (int. 9), la Chiesa di N. S. di Bonaria, il

mercato, alcuni punti della grande distribuzione commerciale ed il parco centrale (int. 11) (cfr Tav. 1A);

3. la direttrice di viale delle Repubbliche marinare-via A. Carabelli (int. 17) che collega il lungomare con il punto di accesso al parco delle pinete, e lambisce quattro grandi plessi scolastici, la chiesa di S. Monica, il nuovo centro integrato dei servizi sociali (int. 5), i servizi sanitari del S. Agostino e la ex Colonia Marina Vittorio Emanuele (cfr Tav. 1B).

Con l'attuazione del Programma di riqualificazione urbana si conseguirà un miglioramento complessivo della dotazione di standard urbanistici consistente:

1. nell'acquisizione di 89,7 ettari di parco, aggiuntivo rispetto alle aree di standard necessarie per gli interventi di nuova edificazione e garantiti (nella misura di oltre 4 ettari) a totale carico dei soggetti proponenti, contro l'alienazione di circa 8700 mq. di standard già acquisito all'interno del piano di zona 55;
2. nell'attrezzatura di circa 30.000 mq. di aree per servizi pubblici (interventi pubblici 5, 6, 7, 8 e 10) per un volume totale di 21.140 mc ;
3. nella realizzazione di circa 20 ettari di verde attrezzato (interventi pubblici 9, 11, 12, 13, 14 e 17).

Nella *tab. LPR-QTR*, allegata al presente paragrafo, sono rappresentati gli indicatori sintetici del programma di riqualificazione urbana di Ostia Ponente.

I nuovi pesi urbanistici indotti dal programma, derivanti dagli interventi privati, consistono in 133.119 mc residenziali, equivalenti a 1665 abitanti teorici, ed in 67.142 mc non residenziali; dei 200.261 mc totali, 17.072 derivano da demolizione e ricostruzione. La superficie fondiaria utilizzata, consta di 36.954 mq. , e quella territoriale è pari a 85.980.

Dei sei interventi di nuova edificazione (interventi di tipo B), cinque sono interni al centro edificato definito a norma di legge, e il sesto è di fatto interno all'area urbanizzata. Le aree di standard, in considerazione della saturazione dei tessuti, sono generalmente discontinue rispetto alla superficie fondiaria e, in tal caso sono state reperite tra le aree di interesse pubblico per il loro valore ambientale.

In merito al bilancio economico, gli investimenti complessivi ammontano a circa 197 miliardi, di cui 157 circa per interventi privati e 40 per interventi pubblici. Gli interventi privati usufruiscono di 13.813 miliardi di finanziamento statale che coprono il 30% del costo degli interventi di risanamento delle parti comuni, mentre gli interventi pubblici sono finanziati con 4.343 milioni di finanziamento statale (10,8%) e con 35.751 milioni di finanziamento privato (89,2%).

Nella *tab. 2 PR-QTE*, allegata al presente paragrafo, sono riassunti i dati salienti relativi ai singoli interventi pubblici e privati.

Tab. 1. PR-QIR. Quadro tecnico riepilogativo degli interventi

Parametri	Unità di misura	Consistenza
<b>NUMERO INTERVENTI</b>		
Interventi privati	n°	8
Interventi pubblici	n°	17
Interventi totali	n°	25
<b>IMPORTI</b>		
Importo interventi privati	milionilire	156.945
Importo interventi pubblici	milionilire	40.095
Importo totale	milionilire	197.040
<b>FINANZIAMENTI</b>		
Finanziamenti privati per interventi privati	milionilire	146.978
Finanziamenti privati per interventi pubblici	milionilire	35.751
<i>Finanziamenti privati totali</i>	milionilire	182.729
Finanziamenti pubblici per interventi privati	milionilire	13.813
Finanziamenti pubblici per interventi pubblici	milionilire	4.343
<i>Finanziamenti pubblici totali</i>	milionilire	18.156
<b>INTERVENTI PRIVATI</b>		
Superficie territoriale	mq	85.980
Superficie fondiaria	mq	36.954
Abitanti insediabili	n°	1.665
Volume residenziale	mc	133.119
Volume non residenziale	mc	67.142
Volume totale	mc	200.261
Volume recupero primario	mc	302.138
Volume demolizione e ricostruzione	mc	17.072
Volume nuova edificazione	mc	183.189
<b>INTERVENTI PUBBLICI</b>		
Viabilità e parcheggi	mq	50.690
Fognature	ml	1.400
Verde pubblico	mq	1.055.753
Edilizia pubblica	mc	21.468
Riqualificazione e amodo stradale	mq	3.591

Tab. 2. PR-QTE. Quadro riiepilogativo 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)	IL	FL
A1	Risanamento delle parti comuni di 43 fabbricati residenziali	IP-RP	Conforme	Soc. Pelopia p.a.	Mq	94.418	46.041	13.813	32.228	3	27
B2	Nuova edificazione mista in Via delle Isole Samoa e via Polinesia	IP-NED	Deroghe	Soc. Nuova Pineta 900 s.r.l.	Mc	21.153	10.353	-3.393	10.353	10	46
B3	Demolizione e ricostruzione di un edificio a destinazione mista in Via della Marina	IP-DR	Variante e Deroghe	Soc. Turismo 2000 s.r.l.	Mc	8.952	5.703	-1.688	5.703	10	46
B4	Nuova edificazione mista in Via delle Azzorre	IP-NED	Variante e Deroghe	Soc. Raissa 90 s.r.l.	Mc	53.949	29.589	0	29.589	10	70
B5	Nuova edificazione mista in Via delle Isole del Capoverde e Piazza S. Monica	IP-NED	Variante e Deroghe	Soc. Neulaband S.a.	Mc	22.226	45.363	0	45.363	10	70
B6	Demolizione e ricostruzione di un edificio a destinazione turistico ricettiva	IP-RP	Deroghe	Soc. Pelopia S.p.a.	Mc	8.120	4.274	-2.304	8.120	10	22
B7	Nuova edificazione mista in Via dell'Idroscalo e via dell'Appagliatore	IP-NED	Variante e Deroghe	Soc. S.I.R.I. S.p.a.	Mc	26.147	14.422	-4.999	14.422	10	46
C1	Realizzaz. impianti sportivi con gestione decennale e cessione di area a verde pubb.	CAV	Variante	Soc. Neulaband S.a.	Mc	1.599	1.200	0	1.200	9	54
1	Acquisizione ed assetamento forestale delle pinete dell'Acqua Rossa ed aree limitrofe	OP-VP	Variante	Raissa 90 s.r.l.-Neulaband S.a.	Mq	897.183	13.458	0	13.458	10	34
2	Adeguamento di Via dell'Acqua Rossa da Via dei Romagnoli a Piazza Emer Bettica	OP-IR	Variante	Raissa 90 s.r.l.-Neulaband S.a.	Mq	28.728	3.158	0	3.158	10	34
3	Prolungamento di via Costanzo Casana da via dell'Appagliatore a via ucl'Idroscalo	OP-IR	Variante	Soc. S.I.R.I. S.p.a.	Mq	2.209	322	0	322	10	46
4	Miglioramento della viabilità lungo l'asse di Corso Duca di Genova	OP-IR	Conforme	Comune di Roma/Dipartimento XII	Mq	3.591	517	517	0	20	26
5	Centro integrato dei servizi sociali in via Vasco de' Gama	OP-EP	Conforme	Comune di Roma/Dipartimento XII	Mc	6.608	3.340	51	3.289	13	37
6	Centro socio - culturale per bambini e adolescenti in via M. Fasan	OP-EP	Conforme	Comune di Roma/Dipartimento XII	Mc	6.826	3.413	0	3.413	10	34
7	Centro socio - sanitario per portatori di handicap in via del Sommergibile	OP-EP	Variante	Comune di Roma/Dipartimento XII	Mc	2.270	1.135	1.135	0	19	22
8	Scuola materna e Asilo nido in via del Sommergibile	OP-EP	Variante	Comune di Roma/Dipartimento XII	Mc	5.764	4.191	0	4.191	14	26
9	Piazza pedonale lungo via dell'Idroscalo	OP-VP	Variante	Soc. S.I.R.I. S.p.a.	Mq	2.858	697	0	697	10	46
10	Piazza pedonale tra via D. Baffico e via M. Fasan	OP-VP	Conforme	Comune di Roma/Dipartimento X	Mq	15.200	1.695	0	1.695	22	34
11	Parco Centrale	OP-VP	Variante P.A.	Comune di Roma/Dipartimento X	Mq	45.900	2.114	2.114	0	8	20
12	Giardino di Via del Sommergibile	OP-VP	Conforme	Comune di Roma/Dipartimento X	Mq	7.900	430	0	430	22	28
13	Riqualificazione delle fasce verdi ai lati della chiesa di N.S. di Bonaria	OP-VP	Conforme	Soc. S.I.R.I. S.p.a.	Mq	4.410	505	0	505	10	34
14	Parco Sportivo	OP-VP	Conforme	Comune di Roma/Dipartimento XII	Mq	150.360	3.830	0	3.830	10	22
15	Impianto fognario di raccolta e smaltimento per dispersione delle acque piovane	OP-IR	Conforme	Comune di Roma/Dipartimento X	MI	1.400	534	0	534	10	30
16	Parcheggio pubblico su Via delle Azzorre	OP-PP	Variante	Soc. Raissa 90 s.r.l.	Mq	1.695	230	0	230	10	34
17	Giardini di via A. Carabelli	OP-VP	Conforme	Comune di Roma/Dipartimento X	Mq	7.830	526	526	0	10	16

(1) Tipologia d'intervento: IP-RP (Intervento privato-Recupero primario), IP-DR (Demolizione e ricostruzione), IP-NED (Intervento privato-Nuova edificazione per intervento diretto), NE-C (Nuova edificazione comprensoriale), CAV (cessione aree a verde pubblici e impianti sportivi).

(2) Rapporti PRG: 4 modalità: Conforme; Variante di zona; Deroghe alle NTA; Variante ai P.A.

(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, dall'entrata in vigore dell'accordo di programma), FL (Fine lavori, in mesi, dall'entrata in vigore dell'accordo di programma).

#### 4. IL RAPPORTO CON IL PRG

Alcuni degli interventi pubblici e gli interventi privati non sono conformi al PRG vigente, in quanto in variante alla destinazione urbanistica, ovvero in deroga alle NTA; tali varianti o deroghe erano ammesse esplicitamente dal bando di confronto concorrenziale. Conseguentemente è stata redatta la variante del PRG che, come previsto dall'art.12 lett.c) del D.M:LL:PP: 21 dicembre 1994, è stata pubblicata sul Foglio Annunzi Legali della Provincia di Roma n.74 del 16 settembre 1997. Gli interventi pubblici in variante al PRG, con riferimento all'elenco del Programma, sono:

**1. Acquisizione ed assestamento forestale delle pinete dell'Acqua Rosaa ed aree limitrofe:** in variante per 3 ettari da *M3* (servizi pubblici locali) a *N* (verde pubblico) e per 43,5 ettari da *EI* (espansione) a *N* (verde pubblico); quest'ultima variante (da *EI* a *N*) è coerente con la "variante di salvaguardia" adottata nel luglio 1991;

**2. Adeguamento di via dell'Acqua Rossa da Via dei Romagnoli a Piazza Ener Bettica:** in variante da *EI* (espansione) e *N* (verde pubblico) a *viabilità*; tale variante, che interessa solo aree già comunali ovvero proposte in cessione al comune dall'attuale proprietà all'interno del programma (proposta B5), è stata rappresentata diversamente in sede di pubblicazione, in quanto il tracciato è stato rettificato nel corso delle conferenze di servizio, ed è stata corretta con apposita osservazione d'ufficio;

**3. Prolungamento di via C. Casana:** in variante da *E3* (espansione per edilizia economica e popolare) a *viabilità*;

**7. Centro socio sanitario per portatori di handicap in via del Sommergebile:** in variante da zona *N* (verde pubblica) a *M3* (servizi pubblici locali); tale variante, che interessa solo aree già di proprietà comunale e modifica una destinazione pubblica con altra destinazione pubblica, è stata rappresentata

erroneamente in sede di pubblicazione ed è stata corretta con apposita osservazione d'ufficio;

**8. Scuola materna ed asilo nido** in via del Sommergebile: in variante da zona *N* (verde pubblico) a *M3* (servizi pubblici locali);

**9. Piazza pedonale lungo via dell'Idroscalo**: in variante da zona *E3* (espansione per edilizia economica e popolare) a zona *D* (completamento), all'interno dell'ambito interessato dall'intervento privato B7;

**16. Parcheggio pubblico di via delle Azzorre**: in variante da *E1* (espansione) a *viabilità*.

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

**B2. Nuova edificazione mista** in via delle Isole Samoa e via Polinesia: in deroga all'articolo 7 (zona *D*), punto 2 per l'incremento dell'indice fondiario fino al valore di 5,94 mc/mq, e punto 3, comma 4° (quota massima del 60% della superficie coperta al piano terra per le destinazioni commerciali);

**B3. Demolizione e ricostruzione di un edificio a destinazione mista** in via della Marina: variante da zona *B* (conservazione del tessuto edilizio e viario), sottozona *BI* a zona *D* (completamento), con deroga all'articolo 7 (zona *D*), punto 2 per l'incremento della volumetria esistente fino all'indice fondiario di 6,96 mc/mq, e punto 3, comma 4° (quota massima del 60% della superficie coperta al piano terra per le destinazioni commerciali);

**B4. Nuova edificazione mista** in via delle Azzorre: variante da zona *E3* (espansione per edilizia economica e popolare), e zona *E1* (espansione) a zona *D* (completamento) e deroga all'articolo 7 (zona *D*), punto 2 per l'incremento dell'indice fondiario fino al valore di 5,59 mc/mq, e punto 3, comma 4° (quota massima del 60% della superficie coperta al piano terra per le destinazioni commerciali); le aree in cessione per standard variano da zona *E1* a zona *N* (verde pubblico);

**B5. Nuova edificazione mista** in via delle Isole del Capoverde e piazza Santa Monica: variante da zona *N* (verde pubblico) a zona *D* (completamento) e deroga all'articolo 7 (zona *D*), punto 2 per l'incremento dell'indice fondiario fino al valore di 4,94 mc/mq, e punto 3, comma 4° (quota massima del 60% della superficie coperta al piano terra per le destinazioni commerciali);

**B6. Demolizione e ricostruzione di un edificio a destinazione turistico-ricettiva** in lungomare Paolo Toscanelli: deroga all'articolo 7 (zona *D*), punto 2 per l'incremento dell'indice fondiario fino al valore di 6,77 mc/mq,;

**B7. Nuova edificazione mista** in via dell'Idroscalo e via dell'Appagliatore: in variante da *E3* (espansione per edilizia economica e popolare) a zona *D* (completamento) e deroga all'articolo 7 (zona *D*), punto 2 per l'incremento dell'indice fondiario fino al valore di 5,61 mc/mq, e punto 3, comma 4° (quota massima del 60% della superficie coperta al piano terra per le destinazioni commerciali);

**CI. Realizzazione di impianti sportivi con gestione decennale e cessione di aree a verde pubblico** in località tra via delle Caroline e via C. Marengo: in variante da zona *N* (verde pubblico) a zona *G* (aree private a verde), sottozona **G4** (aree destinate ad attrezzature sportive, culturali, ricreative e turistiche di proprietà privata); tale variante in sede di pubblicazione compariva come variante a sottozona **G5** (verde privato organizzato), in quanto non risultava ancora approvata la variante delle zone *G*.

In tutte le aree interessate dal Programma ed attualmente destinate a zona *D*, ovvero variate in zona *D* con il programma, non si applicano le misure di salvaguardia delle nuove NTA, introdotte con la variante di PRG detta "piano delle certezze" adottata il 29.5.1997, in quanto esplicitamente escluse al punto 5, 1° comma dell'articolo 5.

A seguito della pubblicazione della variante, sono state raccolte solo tre osservazioni, avanzate dagli stessi soggetti proponenti e tutte con l'intento di

adeguare la variante ai contenuti delle proposte già avanzate o ai loro sviluppi progettuali.

Un vaglio più sostanziale è venuto al Programma dallo sviluppo del confronto con altri soggetti istituzionali portatori di interessi pubblici, con i soggetti istituzionali locali, con le associazioni dei cittadini e dei lavoratori dei servizi interessati dagli interventi pubblici.

Nel corso di questo confronto sono state elaborate diverse modifiche migliorative al programma che hanno riguardato gli interventi pubblici 2, 4, 5, 6 e 8.

La *tab. 3.PR-QTU*, allegata al presente paragrafo, illustra i dati salienti del rapporto tra interventi e previsioni urbanistiche di PRG.

Nelle *tav. 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.

In *allegato A* sono riportati gli atti relativi alla pubblicazione delle varianti al PRG ed alle conseguenti osservazioni, controdeduzioni ed osservazioni d'ufficio.

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

Sigla	Titolo dell'intervento	Zone PRG vigenti	Zone PRG di progetto	Varianti di zona PRG	Deroghe NTA PRG	Osservazioni				
						Pervenute	Accolte	In parte accolte	rispinte	D'ufficio
A1	Risanamento delle parti comuni di 43 fabbricati residenziali	D	D	Conforme	Conforme	0	0	0	0	0
B2	Nuova edificazione mista in Via delle Isole Samoa e via Polinesia	D/3562	D/3562	Conforme	art. 7, punto 2 e punto 3, comma 4°	1	0	1	0	2
B3	Demolizione e ricostruzione di un edificio a destinazione mista in Via della Marina	B1/1287	D/1287	da B1/1287 a D/1287	art. 7, punto 2 e punto 3, comma 4°	0	0	0	0	1
B4	Nuova edificazione mista in Via delle Azzorre	E3/5500 E1/16157	D/9657	da E3 a D 5500; da E1 a D 4157; da E1 a N 12000	art. 7, punto 2 e punto 3, comma 4°	1	0	1	0	1
B5	Nuova edificazione mista in Via delle Isole del Capoverde e Piazza S. Monica	N/35580	D/16580	da N a D 16580	art. 7, punto 2 e punto 3, comma 4°	0	0	0	0	1
B6	Demolizione e ricostruzione di un edificio a destinazione turistico ricettiva	D/1200	D/1200	Conforme	art. 7, punto 2	0	0	0	0	1
B7	Nuova edificazione mista in Via dell'Appagliatore	E3/16820	D/8672 viabilità 2209	da E3 a D 8672; da E3 a viabilità 2209	art. 7, punto 2 e punto 3, comma 4°	0	0	0	0	2
C1	Realizzaz. impianti sportivi con gestione decennale e cessione di area a verde pubb.	N/30534	G4/8000	da N a G4 8000	Conforme	1	1	0	0	2
1	Acquisizione ed assetamento forestale delle pinete dell'Acqua Rossa ed aree limitrofe	E1/434934 M3/30000 N/467265	N/897183	da E1 a N 417443; da M3 a N 30000	Conforme	0	0	0	0	0
2	Adeguamento di Via dell'Acqua Rossa da Via dei Romagnoli a Piazza Ener Bellica	E1/13500 N/1500	viabilità 15000	da E1 a viabilità 13500; da N a Viabilità 1500	Conforme	0	0	0	0	1
3	Prolungamento di via Costanzo Casana da via dell'Appagliatore a via dell'Idroscalo	E3/2209	viabilità 2209	da E3 a viabilità 2209	Conforme	0	0	0	0	0
4	Miglioramento della viabilità lungo l'asse di Corso Duca di Genova	viabilità	viabilità	Conforme	Conforme	0	0	0	0	0
5	Centro integrato dei servizi sociali in via Vasco de' Gama	M3/5222	M3/5222	Conforme	Conforme	0	0	0	0	0
6	Centro socio - culturale per bambini e adolescenti in via M. Fasan	M3/3420	M3/3420	Conforme	Conforme	0	0	0	0	0
7	Centro socio - sanitario per portatori di handicap in via del Sommergebile	N/2171	M3/2171	da N a M3 2171	Conforme	0	0	0	0	2
8	Scuola materna e Asilo nido in via del Sommergebile	N/6600	M3/6600	da N a M3 6600	Conforme	0	0	0	0	0
9	Piazza pedonale lungo via dell'Idroscalo	E3/2858	D/2858	da E3 a D 2858	Conforme	0	0	0	0	0
10	Piazza pedonale tra via D. Baffico e via M. Fasan	M3/15200	M3/15200	Conforme	Conforme	0	0	0	0	0
11	Parco Centrale	E3/45900	E3/45900	Conforme	Conforme	0	0	0	0	0
12	Giardino di Via del Sommergebile	N/7900	N/7900	Conforme	Conforme	0	0	0	0	0
13	Riqualificazione delle fasce verdi ai lati della chiesa di N.S. di Bonaria	E3/4410	E3/4410	Conforme	Conforme	0	0	0	0	0
14	Parco Sportivo	E3/130360	E3/130360	Conforme	Conforme	0	0	0	0	0
15	Impianto fognario di raccolta e smaltimento per dispersione delle acque piovane	viabilità	viabilità	Conforme	Conforme	0	0	0	0	0
16	Parcheggio pubblico su Via delle Azzorre	E1/1178	viabilità 1178	da E1 a viabilità 1178	Conforme	0	0	0	0	1
17	Giardini di via A. Carabelli	N/7890	N/7890	Conforme	Conforme	0	0	0	0	0

ALLEGATO A  
Atti della variante di PRG

## RELAZIONE PUBBLICATA

La presente Variante di Prg é 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 é relativa agli interventi pubblici e privati, previsti dal Programma di Riqualificazione Urbana di Ostia Ponente non conformi alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

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

1. 1) e 1.2).(parte) **Acquisizione di aree a verde pubblico:** Variante da zona "E1 - Espansione con piani comprensoriali unitari" a zona "N -Parchii pubblici e impianti sportivi,,.
- 1.2) **Acquisizione di aree a verde pubblico:** Variante da zona "M3 Attrezzature di servizi pubblici di quartiere" a zona "N - Parchi pubblici e impianti sportivi".
- 2) **Adeguamento di via dell'Acqua Rossa :** variante da "E1 - Espansione con piani comprensoriali unitari" a "strada locale o di quartiere".
- 7) **Centro anziani, mensa sociale e centro di accoglienza:** variante da zona "N - Parchi pubblici e impianti sportivi" a zona "M3 - Attrezzature di servizi pubblici di quartiere".
- 8) **Scuola materna e asilo nido:** variante da zona "N - Parchi pubblici e impianti sportivi" a zona "M3 - Attrezzature di servizi pubblici di quartiere".
- 16) **Parcheggio pubblico su via delle Azzorre:** variante da zona "E1 - Espansione con piani comprensoriali unitari" e "N- Parchi pubblici e impianti sportivi" a sedime stradale (cfr.1.1 e 1.2)

Gli interventi pubblici in variante al Piano di Zona 55 ter, con riferimento all'elenco del Programma sono:

- 3) **Nuova viabilità tra via Casana e via dell'Idroscalo:** variante da "Verde pubblico" a "sede stradale".

11) **Parco urbano dell'area tra via Martinica e via dell'Appagliatore:** variante da "Attrezzature di servizi pubblici di quartiere" a "Parchi pubblici e impianti sportivi".

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

B3) **Intervento di demolizione e ricostruzione:** variante da zona B1 a zona D e deroga all'art.7, punto 3, 4° comma delle Norme Tecniche di Attuazione del Prg. (9000 mc con indice 7mc/mq)

B4) **Intervento di nuova edificazione :** variante da zona "E1" e zona "E3" a zona "D" e deroga all'art.7, punto 3, 4° comma delle Norme Tecniche di Attuazione del Prg (54.000 mc con indice 4,8 mc/mq).

B5) **Intervento di nuova edificazione:** variante da zona N a zona D e deroga all'art.7, punto 3, 4° comma delle Norme Tecniche di Attuazione del Prg (82.000 mc con indice 4,95 mc/mq) B7) **Intervento di nuova edificazione:** Variante da zona E3 a zona D e deroga all'art.7 punto 3), 4° comma delle Norme tecniche di attuazione del Prg (26.160 mc con indice 4,2 mc/mq)

C1) **Realizzazione di impianti sportivi :** Variante da zona "N" a zona "G5".

Gli interventi privati in deroga di Prg, con riferimento all'elenco del Programma, sono:

B2) **Intervento di nuova edificazione:** In deroga all'art.7, punto 3, 4° comma delle Norme

Tecniche di Attuazione del Prg (19.450 mc con indice 5,46 mc/mq)

B6) **Intervento di demolizione e ricostruzione:** In deroga all'art.7, punto 3, 4° comma delle Norme Tecniche di Attuazione del Prg. (6.570 mc non residenziali destinati ad albergo con indice 5,47 mc/mq).

## OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

Opposizione n. 1	Programma di riqualificazione urbana di Ostia Ponente	Protocollo n. 710/PS del 12.11.97	Circoscrizione XIII  Foglio di P.R.G.: 29S
PRESENTATORE: SOCIETÀ NUOVA PINETA '900 S.R.L.			
Foglio 1079          Particelle 79 e 1288			
<p><b>Contenuto dell'istanza:</b> l'osservante, titolare della proposta B2, lamenta che la variante adottata indica sull'area oggetto della proposta un volume massimo di 19450 mc, inferiore a quello derivante dallo sviluppo progettuale della proposta avanzata e finora espressa in metri quadrati di superficie edilizia complessiva. Il volume derivante dallo sviluppo progettuale della proposta viene invece stimato in 22.060 mc.</p>			
<p><b>Controdeduzione:</b> Rilevato che:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'indice che deriverebbe dall'accoglimento dell'osservazione, pari a 6,2 mc/mq, rientra nelle condizioni ammesse dal bando;</li><li>• il volume proposto è superiore del 13,4% a quanto indicato nella variante adottata;</li><li>• nel progetto presentato la SEC risulta lievemente superiore a quella proposta (7.175 mq rispetto agli originari 6880 con un incremento del 4,28%), con un corrispondente incremento di contributo straordinario.</li></ul> <p>Si ritiene solo parzialmente accoglibile l'osservazione, mantenendo la SEC già proposta originariamente (6.880 mq) ed ammettendo l'incremento del volume secondo il rapporto verificato progettualmente e quindi fino a mc <math>22.060/7.175 \times 6880 = 21.153</math> mc corrispondenti ad un indice di 5,94 mc/mq.</p>			

Opposizione n. 2	Programma di riqualificazione urbana di Ostia Ponente	Protocollo n. 711/PS del 13.11.97	Circoscrizione XIII Foglio di P.R.G.: 29S
<b>PRESENTATORE : SOCIETÀ NEULABAND S.A.</b>			
Foglio 1079 Foglio 1079	Allegato 299 Allegato 300	Particella 2055/ Particella 2060/	
<p><b>Contenuto dell'istanza:</b> l'osservante è titolare della proposta CI (impianti sportivi) che dovrebbe sorgere in via delle Caroline su un'area attualmente destinata a zona N, da variare a zona G5. L'area di intervento nella cartografia pubblicata è identificata con un lotto di forma pressoché rettangolare, iscritto tra le aree di pineta in cessione al Comune di Roma.</p> <p>Si osserva che, con una diversa configurazione planimetrica dell'area interessata da variante urbanistica, pure a parità di superficie fondiaria (mq.8.000), l'impianto sportivo potrebbe essere realizzato sulle sole aree non boscate, con beneficio per l'ambiente e per la collettività.</p> <p>Si allegano planimetrie delle aree di intervento proposte in sostituzione di quelle rappresentate negli elaborati di variante.</p>			
<p><b>Controdeduzione:</b> Rilevato che il contenuto dell'osservazione coincide con quanto espresso nell'osservazione d'ufficio n°2, si ritiene accoglibile l'osservazione con <b>modifica della zonizzazione</b> della variante a parità di superficie fondiaria.</p>			

Opposizione n. 3	Programma di riqualificazione urbana di Ostia Ponente	Protocollo n. 712/PS del 13.11.97	Circoscrizione XIII Foglio di P.R.G.: 29S
<p>PRESENTATORE: SOCIETÀ RAISSA '90 S.R.L.</p> <p>Foglio 1079      Allegato 299      Particelle 2171, 2172 e 2095</p>			
<p><b>Contenuto dell'istanza:</b> l'osservante, titolare della proposta B4, lamenta che la variante adottata attribuisce all'area oggetto della sua proposta un indice di fabbricabilità fondiaria di 4,8 mc/mq., in contrasto con la previsione di 54.000 mc. che, applicati sulla superficie di intervento indicata nella proposta (mq. 10.835), determinano un indice pari a 4,99 mc/mq .</p>			
<p><b>Controdeduzione:</b> Rilevato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La superficie fondiaria coincidente con l'area variata in zona D, al netto dell'area interessata dal "parcheggio pubblico di via delle Azzorre" esteso mq.1178 ed inserito nel programma come intervento pubblico n° 16, è pari a mq 9.657;</li> <li>• l'indice attribuito deriva da un mero errore materiale;</li> <li>• l'indice derivante dal rapporto tra i volumi previsti dalla proposta ed inseriti nella variante pubblicata (54.000 mc.) e la superficie fondiaria (9.657 mq.), può essere stimato in 5,6 mc/mq e pertanto rientra nelle condizioni ammesse dal bando (indice fondiario massimo 7 mc/mq);</li> <li>• la variazione dell'indice non modifica le previsioni quantitative della proposta (54.000 mc.), ed anzi le riporta a coerenza urbanistica con gli altri parametri dell'intervento;</li> </ul> <p>si ritiene di accogliere parzialmente l'osservazione, correggendo l'indice di fabbricabilità fondiaria in 5,6 mc/mq a parità di volume ammesso.</p>			

Osservazione d'Ufficio n° 1	Programma di riqualificazione urbana di Ostia Ponente	Circoscrizione XIII <i>Foglio di P.R.G.: 29S</i>
<p><b>AREA:</b></p> <p><b>Area comunale di via del Sommergibile</b></p>		
<p><b>Contenuto dell'osservazione:</b> La variante adottata prevede l'inserimento di servizi pubblici locali (M3 di PRG) all'interno di un'area destinata a verde pubblico (N di PRG) che già ospita, poco più a sud, un manufatto degradato di proprietà comunale destinato a centro socio-sanitario per disabili.</p> <p>L'intervento pubblico n°7 (nuova sede per il Centro di Assistenza per portatori di handicap), che dovrebbe sostituire il manufatto degradato con uno nuovo e più grande, nella cartografia pubblicata è localizzato su un lotto semicircolare lungo il bordo est dei giardini di via del Sommergibile.</p> <p>In sede di verifica progettuale si è constatato che il servizio pubblico proposto godrebbe di migliori condizioni, in particolare rispetto ai fattori di esposizione e di soleggiamento, se fosse localizzato sul bordo ovest della stessa area comunale, su un lotto di eguale estensione (mq.2171).</p> <p>Si richiede pertanto una <b>diversa posizione</b> dell'area oggetto della variante da zona N a zona M3 a parità di superficie e sulla stessa proprietà.</p>		

<i>Osservazione d'Ufficio n° 2</i>	<b>Programma di riqualificazione urbana di Ostia Ponente</b>	<b>Circoscrizione XIII Foglio di P.R.G.: 29S</b>
<p><b>AREA</b></p> <p>Foglio 1079      Allegato 299      Particella 2055/  Foglio 1079      Allegato 300      Particella 2060/</p>		
<p><b>Contenuto dell'osservazione:</b> La variante adottata prevede la trasformazione da zona N – “verde pubblico” a zona G5 (ora G4) “verde privato organizzato” di un'area di forma rettangolare estesa 8.000 metri quadri.</p> <p>Si osserva che l'intervento C1 di realizzazione di impianti sportivi, con una <b>diversa configurazione dell'area</b> oggetto di variante urbanistica, pure a parità di superficie fondiaria (mq.8.000), potrebbe essere realizzato sulle sole aree non boscate, con beneficio per l'ambiente e per la collettività.</p> <p>Conseguentemente anche le aree boscate destinate dalla variante adottata a zona G5 (oggi G4 di PRG) dovrebbero essere destinate a zona N (verde pubblico)</p> <p>Si allegano planimetrie delle aree di intervento proposte in sostituzione di quelle rappresentate negli elaborati di variante.</p>		



<i>Osservazione d'Ufficio n° 4</i>	<b>Programma di riqualificazione urbana di Ostia Ponente</b>	<b>Circoscrizione XIII Foglio di P.R.G.: 29S</b>																		
<p><b>AREA</b></p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="230 340 393 369">Foglio 1079</td> <td data-bbox="433 340 608 369">Allegato 300</td> <td data-bbox="652 340 1112 369">Particelle 79 e 1288 (proposta B2)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 378 393 407">Foglio 1085</td> <td></td> <td data-bbox="652 378 1078 407">Particelle 52 e 53 (proposta B3)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 417 393 446">Foglio 1079</td> <td data-bbox="433 417 608 446">Allegato 299</td> <td data-bbox="652 417 1224 446">Particelle 2095, 2171 e 2172 (proposta B4)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 455 393 484">Foglio 1079</td> <td data-bbox="433 455 608 484">Allegato 299</td> <td data-bbox="652 455 1126 484">Particelle 1935 e 767 (proposta B5)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 494 393 523">Foglio 1094</td> <td></td> <td data-bbox="652 494 1272 523">Particelle 2, 412 e Ente Urbano (proposta B7)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="230 533 393 562">Foglio 1079</td> <td data-bbox="433 533 608 562">Allegato 298</td> <td data-bbox="652 533 1268 562">Particella 2161 e Ente Urbano (proposta B7)</td> </tr> </table>			Foglio 1079	Allegato 300	Particelle 79 e 1288 (proposta B2)	Foglio 1085		Particelle 52 e 53 (proposta B3)	Foglio 1079	Allegato 299	Particelle 2095, 2171 e 2172 (proposta B4)	Foglio 1079	Allegato 299	Particelle 1935 e 767 (proposta B5)	Foglio 1094		Particelle 2, 412 e Ente Urbano (proposta B7)	Foglio 1079	Allegato 298	Particella 2161 e Ente Urbano (proposta B7)
Foglio 1079	Allegato 300	Particelle 79 e 1288 (proposta B2)																		
Foglio 1085		Particelle 52 e 53 (proposta B3)																		
Foglio 1079	Allegato 299	Particelle 2095, 2171 e 2172 (proposta B4)																		
Foglio 1079	Allegato 299	Particelle 1935 e 767 (proposta B5)																		
Foglio 1094		Particelle 2, 412 e Ente Urbano (proposta B7)																		
Foglio 1079	Allegato 298	Particella 2161 e Ente Urbano (proposta B7)																		
<p><b>Contenuto dell'osservazione:</b> La variante adottata prevede per le aree in oggetto la destinazione D "completamento", come variante di zona o per conferma della destinazione precedente. In tutti questi casi la variante prevede la deroga all'articolo 7, punto 3, comma 4°, delle NTA di PRG in relazione all'indice fondiario raggiunto dagli interventi.</p> <p>Si osserva che i progetti relativi agli interventi B2, B3, B4, B5 e B7, presentati nel corso dell'iter procedurale di definizione e valutazione delle proposte, sono in deroga anche al <b>punto 2</b> dell'articolo 7 in quanto la superficie lorda dei locali commerciali e dei servizi privati (destinazioni <i>e</i> ed <i>f</i>) dell'articolo 3 delle NTA) eccede la quota massima del 60% della superficie coperta al piano terreno.</p> <p>Il bando di confronto concorrenziale di tipo B ammetteva esplicitamente tale deroga nei casi di demolizione e ricostruzione (intervento B3), mentre nei casi di nuova edificazione su aree libere ammetteva una percentuale massima (70%) ed una minima (15%) per le destinazioni d'uso non residenziali sulla dimensione totale dell'intervento</p> <p>In considerazione del valore attribuito dal programma all'integrazione funzionale, che peraltro costituisce uno dei contenuti specifici dello strumento urbanistico prescelto (il programma complesso), si ritiene che la deroga debba essere ampliata anche al punto 2 dell'articolo 7.</p>																				

<i>Osservazione d'Ufficio n° 5</i>	<b>Programma di riqualificazione urbana di Ostia Ponente</b>	<b>Circoscrizione XIII Foglio di P.R.G.: 29S</b>
<p><b>AREA</b></p> <p>Foglio 1079 - Allegato 298 Particelle 2 e 412 e Ente Urbano (proposta B7) Foglio 1094 Particella 2161 e Ente Urbano (proposta B7)</p>		
<p><b>Contenuto dell'osservazione:</b> La variante adottata prevede, per l'area in oggetto, la destinazione D "completamento". Inoltre si prevede la deroga all'articolo 7, punto 3, comma 4°, delle NTA di PRG in relazione all'indice fondiario raggiunto dall'intervento. Gli elaborati della variante pubblicata specificano anche il volume massimo (26160 mc.) e l'indice fondiario (4,2 mc/mq).</p> <p>Si osserva che il progetto relativo all'intervento B7, presentato nel corso dell'iter procedurale di definizione e valutazione delle proposte, concentra la medesima volumetria (26160 mc.) su un'area fondiaria minore di quella stimata inizialmente (mq.4668), determinando così un innalzamento dell'indice fondiario da 4,2 a 5,61 mc/mq, comunque contenuto nei limiti massimi previsti dal bando di confronto concorrenziale (7 mc/mq)..</p> <p>La riduzione delle superfici fondiarie trae origine dalla progettazione della piazza lungo via dell'Idroscalo e del prolungamento di via C. Casana (interventi pubblici n° 9 e n° 3).</p> <p>In considerazione del valore attribuito dal programma di riqualificazione alla realizzazione dello spazio pubblico ed alla sua integrazione con la nuova edilizia prodotta, si ritiene utile e positivo l'innalzamento dell'indice fondiario a parità di volume.</p>		

<p><i>Osservazione d'Ufficio n° 6</i></p>	<p><b>Programma di riqualificazione urbana di Ostia Ponente</b></p>	<p><b>Circoscrizione XIII</b> <i>Foglio di P.R.G.: 29S</i></p>
<p><b>AREA</b> <b>Interventi pubblici n°2, 7 e 16</b> <b>Intervento privato CI</b></p>		
<p><b>Contenuto dell'osservazione</b> La relazione della variante adottata, al 2° comma, contiene due errori materiali:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Denomina l'intervento pubblico n° 7 "centro anziani, mensa sociale e centro di accoglienza", attribuendo a questo la variante da zona N a zona M3 che interessa l'area di via del Sommergibile. Dalla comparazione delle tavole del programma definitivo, del PRG vigente e della variante proposta emerge chiaramente che l'intervento n° 7, oggetto della variante proposta, è il "<b>centro socio-sanitario per portatori di handicap</b>". Si chiede la rettifica quale mero errore materiale.</li> <li>2. Descrive la variante necessaria per il parcheggio pubblico di via delle Azzorre (intervento pubblico n° 16) come variante da zona "E1 ..." e "N ..." a sedime stradale. Dalle tavole del PRG vigente e della variante proposta emerge chiaramente che la destinazione di provenienza è la <b>sola zona E1</b>, e non è interessata alcuna area a destinazione N. Si chiede la rettifica quale mero errore materiale.</li> <li>3. Si ritiene inoltre necessario rettificare la relazione dove descrive la variante necessaria per l'intervento <b>CI</b> quale variante da zona N a zona G5. Si osserva che, a seguito della recente approvazione regionale della variante all'articolo 10 delle NTA, la destinazione per le attrezzature sportive, culturali, ricreative e turistiche private ha assunto la dizione di zona <b>G4</b>. Si richiede la rettifica.</li> <li>4. A seguito delle conferenze dei servizi di approvazione dei progetti è stato inoltre variato il tracciato stradale dell'intervento pubblico n°2 "<b>nuovo tracciato di via dell'Acqua Rossa</b>" al fine di ridurre l'impatto ambientale, e conseguentemente occorre rettificarne la rappresentazione planimetrica in variante.</li> </ol>		

## 5. GLI INTERVENTI PRIVATI

Sulla base dei tre bandi attivati sull'ambito di Ostia Ponente sono pervenute: 1 proposta sul bando di tipo "A" (Interventi di recupero di fabbricati residenziali), 10 proposte di tipo "B" (Interventi privati su aree e fabbricati trasformabili) - di cui solo 6 sono state ammesse - e 1 proposta di tipo "C" (Cessione al Comune di aree a destinazione pubblica).

Le proposte private consentono la realizzazione di un programma di riqualificazione di assoluta rilevanza, sia per l'integrazione funzionale indotta nel quartiere, sia per l'inserimento nel tessuto urbano preesistente, sia per la elevata compartecipazione privata alla realizzazione del programma di interventi pubblici. Il Comune ottiene infatti dalle proposte private:

- circa 12,1 miliardi di oneri di urbanizzazione;
- circa 23 miliardi di contributo straordinario, 13,5 dei quali pagati con 90 ettari di parco a pineta;
- circa 0,9 miliardi di corrispettivo per la cessione di aree pubbliche trasformabili;
- circa 4 ettari di aree a standard urbanistici.

Nell'ambito di Ostia Ponente, dalle proposte pervenute emerge quindi una partecipazione di risorse private alla realizzazione degli interventi pubblici del programma pari a 35.751 milioni (contributo straordinario offerto, corrispettivo per l'acquisizione delle aree pubbliche e oneri di urbanizzazione impegnati per la realizzazione delle opere pubbliche del PRU) corrispondenti all'89% del costo totale (40.097 milioni).

Per contro si dovranno aggiungere al bilancio del programma 13.813 milioni di contributo pubblico al risanamento delle parti comuni di fabbricati privati.

Si descrivono, di seguito in modo distinto gli interventi di recupero primario di fabbricati residenziali (bando di tipo A), gli interventi di demolizione-ricostruzione e nuova edificazione (bando di tipo B), e la cessione al Comune di aree a destinazione pubblica (bando C).

In *Allegato B* si trovano le schede dei singoli interventi privati (bando B e C).

### **5.1 Gli interventi di recupero dei fabbricati residenziali (bando A)**

La proposta di tipo "A" (A1) consiste in un intervento di risanamento di 43 fabbricati privati di Nuova Ostia in affitto passivo al Comune di Roma, aventi una superficie edilizia complessiva pari a mq. 94.418.

La rilevanza dell'intervento deriva anche dalla sua estensione quantitativa ed insieme dalla sua intensità urbanistica. Il costo complessivo dell'intervento è di 46.041 milioni, con un contributo richiesto per interventi di recupero delle parti comuni di 13.813 milioni, pari al 30% del costo complessivo dell'intervento - contributo relativo alla parte destinata in locazione ai sensi del par. 4.3 del decreto del Ministero dei Lavori pubblici del 5 agosto 1994, regolante i contributi in materia di edilizia agevolata (cfr. *tab. 4.1. IPA-QTR*).

Tab. 4.1 - IPA-QTR: Quadro tecnico-economico per interventi privati bando A

Parametri	Unità di misura	Proposte d'intervento										Totale proposte	
		A1-lotito B	A1-lotito D	A1-lotito F	A1-lotito G	A1-lotito H	A1-lotito N	A1-lotito P					
Zona PRG	sigla	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	M1, D, B3
Anno costruzione del fabbricato	anno	1968	1968	1968	1968	1968	1968	1968	1968	1968	1968	1968	***
Su (Superficie utile alloggi)	mq	5.970	7.069	962	4.764	8.310	6.537	15.264	48.876				
Snr di pertinenza degli alloggi	mq	2.670	1.909	453	1.535	2.812	1.633	5.178	16.190				
Snr di pertinenza del fabbricato	mq	204	272	30	125	302	188	606	1.727				
Sp (Superficie parcheggi)	mq	3.060	4.070	750	4.800	5.203	2.902	6.840	27.625				
Sc recupero primario (Su+Snr+Sp)	mq	11.904	13.320	2.195	11.224	16.627	11.260	27.888	94.418				
Sc recupero secondario (Su+70%(Snr all.+Sp))	mq	0	0	0	0	0	0	0	0				
Sun (Superficie unità imm. non abitative)<30%(Su+Sun)	mq	0	0	0	0	0	0	0	0				
Sc recupero primario in proprietà in regime di non agevolata	mq	0	0	0	0	0	0	0	0				
Sc recupero primario in proprietà in regime di agevolata	mq	0	0	0	0	0	0	0	0				
Sc recupero primario in locazione	mq	11.904	13.320	2.195	11.224	16.627	11.260	27.888	94.418				
Costo base di realizzazione tecnica (CBP)	lire/mq	547.528	509.479	553.221	559.798	550.918	418.176	407.834	487.661				
Qualità aggiuntiva	lire/mq	0	0	0	0	0	0	0	0				
Condizioni tecniche aggiuntive	lire/mq	0	0	0	0	0	0	0	0				
Costo totale di realizzazione tecnica (CRP)	lire/mq	547.528	509.479	553.221	559.798	550.918	418.176	407.834	487.661				
Oneri complementari, di cui:	lire/mq	93.075	86.606	94.043	95.161	93.651	71.086	69.327	82.898				
- spese tecniche e generali	lire/mq	54.753	50.948	55.322	55.980	55.092	41.818	40.783	-				
- rilievi e indagini preliminari	lire/mq	16.426	15.284	16.597	16.794	16.528	12.545	12.235	-				
- imprevisti	lire/mq	21.896	20.374	22.124	22.387	22.031	16.723	16.309	-				
Costo totale unitario di recupero primario (CTP)	lire/mq	640.603	596.085	647.264	654.959	644.569	489.262	477.161	570.559				
Costo totale unitario di recupero secondario (CTS)	lire/mq	0	0	0	0	0	0	0	0				
Costo base di realizzazione tecnica (CBP)	000lire	6.517.771	6.786.257	1.214.320	6.283.177	9.160.115	4.708.661	11.373.668	46.043.969				
Qualità aggiuntiva	000lire	0	0	0	0	0	0	0	0				
Condizioni tecniche aggiuntive	000lire	0	0	0	0	0	0	0	0				
Costo totale di realizzazione tecnica (CRP)	000lire	6.517.771	6.786.257	1.214.320	6.283.177	9.160.115	4.708.661	11.373.668	46.043.969				
Oneri complementari	000lire	1.107.958	1.153.598	206.423	1.068.079	1.557.131	800.427	1.933.414	7.827.031				
Costo totale di recupero primario (CTP)	000lire	7.625.730	7.939.855	1.420.742	7.351.256	10.717.246	5.509.088	13.307.082	53.871.000				
Costo totale di recupero secondario (CTS)	000lire	0	0	0	0	0	0	0	0				
Costo complessivo d'intervento (CTR)	000lire	7.625.730	7.939.855	1.420.742	7.351.256	10.717.246	5.509.088	13.307.082	53.871.000				
Costo totale unitario d'intervento (CTR/Sc)	lire/mq	640.603	596.085	647.264	654.959	644.569	489.262	477.161	570.559				
Contributo recupero primario in proprietà non agevolata	000lire	0	0	0	0	0	0	0	0				
Contributo recupero primario in proprietà agevolata	000lire	0	0	0	0	0	0	0	0				
Contributo recupero primario in locazione	000lire	1.955.313	2.035.858	364.293	1.884.936	2.748.009	1.412.585	3.412.069	13.813.063				
Contributo recupero secondario	000lire	0	0	0	0	0	0	0	0				
Totale contributi	000lire	1.955.313	2.035.858	364.293	1.884.936	2.748.009	1.412.585	3.412.069	13.813.063				
Inizio lavori (dall'accordo di programma)	mesi	12	3	20	3	10	18	3	3				
Durata lavori	mesi	23	17	25	13	25	27	21	27				

## 5.2 Gli interventi su aree e fabbricati trasformabili (bando B)

Le proposte del bando di tipo "B" ammesse al confronto concorrenziale riguardano tutte e tre le tipologie di intervento previste dal bando (cfr. tab. 2):

- 2 proposte prevedono la "demolizione con ricostruzione o la ristrutturazione di fabbricati" (tipologia a.);
- 3 proposte consistono in "nuova edificazione su aree private" (tipologia b.);
- un'unica proposta prevede la "nuova edificazione su aree di proprietà comunale" (tipologia c.)

Fra le proposte pervenute, tre (B2, B3 e B6) interessano aree di completamento (zone D del PRG) interni all'ambito di Ostia Ponente:

- la B2 prevede il completamento di un isolato sul bordo settentrionale del quartiere, e quindi costituisce il fronte urbano rispetto alle pinete dell'Acqua Rossa; la nuova edificazione ammessa è pari 13.135 mc residenziali e 8.018 mc non residenziali (commerciale e uffici);
- la B3 riguarda la sostituzione di un edificio di 6884 mc, ad un solo piano già destinato a cinema ed ubicato nel nucleo centrale di Ostia; il progetto prevede nuovi volumi residenziali (5853 mc) e la riduzione di quelli non residenziali (3.099 mc); è prevista anche la ricostruzione dei portici attualmente presenti
- la B6 , localizzata a "Nuova Ostia" (lo stesso ambito interessato dalla proposta A1), prevede la demolizione di due scheletri in cemento armato, oggi prospicienti il lungomare, per realizzare un albergo di 8.120 mc.
- la proposta B5, anch'essa interna all'ambito della zona D ma ubicata su aree a destinazione N (verde pubblico), interessa la realizzazione di sette edifici a destinazione residenziale (54.465 mc), commerciale e turistico-ricettiva (27.475 mc non residenziali), convergenti su uno spazio pedonale

qualificato da un nuovo specchio d'acqua e dalle alberature preesistenti e salvaguardate;

- la proposta B4 interessa un'area destinata nella maggior parte a zona E1 ed in minima parte a zona E3, erroneamente esclusa dagli espropri relativi al Piano di zona 55; tale area è di fatto inteclusa tra una scuola già realizzata, la viabilità esistente e l'intervento di edilizia residenziale pubblica; l'intervento riguarda la realizzazione di abitazioni (53.949 mc) e di una quota ridotta (12.251) di volumi a destinazione terziaria e commerciale;
- la proposta B7 interessa l'area comunale offerta in diritto di superficie per l'edificazione privata convenzionata; tale area consiste in un lotto di forma triangolare che il Piano di Zona 55 destinava a verde pubblico, ma è assolutamente priva di alberature, non è stata ancora attrezzata, è marginale rispetto al sistema del verde individuato (i "corridoi ambientali") e soprattutto costituisce un vuoto indefinito in un punto di rotazione della maglia urbana. Il programma, proponendo una densificazione in questo punto ha inteso trasformare il vuoto in una cerniera, costituita da una nuova piazza lungo via dell'Idroscalo (intervento pubblico 9) ben agganciata al sistema dei percorsi pedonali (interventi pubblici 12 e 13) ed alla viabilità principale (intervento pubblico 3). La riduzione dello standard relativa alla soppressione di un'area destinata a verde è ininfluente rispetto all'attuale sovradimensionamento dello standard del Piano di Zona 55 (50 mq/ab, di cui oltre 35 a verde, ulteriormente incrementati a seguito del PTP). L'intervento privato riguarda la realizzazione di abitazioni (17.968 mc), uffici, pubblici esercizi e negozi (8.179 mc non residenziali).

Le proposte interessano nel complesso una superficie territoriale di 85.980 mq. e una superficie fondiaria di mq. 36.954. La *tab. 4.2. IPB-QTR* riepiloga i dati salienti delle singole proposte di intervento.

Il volume complessivo proposto ed ammesso a seguito della selezione operata è pari a 200.261 mc, comprese le volumetrie preesistenti (9.700 mc) oggetto di demolizione e ricostruzione. Il volume non residenziale degli interventi privati è pari a 67.142 mc. e quello residenziale è pari a 133.119 mc, corrispondente a 1664 abitanti teorici.

Il contributo straordinario offerto, calcolato in riferimento ad una superficie edilizia di mq. 67.021, comprensiva delle superfici oggetto di cambio di destinazione d'uso e di demolizione e ricostruzione, ridotto per compensare i maggiori oneri di urbanizzazione derivanti dalla del. CC 7/98, è pari a 22.725 milioni.

Gli oneri a carico dei soggetti proponenti da corrispondere all'Amministrazione comunale, comprensivi degli oneri concessori di cui all'art. 6 della L.10/77 e del corrispettivo per l'acquisizione delle aree pubbliche, sono pari a 35.590 milioni, di cui 17.240 corrisposti in denaro e 18.350 in aree o in opere. Detto contributo straordinario si compone anche di 13.175 milioni, equivalenti a 87,5 ettari di superficie, corrisposti in qualità di aree extra-standard urbanistici.

Tab.42 IPB-QTR. Quadro tecnico-urbanistico per interventi privati bando B (4)

Parametri	Unità di misura	Proposte d'intervento							Totale proposte
		B2	B3	B4	B5	B6	B7		
Area d'intervento	mq	8.104	2.619	387.175	554.690	1.200	16.820	970.608	
Tipologia d'intervento (1)	sigla	NE	DR	NE	NE	DR	NE	DR, NE	
Volumetria preesistente	mc	0	6.884	0	0	2.816	0	9.700	
Volumetria preesistente residenziale	mc	0	0	0	0	2.816	0	2.816	
Volumetria preesistente non residenziale	mc	0	6.884	0	0	0	0	6.884	
Zone PRG di progetto (per la zona fondiaria) (2)	sigla	D	D	D	D	D	D	D	
Zone PRG di progetto (per le aree pubbliche) (3)	sigla	STR - N	STR - N	N	M3	-	D - E3	D - E3 - N - STR	
Superficie territoriale	mq	8.104	2.619	21.657	35.580	1.200	16.820	85.980	
Indice fabbricabilità comprensoriale	mc/mq	2,61	3,42	2,49	2,30	6,77	1,55	2,33	
Superficie fondiaria	mq	3.562	1.287	9.657	16.580	1.200	4.668	36.954	
Indice fabbricabilità fondiaria	mc/mq	5,94	6,96	5,59	4,94	6,77	5,60	5,42	
Volume totale	mc	21.153	8.952	53.949	81.940	8.120	26.147	200.261	
Volume residenziale	mc	13.135	5.853	41.698	54.465	0	17.968	133.119	
Volume non residenziale	mc	8.018	3.099	12.251	27.475	8.120	8.179	67.142	
Abitanti insediabili	ab	165	73	521	681	0	225	1.665	
Superficie totale a standard urbanistici	mq	4.542	1.332	12.000	19.000	0	8.143	45.017	
Superficie a verde pubblico o a piazza	mq	2.970	999	12.000	19.000	0	3.803	38.772	
Superficie a servizi pubblici	mq	0	0	0	0	0	0	0	
Superficie a parcheggi pubblici	mq	1.572	333	0	0	0	4.340	6.245	
Superfici a strada pubblica	mq	0	0	0	0	0	0	0	
Contributo costo costruzione	milioni	227	106	616	932	71	286	2.238	
Oneri di urbanizzazione primaria	milioni	751	163	1.661	2.884	553	879	6.891	
Oneri di urbanizzazione secondaria	milioni	507	157	1.611	2.104	0	694	5.072	
Totale oneri di urbanizzazione	milioni	1.258	320	3.272	4.988	553	1.573	11.963	
Opere di urbanizzazione primaria	milioni	252	67	0	0	0	0	319	
Opere di urbanizzazione secondaria	milioni	0	0	0	0	0	0	0	
Opere di urbanizzazione straordinaria (4)	sigla	-	-	2/p, 16	2/p	-	9	4, 7, 6, 1, 8	
Opere di urbanizzazione straordinaria	milioni	0	0	1.497	1.891	0	1.522	4.910	
Oneri ordinari e straordinari per gli interventi pubblici	milioni	3.393	1.688	8.646	13.338	2.304	5.901	35.271	
Totale oneri a scorporo	milioni	252	67	6.830	9.678	0	1.522	18.349	
Totale oneri a pagamento (escluso contributo c.c.)	milioni	3.393	1.688	1.816	3.660	2.304	4.379	17.241	
Totale oneri (escluso contributo costo costruzione)	milioni	3.645	1.755	8.646	13.338	2.304	5.901	35.589	
Inizio lavori (dall'accordo di programma)	mesi	10	10	10	10	10	10	10	
Fine lavori (dall'accordo di programma)	mesi	46	46	70	70	22	46	70	
Durata lavori	mesi	36	36	60	60	12	36	60	

(\*) I parametri indicati potranno subire aggiornamenti in sede di istruttoria e rilascio delle concessioni edilizie

(1) DR: Demolizione e ricostruzione; NE: Nuova edificazione. (2) ; D: Completamento. (3) D: Completamento; E3: Espansione per Edilizia Economica e popolare; N: Verde pubblico; STR: Strade.

(4) indica il numero di individuazione dell'opera pubblica prevista dal programma di riqualificazione urbana

### 5.3 La cessione al Comune di aree a destinazione pubblica (bando C)

L'unica proposta pervenuta ed ammessa sul bando di tipo "C" interessa una superficie territoriale di mq. 33.034, di cui 25.034 ceduti all'Amministrazione comunale.

Per l'area in cessione, considerata a "copertura boschiva non di pregio", è stato richiesto dal proponente un valore di 321 milioni, a fronte di un valore complessivo di stima pari a 338 milioni. Il corrispettivo offerto dalla Pubblica amministrazione consiste nel cambio di destinazione a zona G4 ("verde privato organizzato") di un'area di proprietà del privato avente superficie territoriale pari a mq. 8.000. La *tab. 4.3. IPC-QTR* riepiloga i dati salienti della proposta di intervento.

Tab. 4.3 IPC-QTR. Quadro tecnico riepilogativo interventi privati bando C

Parametri	Unità di misura	CI
<b>Dati generali</b>		
Area complessiva d'intervento	mq	30.534
Zona PRG ante	sigla	N/30.534
Area privata proposta a zona G4	mq	8.000
Area in cessione al Comune a destinazione pubblica	mq	4.474
Area in cessione al Comune a gestione decennale	mq	18.060
<b>Parametri urbanistici zona G4 (ex G5)</b>		
Normativa applicata	sigla	GR 4409/97
Superficie territoriale	mq	8.000
Superficie a parcheggi pubblici	mq	1.253
Superficie fondiaria per attrezzature sportive	mq	6.747
Indice fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,20
Volumetria di progetto	mc	1.599
Superficie edilizia lorda ai vari piani degli edifici, di cui:	mq	687
- per attrezzature sportive	mq	447
- per attrezzature di supporto	mq	240
Altezza massima e media edifici	ml	4
Distacco minimo confini	ml	8
Distacco minimo strade e edifici	ml	10
<b>E2. Parametri economici</b>		
Valore unitario area in cessione al Comune a destinazione	lire/mq	15.000
Valore complessivo area in cessione al Comune a destinazi	000lire	338.000
Contributo sul costo di costruzione	000lire	12.000
Oneri di urbanizzazione (a pagamento)	000lire	145.000
Oneri di urbanizzazione a pagamento	000lire	145.000
<b>E3. Parametri temporal (indicativi)</b>		
Inizio lavori zona G4 (dall'accordo di programma)	mesi	9
Fine lavori zona G4 (dall'accordo di programma)	mesi	55
Inizio lavori area a gestione decennale	mesi	9
Fine lavori area a gestione decennale	mesi	43

ALLEGATO B  
Schede degli interventi privati  
(bando di tipo B)

INTERVENTO PRIVATO B2

*Nuova edificazione mista in Via delle Isole Samoa e via Polinesia*

Tab. 11 B2-QU. Quadro tecnico-urbanistico

Parametri urbanistici	Unità di misura	Consistenza
Area d'intervento	mq	8.104
Tipologia d'intervento	sigla	NE
Volumetria preesistente	mc	0
Volumetria preesistente residenziale	mc	0
Volumetria preesistente non residenziale	mc	0
Zona PRG ante	sigla/mq	D/3562
Zona PRG ante	sigla/mq	M3/792
Zona PRG ante	sigla/mq	N/3750
Zona PRG di progetto	sigla/mq	D/3562
Zona PRG di progetto	sigla/mq	N/4542
Superficie territoriale	mq	8.104
Densità comprensoriale	ab/ha	204
Indice fabbricabilità comprensoriale	mc/mq	3
Superficie fondiaria	mq	3.562
Superficie coperta	mq	1.607
Indice fabbricabilità fondiaria	mc/mq	6
Volume totale di progetto	mc	21.153
Volume residenziale di progetto	mc	13.135
Volume non residenziale di progetto	mc	8.018
Abitanti insediabili	ab	165
Superficie lorda abitabile	mq	4.105
S.I.p. commerciale	mq	1.031
S.I.p. direzionale	mq	949
S.I.p. artigianale	mq	0
S.I.p. turistico-ricettiva	mq	0
Fabbricati	n°	4
Altezza massima	ml	21
Distacco minimo strade	ml	0
Distacco minimo confini	ml	5
Distacco minimo fabbricati	ml	8
Parcheggi privati o pertinenziali	mq	2.564
Superficie totale a standard urbanistici	mq	4.542
Superficie a verde pubblico, di cui:	mq	2.970
- parco pubblico	mq	2.970
- verde gioco	mq	0
- verde sportivo	mq	0
- altro	mq	0
Superficie a servizi pubblici, di cui:	mq	0
- scuole	mq	0
- altre attrezzature	mq	0
- altre attrezzature	mq	0
Superficie a parcheggi pubblici	mq	1.572
Superficie in cessione per rete viaria e arredo stradale	mq	0

Tab. 2 B2-QU. Quadro tecnico-economico-Calcolo del contributo straordinario

Parametri economici	Unità di misura	Consistenza
SUPERFICIE EDILIZIA COMPLESSIVA (SEC)	mq	0
Superficie edilizia residenziale preesistente	mq	0
Superficie edilizia non residenziale preesistente	mq	0
Superficie edilizia totale preesistente	mq	3.562
Superficie fondiaria	mq	3.063
Superficie edilizia corrispondente all'indice 3mc/mq	mq	4.215
Superficie edilizia residenziale proposta	mq	2.687
Superficie edilizia non residenziale proposta	mq	6.902
Superficie edilizia totale proposta	mq	0
SEC SOGGETTA A CONTRIBUTO STRAORDINARIO	mq	0
Superficie edilizia soggetta a cambio di destinazione d'uso (SCD)	mq	0
Superficie edilizia soggetta a demolizione/ricostruzione oltre 3mc/mq (SDR)	mq	1.193
Superficie aggiuntiva non residenziale entro 3 mc/mq (SANR1)	mq	1.871
Superficie aggiuntiva residenziale entro 3 mc/mq (SAR1)	mq	1.494
Superficie aggiuntiva non residenziale oltre 3 mc/mq (SANR2)	mq	2.344
Superficie aggiuntiva residenziale oltre 3 mc/mq (SAR2)	mq	6.902
Totale superficie edilizia soggetta a contributo straordinario	mq	1.500
CALCOLO CONTRIBUTO MINIMO STRAORDINARIO PER SAR2	000lire	2.500
Costo convenzionale di realizzazione unitario	000lire	500.000
Prezzo convenzionale di cessione unitario	000lire	0
Contributo minimo straordinario unitario per SAR2	000lire	0
CALCOLO CONTRIBUTO MINIMO STRAORDINARIO ASSOLUTO	000lire	358
Contributo minimo straordinario per SCD	000lire	421
Contributo minimo straordinario per SDR	000lire	747
Contributo minimo straordinario per SANR1	000lire	1.172
Contributo minimo straordinario per SAR1	000lire	2.698
Contributo minimo straordinario per SAR2	000lire	51
Totale contributo minimo straordinario	000lire	2.747
Punteggio offerta economica	n°	51
Totale contributo straordinario offerto	000lire	2.747

Tab. 3 B2-QU. Quadro tecnico-temporale

Parametri temporali	Inizio (mesi)	Fine (mesi)
(mesi dall'entrata in vigore dell'accordo di programma)		
INTERVENTI PRIVATI		
Comparto unico	10	46
INTERVENTI PUBBLICI		
parcheggio	5	15
TOTALE PROPOSTA	5	46

Tab. 4 B2-QU. Quadro tecnico-economico-Calcolo del contributo straordinario

Parametri economici	Unità di misura	Consistenza
CALCOLO ONERI ORDINARI E STRAORDINARI	ml	227
Contributo costo costruzione	ml	751
Oneri di urbanizzazione primaria post delibera CC 7/98	ml	507
Oneri di urbanizzazione secondaria post delibera CC 7/98	ml	1.258
Totale oneri di urbanizzazione post delibera di CC 7/98	ml	898
Totale oneri di urbanizzazione ante delibera di CC 7/99	ml	360
Maggiori oneri di urbanizzazione	ml	2.387
Contributo straordinario offerto netto	ml	252
OPERE DI URBANIZZAZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	ml	252
Opere di urbanizzazione primaria, di cui:	ml	0
- Viabilità e parcheggi	ml	0
- Fognature	ml	0
- Rete idrica	ml	0
- Verde pubblico	ml	0
Opere di urbanizzazione secondaria, di cui:	ml	0
- Attrezzature scolastiche	ml	0
- Attrezzature collettive	ml	0
- Altro	ml	0
Opere di urbanizzazione straordinaria	sigla	-
Opere di urbanizzazione straordinaria, di cui:	ml	0
- Viabilità e parcheggi	ml	0
- Fognature	ml	0
- Rete idrica	ml	0
- Verde pubblico	ml	0
- Servizi pubblici	ml	0
- Altro	ml	0
Cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici	mq	0
Cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici	lire/mq	0
Cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici	ml	0
PAGAMENTO ONERI URBANIZZAZIONE ORDINARI E STRAORDINARI	ml	252
Oneri di urbanizzazione primaria a scomputo	ml	0
Oneri di urbanizzazione primaria a integrazione del contributo straordinario	ml	499
Oneri di urbanizzazione secondaria a scomputo	ml	0
Oneri di urbanizzazione secondaria a integrazione del contributo straordinario	ml	507
Contributo straordinario netto a scomputo	ml	0
Contributo straordinario netto a pagamento	ml	2.387
Oneri per urbanizzazioni primarie e secondarie di pertinenza	ml	252
Oneri ordinari e straordinari per interventi pubblici del programma	ml	3.393
Totale oneri a scomputo	ml	252
Totale oneri a pagamento	ml	3.393
Totale oneri a carico del soggetto attuatore	ml	3.645

INTERVENTO PRIVATO B3

*Demolizione e ricostruzione di un edificio a destinazione mista in  
Via della Marina*

Tab. 1. B3-QU. Quadro tecnico-urbanistico

Parametri urbanistici	Unità di misura	Consistenza
Area d'intervento	mq	2.619
Tipologia d'intervento	sigla	DR
Volumetria preesistente	mc	6.884
Volumetria preesistente residenziale	mc	0
Volumetria preesistente non residenziale	mc	6.884
Zona PRG ante	sigla/mq	B1/1287
Zona PRG ante	sigla/mq	M3/325
Zona PRG ante	sigla/mq	N/1007
Zona PRG di progetto	sigla/mq	D/1287
Zona PRG di progetto	sigla/mq	N/1332
Superficie territoriale	mq	2.619
Densità comprensoriale	ab/ha	279
Indice fabbricabilità comprensoriale	mc/mq	3
Superficie fondiaria	mq	1.287
Superficie coperta	mq	920
Indice fabbricabilità fondiaria	mc/mq	7
Volume totale di progetto	mc	8.952
Volume residenziale di progetto	mc	5.853
Volume non residenziale di progetto	mc	3.099
Abitanti insediabili	ab	73
Superficie lorda abitabile	mq	1.829
S.I.p. commerciale	mq	734
S.I.p. direzionale	mq	0
S.I.p. artigianale	mq	0
S.I.p. turistico-ricettiva	mq	0
Fabbricati	n°	3
Altezza massima	ml	21
Distacco minimo strade	ml	0
Distacco minimo confini	ml	5
Distacco minimo fabbricati	ml	10
Parcheggi privati o pertinenziali	mq	1.063
Superficie totale a standard urbanistici	mq	1.332
Superficie a verde pubblico, di cui:	mq	999
- parco pubblico	mq	999
- verde gioco	mq	0
- verde sportivo	mq	0
- altro	mq	0
Superficie a servizi pubblici, di cui:	mq	0
- scuole	mq	0
- altre attrezzature	mq	0
- altre attrezzature	mq	0
Superficie a parcheggi pubblici	mq	333
Superficie in cessione per rete viaria e arredo stradale	mq	0

Tab. 2. B3-QIE. Quadro tecnico-economico. Calcolo del contributo straordinario

Parametri economici	Unità di misura	Consistenza
SUPERFICIE EDILIZIA COMPLESSIVA (SEC)		
Superficie edilizia residenziale preesistente	mq	0
Superficie edilizia non residenziale preesistente	mq	1.182
Superficie edilizia totale preesistente	mq	1.182
Superficie fondiaria	mq	1.287
Superficie edilizia corrispondente all'indice 3mc/mq	mq	1.107
Superficie edilizia residenziale proposta	mq	2.344
Superficie edilizia non residenziale proposta	mq	866
Superficie edilizia totale proposta	mq	3.210
SEC SOGGETTA A CONTRIBUTO STRAORDINARIO		
Superficie edilizia soggetta a cambio di destinazione d'uso (SCD)	mq	0
Superficie edilizia soggetta a demolizione/ricostruzione oltre 3mc/mq (SD)	mq	75
Superficie aggiuntiva non residenziale entro 3 mc/mq (SANR1)	mq	0
Superficie aggiuntiva residenziale entro 3 mc/mq (SAR1)	mq	0
Superficie aggiuntiva non residenziale oltre 3 mc/mq (SANR2)	mq	0
Superficie aggiuntiva residenziale oltre 3 mc/mq (SAR2)	mq	2.028
Totale superficie edilizia soggetta a contributo straordinario	mq	2.103
CALCOLO CONTRIBUTO MINIMO STRAORDINARIO PER SAR2		
Costo convenzionale di realizzazione unitario	000lire	1.500
Prezzo convenzionale di cessione unitario	000lire	2.800
Contributo minimo straordinario unitario per SAR2	000lire	650.000
CALCOLO CONTRIBUTO MINIMO STRAORDINARIO ASSOLUTO		
Contributo minimo straordinario per SCD	milioni	0
Contributo minimo straordinario per SDR	milioni	11
Contributo minimo straordinario per SANR1	milioni	0
Contributo minimo straordinario per SAR1	milioni	0
Contributo minimo straordinario per SANR2	milioni	0
Contributo minimo straordinario per SAR2	milioni	1.318
Totale contributo minimo straordinario	milioni	1.329
Punteggio offerta economica	n°	55
Totale contributo straordinario offerto	milioni	1.475

Tab. 4. B3-QIC. Quadro tecnico-temporale

Parametri temporali	Inizio (mesi)	Fine (mesi)
(mesi dall'entrata in vigore dell'accordo di programma)		
INTERVENTI PRIVATI		
Comparto unico	10	46
INTERVENTI PUBBLICI		
parcheggio	5	15
TOTALE PROPOSTA	5	46

Tab. 3. B3-QIE2. Quadro tecnico-economico. Calcolo del contributo straordinario

Parametri economici	Unità di misura	Consistenza
CALCOLO ONERI ORDINARI E STRAORDINARI		
Contributo costo costruzione	milioni	106
Oneri di urbanizzazione primaria post delibera CC 7/98	milioni	163
Oneri di urbanizzazione secondaria post delibera CC 7/98	milioni	157
Totale oneri di urbanizzazione post delibera di CC 7/98	milioni	320
Totale oneri di urbanizzazione ante delibera di CC 7/99	milioni	280
Maggiori oneri di urbanizzazione	milioni	40
Contributo straordinario offerto netto	milioni	1.435
OPERE DI URBANIZZAZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA		
Opere di urbanizzazione primaria, di cui:	milioni	67
- Viabilità e parcheggi	milioni	67
- Fognature	milioni	0
- Rete idrica	milioni	0
- Verde pubblico	milioni	0
Opere di urbanizzazione secondaria, di cui:	milioni	0
- Attrezzature scolastiche	milioni	0
- Attrezzature collettive	milioni	0
- Altro	milioni	0
Opere di urbanizzazione straordinaria	sigla	-
Opere di urbanizzazione straordinaria, di cui:	milioni	0
- Viabilità e parcheggi	milioni	0
- Fognature	milioni	0
- Rete idrica	milioni	0
- Verde pubblico	milioni	0
- Servizi pubblici	milioni	0
- Altro	milioni	0
Cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici	mq	0
Cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici	lire/mq	0
Cessione di aree in eccedenza a standard urbanistici	milioni	0
PAGAMENTO ONERI URBANIZZAZIONE ORDINARI E STRAORDINARI		
Oneri di urbanizzazione primaria a scoppio	milioni	67
Oneri di urbanizzazione primaria a integrazione del contributo straordinario	milioni	0
Oneri di urbanizzazione primaria a pagamento	milioni	97
Oneri di urbanizzazione secondaria a scoppio	milioni	0
Oneri di urbanizzazione secondaria a integrazione del contributo straordinario	milioni	0
Oneri di urbanizzazione secondaria a pagamento	milioni	157
Contributo straordinario netto a scoppio	milioni	0
Contributo straordinario netto a pagamento	milioni	1.435
Oneri per urbanizzazioni primarie e secondarie di pertinenza	milioni	67
Oneri ordinari e straordinari per interventi pubblici del programma	milioni	1.688
Totale oneri a scoppio	milioni	67
Totale oneri a pagamento	milioni	1.688
Totale oneri a carico del soggetto attuatore	milioni	1.755

## 6. GLI INTERVENTI PUBBLICI

Il Programma di riqualificazione urbana comprende fundamentalmente quattro settori:

1. la viabilità, i parcheggi e lo spazio pubblico;
2. la rete fognante;
3. i servizi pubblici e sociali;
4. Il verde pubblico e l'arredo urbano

Di seguito descriviamo brevemente i singoli interventi, localizzati alla tavola allegata al paragrafo 3, mentre i dati salienti di ogni intervento pubblico sono riepilogati nella tab. 5.OP-QTR allegata al presente paragrafo.

### 6.1 La viabilità, i parcheggi e lo spazio pubblico

Il riferimento è in sintesi ai seguenti interventi:

**2. Adeguamento di via dell'Acqua Rossa da via dei Romagnoli a Piazza Ener Bettica;** si tratta di un intervento necessario alla migliore fruizione del parco e che migliorerà il collegamento tra il margine occidentale di Ostia e la grande viabilità in direzione di Roma, coerentemente con l'obiettivo di integrazione funzionale di Ostia Ponente; il nuovo tracciato, scelto dopo una attenta valutazione da parte dei soggetti istituzionali competenti di cinque diverse e successive ipotesi progettuali, potrà separare il parco naturalistico dal centro edificato e dalle aree verdi di uso urbano, e dovrà ridurre l'intensa utilizzazione attuale di via Chiaraluce, inadeguata funzionalmente ed incompatibile con l'area

protetta; sono state inoltre prescritte diverse misure di riduzione dell'impatto ambientale che caratterizzano l'opera come strada-parco

**3. Prolungamento di via C. Casana da via dell'Appagliatore a via dell'Idroscalo:** si tratta di un intervento di modeste dimensioni, ma di notevole rilevanza per riammagliare tessuti urbanistici oggi separati;

**4. Miglioramento della viabilità lungo l'asse di corso Duca di Genova:** questo intervento consiste nell'incremento dell'offerta di sosta veicolare e dovrà contribuire a snellire il traffico su un asse fondamentale per il quartiere; infatti quest'asse supporta i principali servizi locali, interseca i "corridoi ambientali" e può consentire, nella riorganizzazione locale del traffico e del trasporto pubblico attualmente allo studio, un più agevole collegamento con la stazione della ferrovia metropolitana, contribuendo quindi al più generale obiettivo dell'integrazione urbana;

**9. Piazza pedonale lungo via dell'idroscalo;** l'intervento intende costruire, con uno spazio pubblico qualificato e permeabile, una cerniera tra i diversi tessuti urbanistici da riconnettere;

**10. Piazza pedonale tra via D. Baffico e via M. Fasan,** sull'area comunale interessata anche dal centro socio culturale (vedi intervento 6); l'intervento si presta a integrare i servizi (scuola, centro socio-culturale e in futuro anche uno dei 50 nuovi centri parrocchiali) con lo spazio pubblico che li ospita;

**16. Parcheggio pubblico su via delle Azzorre** presso la scuola Media Parini, anche in funzione dell'accesso alle pinete dell'Acqua Rossa (vedi intervento 1);

## 6.2 La rete fognante

Il Programma interviene con un solo progetto:

**15. impianto fognario di raccolta e smaltimento per dispersione delle acque piovane;** l'intervento risponde ai problemi posti dalla condizione altimetrica e di falda del suolo urbanizzato;

### **6.3 I servizi pubblici e sociali**

Il Programma comprende in sintesi:

**5. centro integrato dei servizi sociali: centro anziani, mensa sociale e centro di accoglienza per donne con minori;** quest'opera interviene sull'area di proprietà comunale compresa tra l'asilo nido di via Tagaste, via Vasco de' Gama e via delle Sirene, oggi non utilizzata a fini pubblici; è una sede nuova per funzioni oggi ospitate impropriamente nella "Colonia Marina Vittorio Emanuele" (la mensa ed il centro anziani) e realizza un'integrazione di servizi sociali e residenze temporanee per donne con minori; il programma di riqualificazione, completo dei suoi elaborati grafici in scala 1:2000, costituisce per questo intervento prescrizione planovolumetrica che ammette l'allineamento dell'edificio al filo stradale di via Vasco de Gama conformemente al P.P. attuativo del P.R.G. del '31, al fine di una migliore integrazione dell'edificio con lo spazio pubblico;

**6. centro socio-culturale per bambini e adolescenti;** l'intervento è ubicato all'interno dell'area comunale impegnata dalla Scuola media Guttuso (vedi intervento 10) e si lega funzionalmente alla presenza dei due grandi plessi scolastici che ospitano istituti di diverso ordine ed indirizzo, completandoli così in un sistema aperto con possibili ricadute positive sull'intorno;

**7. centro socio-sanitario per portatori di handicap;** in sostituzione dei manufatti obsoleti già utilizzati dall'ANFAAS in via del Sommergebile: si tratta di intervento complementare alla riqualificazione del "corridoio verde" di via del Sommergebile che lo ospita;

**8. scuola materna (6 sezioni) ed asilo nido (60 bambini);** si tratta di un intervento che integra l'attuale offerta di servizi per la prima infanzia in un contesto caratterizzato da una forte domanda ancora inevasa, e che intende intensificare l'uso dei giardini di via del Sommergebile (vedi intervento 12);

#### **6.4 Il verde pubblico e l'arredo urbano**

Il Programma comprende in sintesi:

**I. Acquisizione ed assestamento forestale delle pinete dell'Acqua Rossa ed aree limitrofe:** si tratta dell'acquisizione a verde pubblico per cessione volontaria di circa 90 ha di aree di pregio ambientale: interamente ricomprese nella riserva naturalistica del Litorale romano, che possono contribuire oltre che al soddisfacimento di standard, all'innalzamento complessivo della qualità ambientale di Ostia e quindi al rilancio del ruolo strategico dell'insediamento nel contesto metropolitano; l'offerta ha fatto riferimento al valore stabilito dal bando per le aree boscate non di pregio (15.000 £/mq), mentre una quota delle aree non è boscata ed assumerebbe, ai sensi del bando un minore valore (£/mq. 10.000), mentre altre sono o possono essere considerate "a copertura boschiva di pregio" (valore di bando £/mq 20.000); pertanto in sede di definizione convenzionale i soggetti proponenti dovranno garantire gli interventi di piantumazione e di assestamento forestale che consentano la stima delle aree al valore medio di £/mq 15.000;

**II. Parco centrale** tra via Martinica e via dell'Appagliatore; questo intervento, in variante al Piano di Zona 55, interessa anche aree da questo destinate a servizi pubblici, la cui realizzazione è incompatibile con le prescrizioni del P.T.P.;

**12. Giardino di via del Sommergebile;** consiste nella riqualificazione di uno dei “corridoi ambientali” di Ostia, con l’inserimento nel verde attrezzato di un percorso pedonale e ciclabile che connette tra loro diversi servizi e “luoghi centrali”;

**13. Riqualificazione delle fasce verdi ai lati della chiesa di Nostra Signora di Bonaria;** l’intervento sul lato ovest permette il proseguimento del giardino e del percorso di via del Sommergebile fino al “parco centrale” (vedi intervento 11), e sull’altro lato consente l’inserimento di un nuovo parcheggio integrato con il verde, in un nodo che rischia il congestionamento;

**14. parco sportivo;** si tratta di un intervento di sistemazione con impianti sportivi all’aperto delle aree verdi degradate espropriate dal Comune, nell’ambito del Piano di Zona 55, esattamente con la destinazione di verde pubblico sportivo; il programma intende così costituire un filtro di verde attrezzato tra il centro urbano e l’area di riserva naturalistica, creando inoltre le condizioni per liberare le aree IACP, oggi occupate impropriamente da circoli ed impianti sportivi;

**17. Giardini di via A. Carabelli** questo intervento, che prevede anche l’inserimento di un percorso pedonale e ciclabile, riqualifica il tratto finale di un altro “corridoio ambientale” fino all’accesso al parco di cui al punto 16.

L’importo complessivo degli interventi pubblici inseriti nel Programma di riqualificazione di Ostia Ponente ammonta a 40.097 milioni di lire.

Dal punto di vista dell’attuazione, 6 dei 17 interventi sono attuati direttamente dai soggetti proponenti: tre in quanto ricadono su aree in cessione attualmente di proprietà privata dei soggetti proponenti B4 e B5 (interventi 1, 2 e 16) ed

altri tre perché ricadono nel comparto di proprietà comunale ceduto in diritto di superficie al soggetto proponente dell'intervento B7 (interventi 3, 9 e 13).

Tab. 5.02-QTR: Quadro tecnico-economico delle opere pubbliche (\*)

Parametri	Unità di misura	Interventi pubblici															Totale interventi
		1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13	14	15	16	
Livello progettazione	(Nome)	Preliminare	Preliminare	Definitivo	Definitivo	Definitivo	Definitivo	Definitivo	Definitivo	Definitivo	Definitivo	Preliminare	Preliminare	Preliminare	Definitivo	Definitivo	Definitivo
Approvazione in conferenza	(Data)	10-nov-98	02-liv-98	06-nov-98	06-nov-98	29-ott-98	29-ott-98	06-nov-98	06-nov-98	10-nov-98	10-nov-98	10-nov-98	06-nov-98	06-nov-98	06-nov-98	06-nov-98	10-nov-98
Soggetto autore della progettazione	(Nome)	Priv. B4-B5-C1	Priv. B4-B5	Comune-Circ. XII	Comune-Dip. XII	Comune-Dip. VI	Comune-Dip. XII	Privato B7	Privato B7	Comune-Dip. X	Privato B4	Comune-Dip. X					
Soggetto attuatore	(Nome)	Priv. B4-B5-C1	Priv. B4-B5	Comune-Dip. XII	Comune-Dip. XII	Comune-Dip. XII	Comune-Dip. XII	Privato B7	Privato B7	Comune-Dip. X	Privato B4	Comune-Dip. X					
Dimensione: unità di misura	(varia)	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
Dimensione: consistenza	(varia)	897.183	28.728	2.209	3.591	6.608	6.826	2.270	2.858	15.200	45.900	7.900	4.410	130.360	1.695	7.990	7.990
Costo unitario parametrico	(lire)	15.000	109.928	145.566	144.021	500.000	500.000	500.000	243.752	111.513	46.071	51.392	114.489	29.383	381.150	66.560	66.560
Costo totale di realizzazione, di cui:	(milioni)	13.458	3.158	322	517	3.340	3.413	1.135	697	1.095	2.114	4.10	565	3.810	534	526	49.094
- importo lavori	(milioni)	0	2.610	266	427	2.595	2.821	938	576	1.401	1.429	297	417	2.628	411	369	20.862
- Iva lavori	(milioni)	0	261	27	43	260	282	94	58	140	143	30	42	263	41	37	1.086
- espropri	(milioni)	0	0	0	0	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216
- imprevisti	(milioni)	0	144	15	24	143	155	52	32	77	79	16	23	145	24	20	1.019
- spese tecniche e generali	(milioni)	0	144	15	24	143	155	52	32	77	79	16	23	145	24	20	1.019
- indagini preliminari	(milioni)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76
- altro (allacci, spostam. pp. ss., illum. pubbl.)	(milioni)	0	0	0	0	0	0	0	34	0	385	70	0	650	0	80	1.219
Finanziamenti statali D.M. 21 dicembre 1994	(milioni)	0	0	0	517	51	0	1.135	0	0	2.114	0	0	0	0	0	4.343
Altri finanziamenti pubblici	(milioni)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanziamenti privati oneri straordinari	(milioni)	13.458	3.158	0	0	681	0	1.084	697	292	0	0	0	3.830	534	0	21.862
Finanziamenti privati oneri di urbanizzazione (1)	(milioni)	0	0	322	0	2.608	3.413	0	3.107	1.403	0	430	505	0	0	0	11.789
Totale finanziamenti	(milioni)	13.458	3.158	322	517	3.340	3.413	1.135	4.191	1.695	2.114	430	505	3.830	534	516	30.095
Approvazione progetto esecutivo	(mesi)	9	8	9	6	10	7	6	9	7	4	6	8	5	6	6	4
Appalto lavori	(mesi)	-	-	-	20	12	9	8	10	20	6	20	-	8	8	8	6-20
Inizio lavori	(mesi)	10	10	10	29	13	10	10	10	22	8	22	16	10	10	10	8
Fine lavori	(mesi)	34	34	46	26	37	34	22	46	34	20	28	34	22	20	34	46
Durata lavori	(mesi)	24	24	36	6	24	24	12	15	12	12	6	24	12	10	24	36

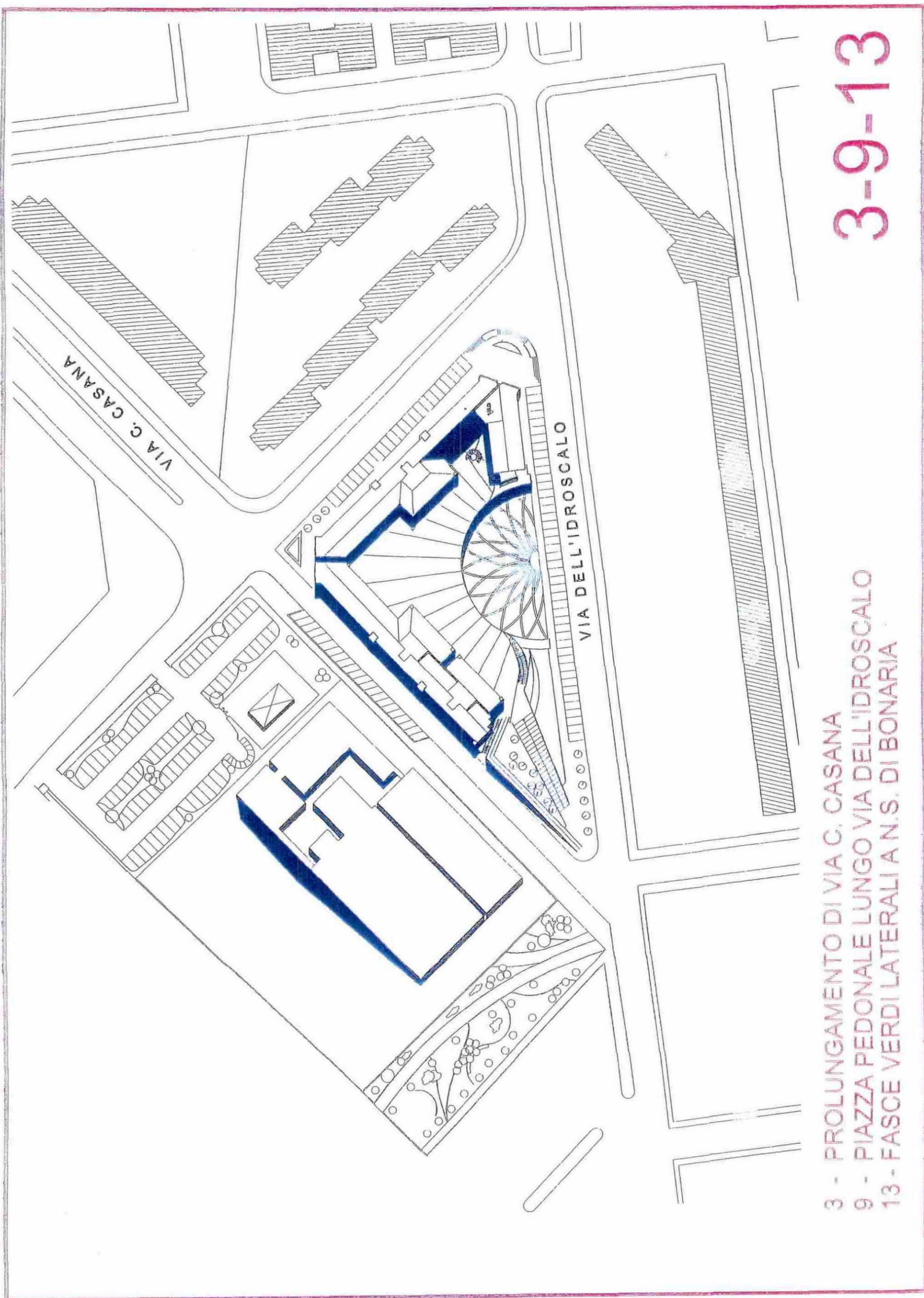
(\*) I dati tecnico-economici potranno subire aggiornamenti a seguito dei successivi livelli di progettazione o per il recepimento di prescrizioni o osservazioni formulate nelle conferenze di servizi

(1) Rappresentano gli oneri ordinari di urbanizzazione (ex art. 5 legge 1077) non accoppiati mediante la diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione

(2) I mesi si intendono decorrenza dalla data di pubblicazione dell'Accordo di programma

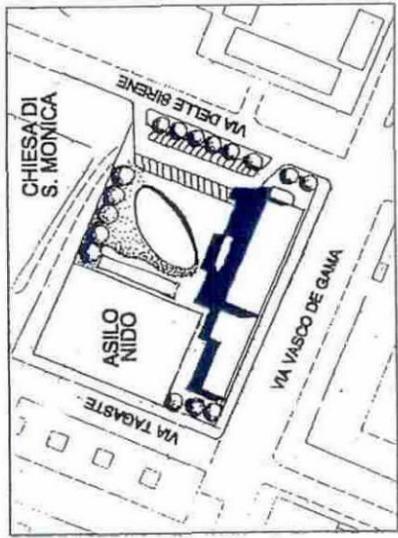
ALLEGATO C

Rappresentazione grafica degli interventi pubblici

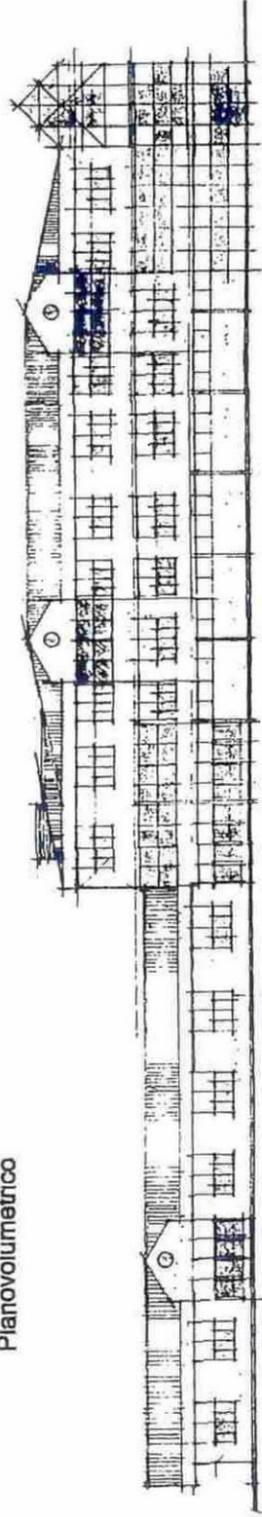


3 - PROLUNGAMENTO DI VIA C. CASANA  
9 - PIAZZA PEDONALE LUNGO VIA DELL'IDROSCALO  
13 - FASCE VERDI LATERALI A N.S. DI BONARIA

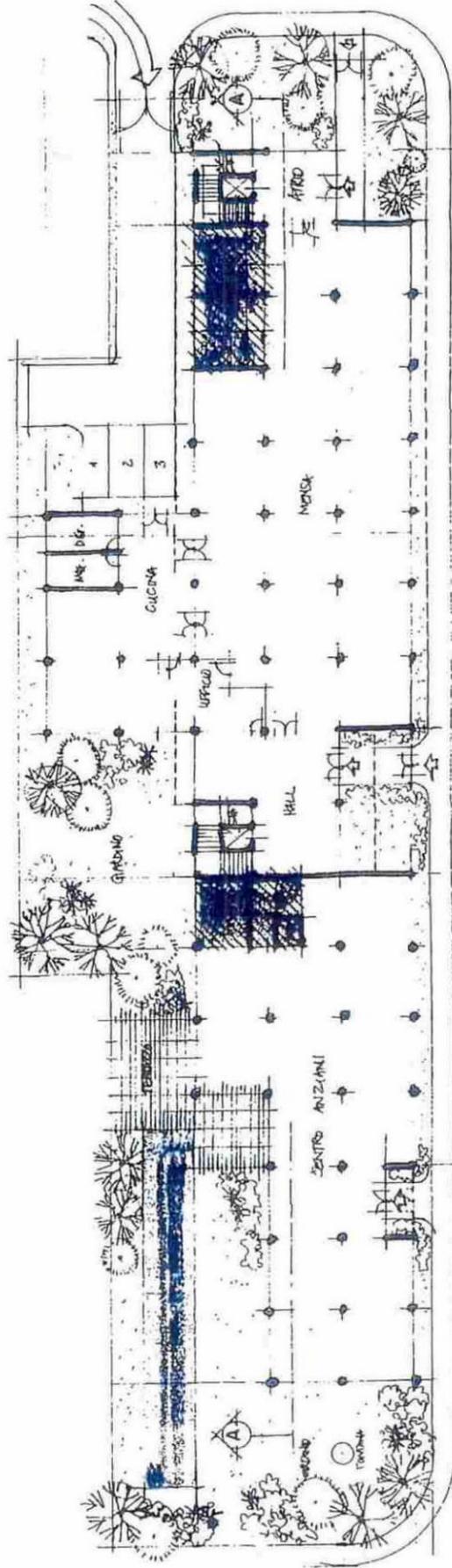
3-9-13



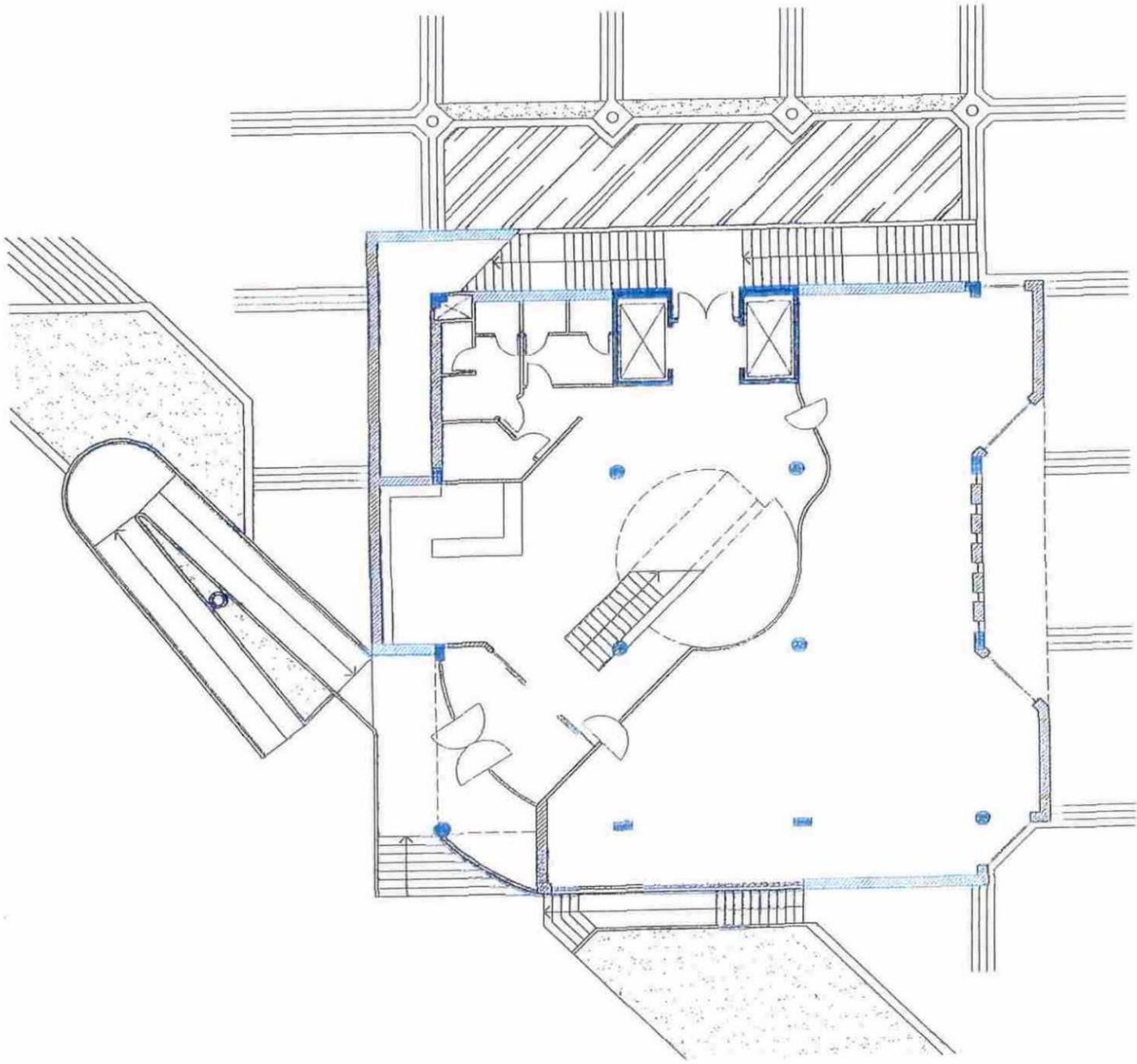
Planovolumetrico



Prospetto su viale Vasco de Gama

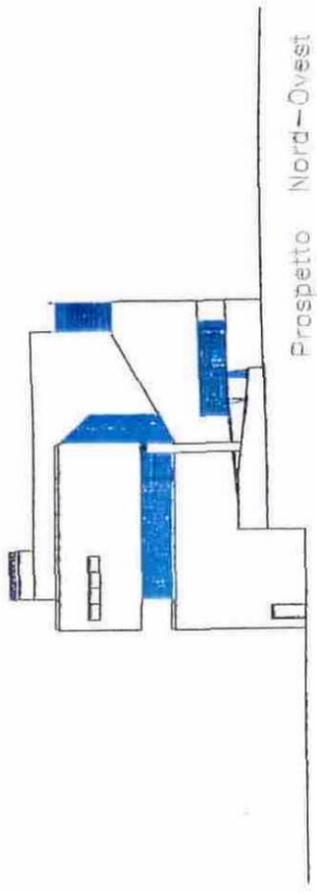


Pianta piano terra

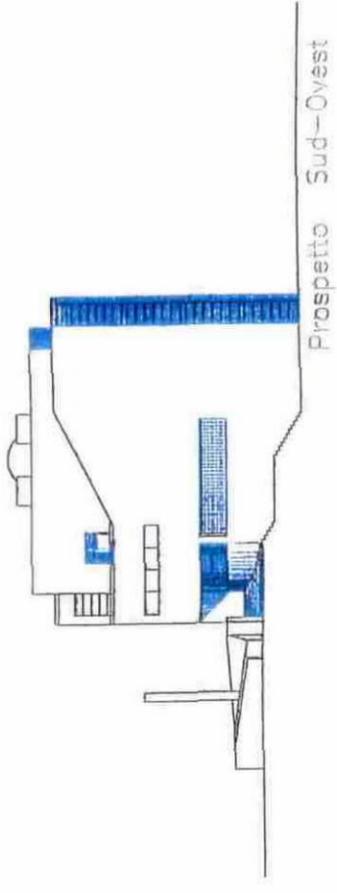


scala 1:200

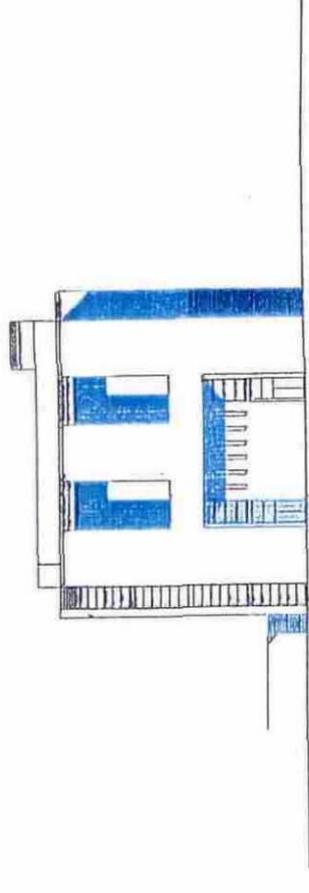
Pianta piano primo



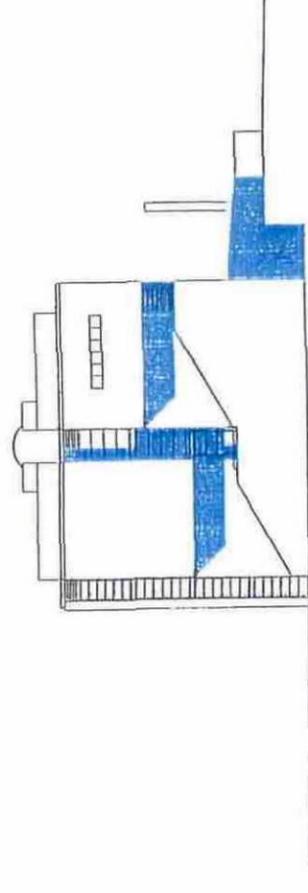
Prospetto Nord-Ovest



Prospetto Sud-Ovest



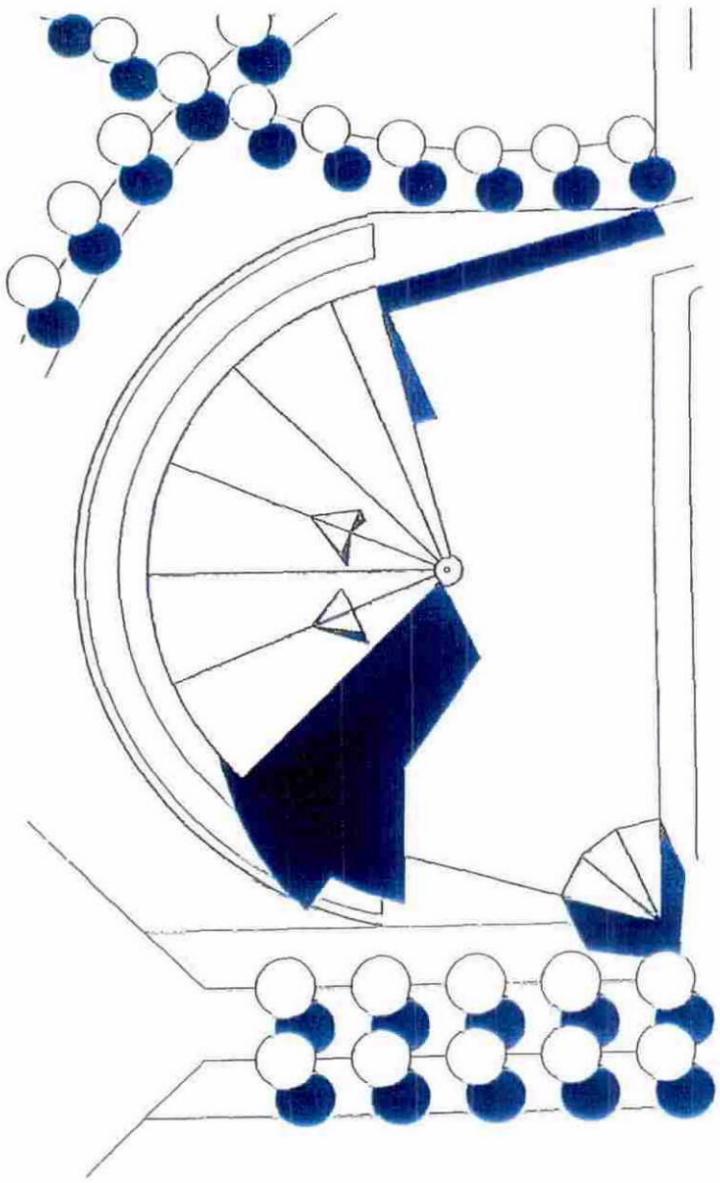
Prospetto Sud-Est



Prospetto Nord-Est

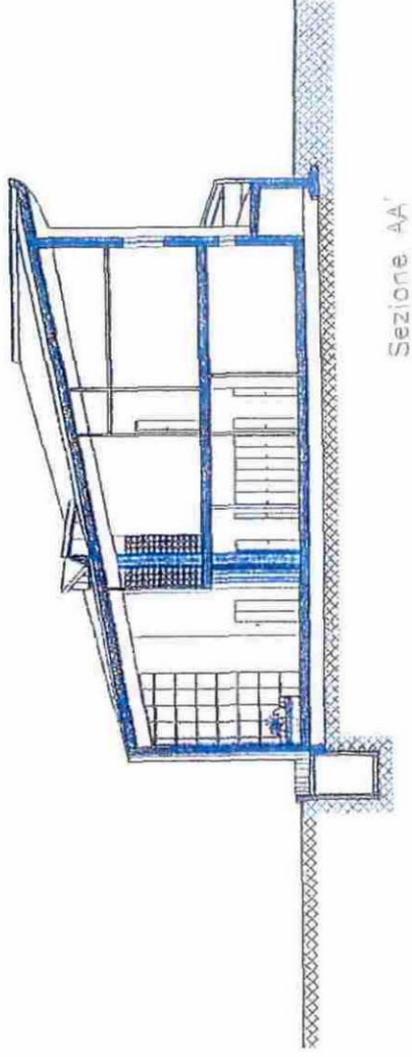
scala 1:500

CENTRO SOCIO-CULTURALE PER BAMBINI E PER ADOLESCENTI

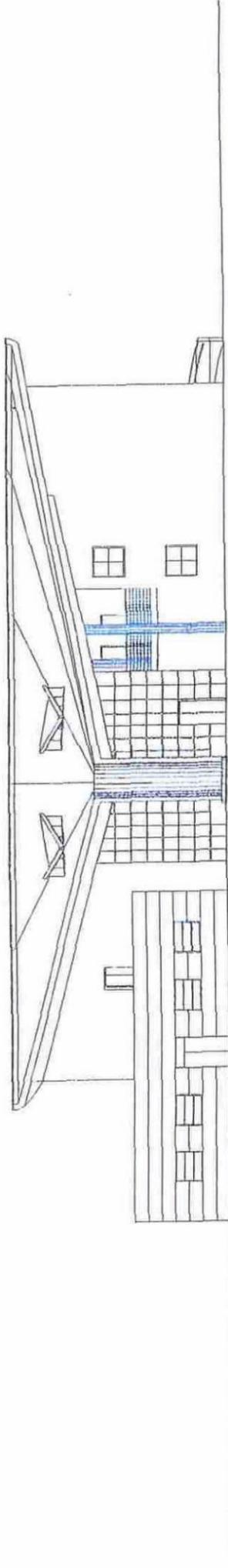


Planivolumetrica

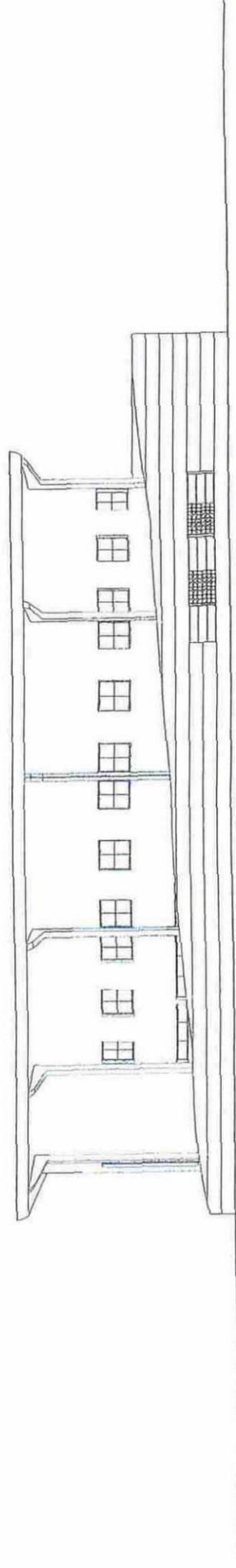
scala 1:500



Sezione AA'



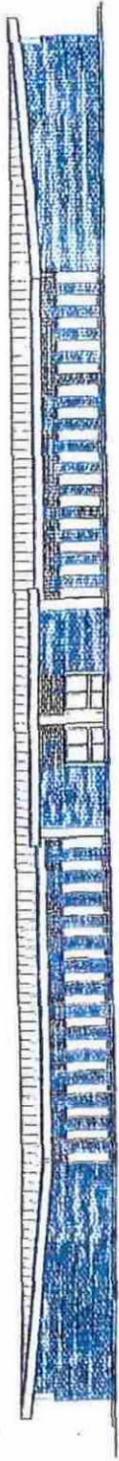
Prospetto



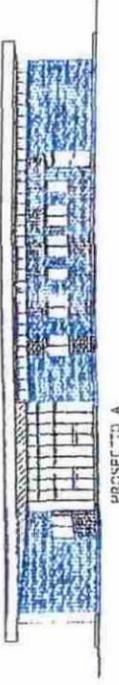
Prospetto



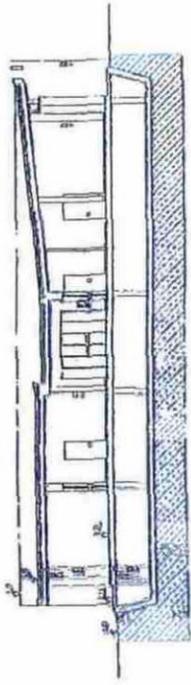
CENTRO SOCIO-SANITARIO PER PORTATORI DI HANDICAP



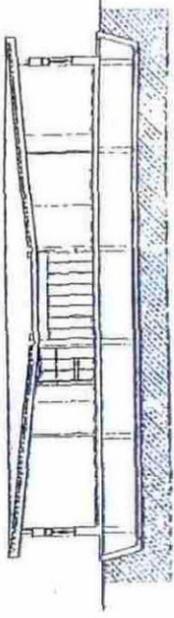
Prospetto A



Prospetto A



Sezione A-A

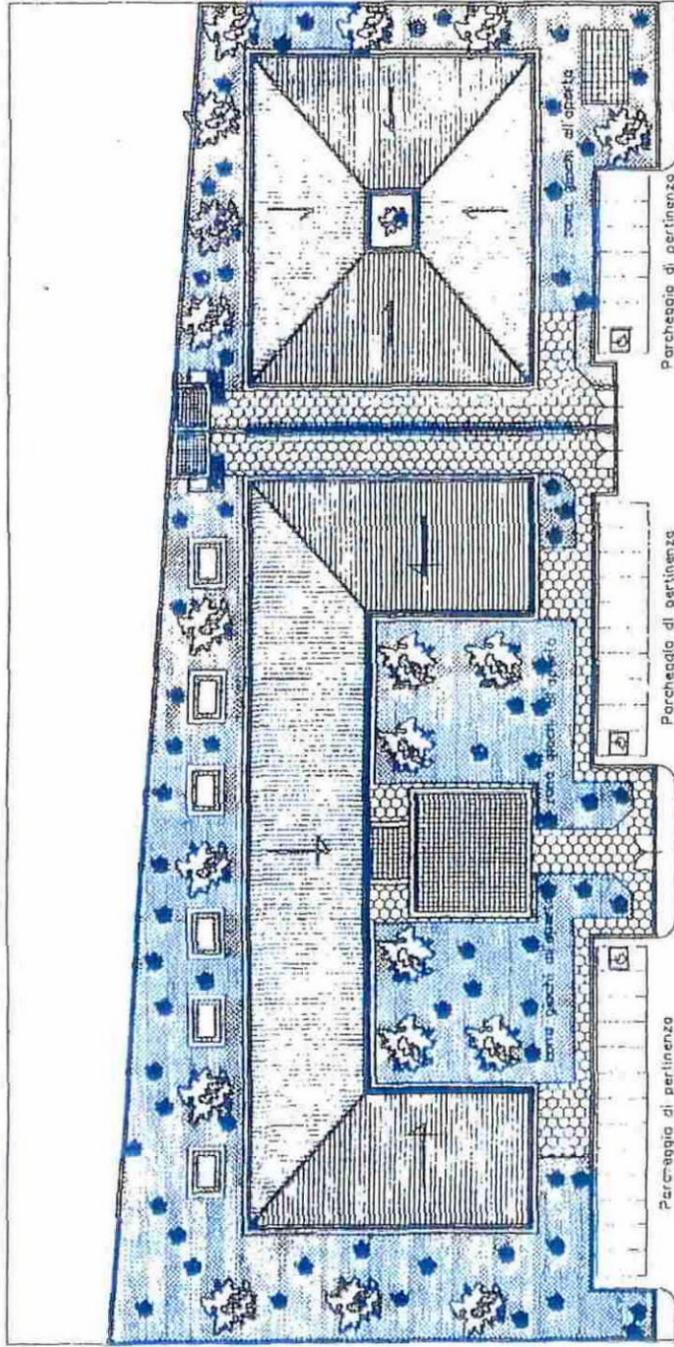


Sezione B-B

Scuola materna

Asilo nido

Via del Sommergebile



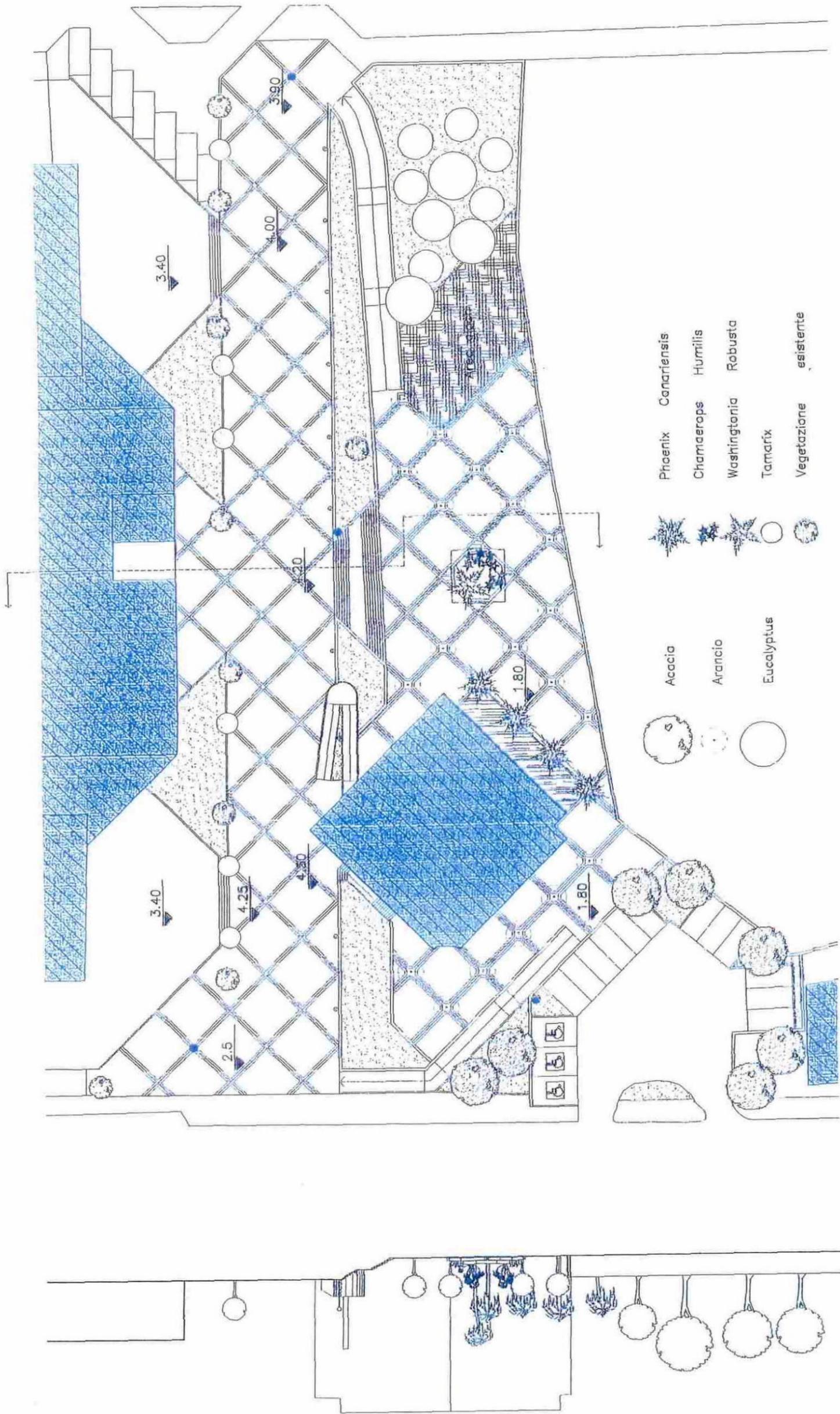
Corso Duca di Genova

Via del Sommergebile

Planimetria

0 1 5m

SCUOLA MATERNA ED ASILO NIDO



- Phoenix Canariensis
- Chamaerops Humilis
- Washingtonia Robusta
- Tamarix
- Vegetazione esistente
- Acacia
- Arancio
- Eucalyptus

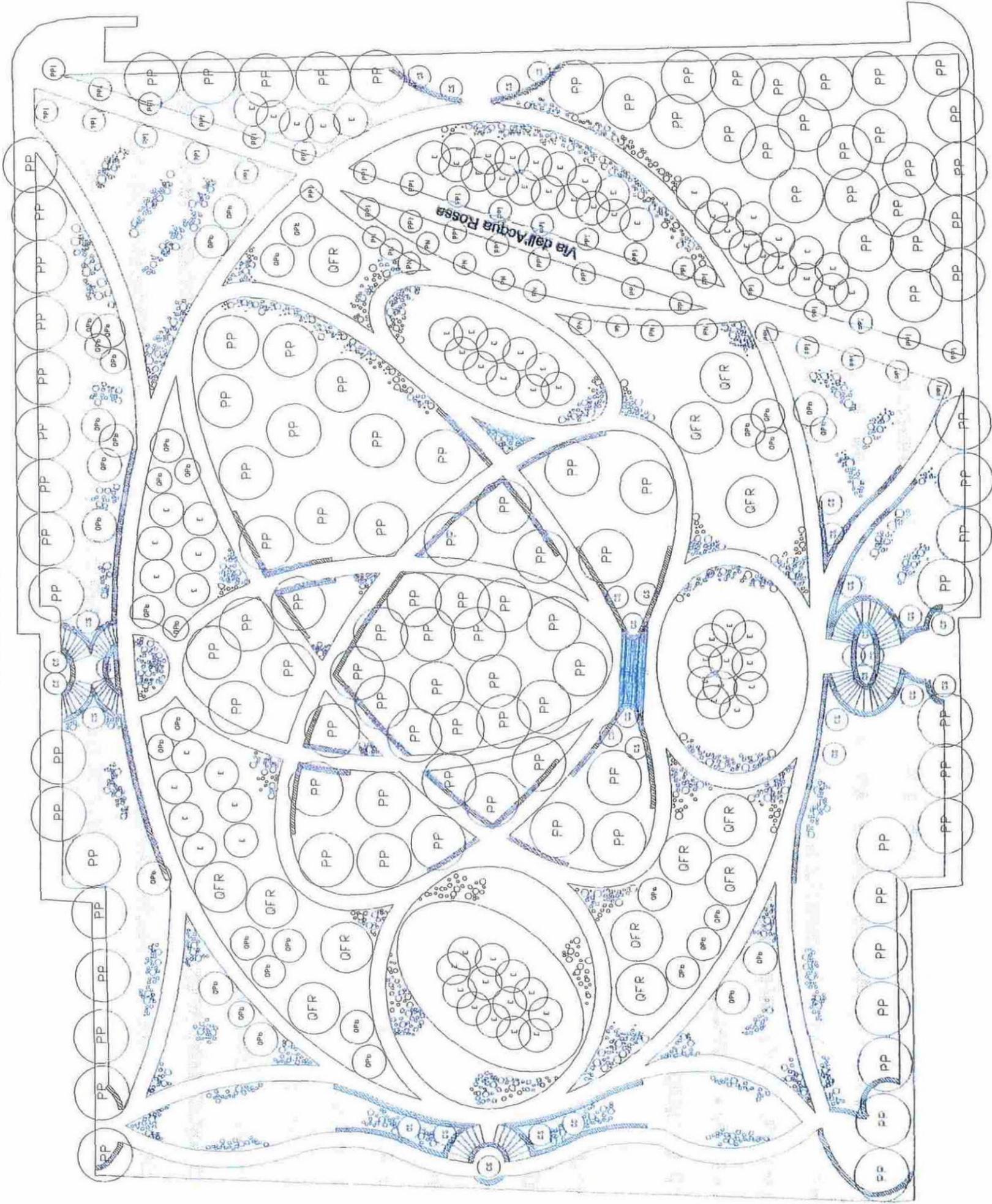
Sezione

Planimetrico

scala 1.500

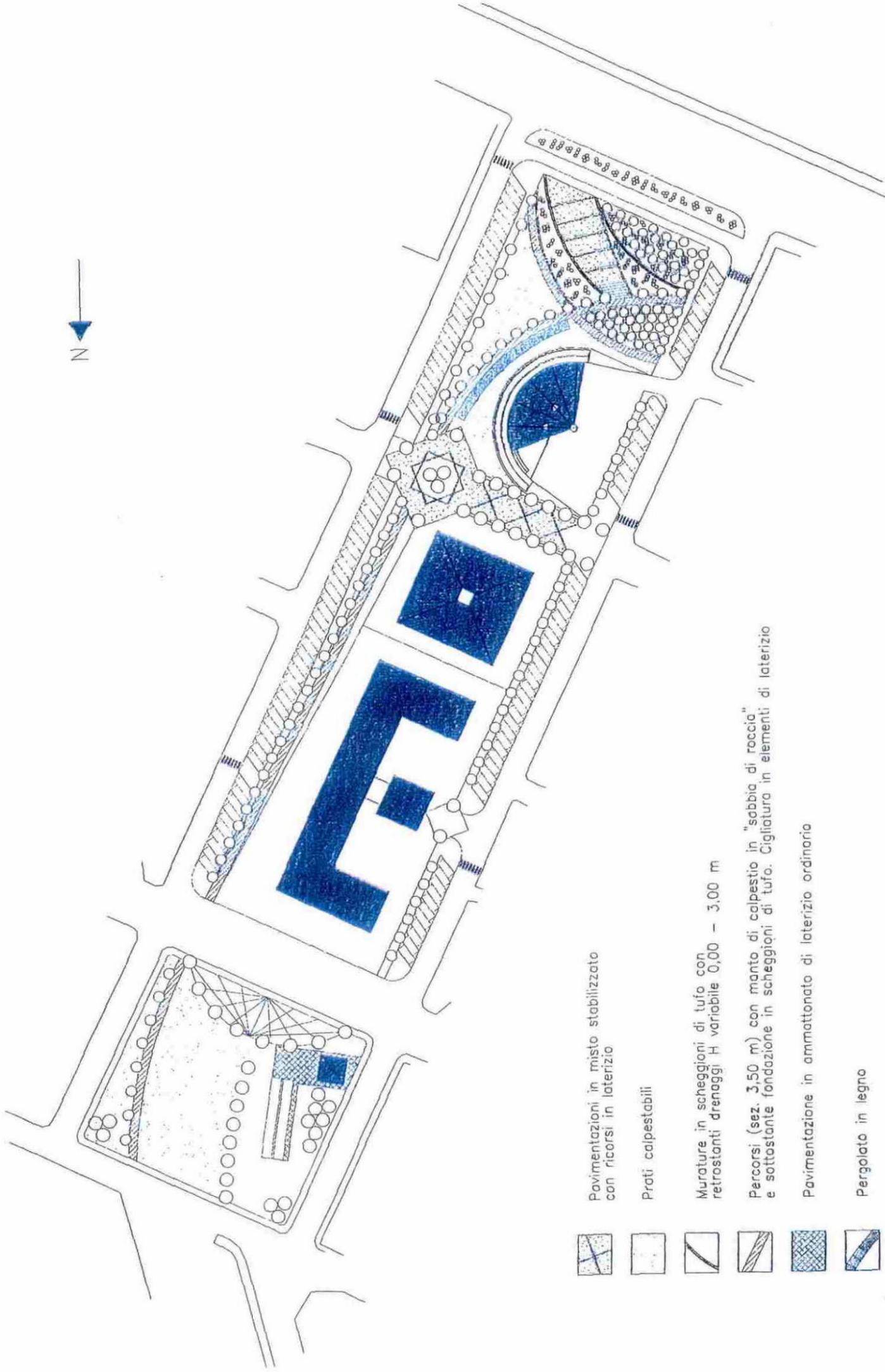
PIAZZA PEDONALE TRA VIA D. BAFFICO E VIA M. FASAN

Via della Martinica



Via dell'Appagliatore

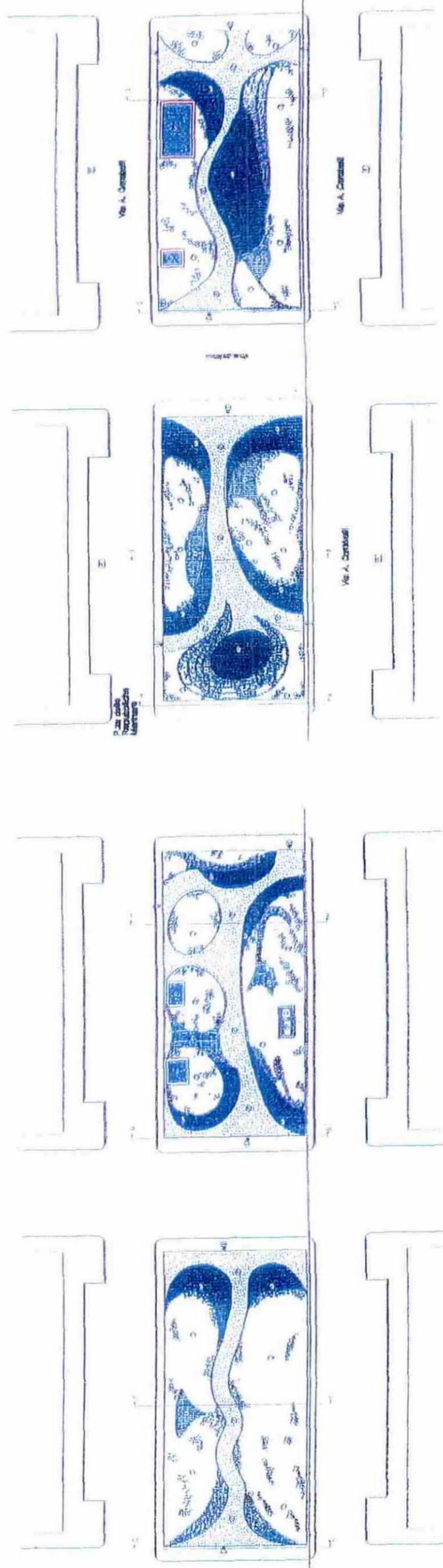
PARCO CENTRALE



-  Pavimentazioni in misto stabilizzato con ricorsi in laterizio
-  Prati calpestabili
-  Murature in scheggiati di tufo con retrostanti drenaggi H variabile 0,00 - 3,00 m
-  Percorsi (sez. 3,50 m) con manto di calpestio in "sabbia di roccia" e sottostante fondazione in scheggiati di tufo. Cigliatura in elementi di laterizio
-  Pavimentazione in ammattonato di laterizio ordinaria
-  Pergolato in legno



PARCO SPORTIVO



GIARDINI DI VIA CARABELLI

## 7. IL PIANO FINANZIARIO

Il costo degli interventi pubblici risulta pari a 40,097 miliardi. Le risorse utilizzate per la loro copertura finanziaria sono qui di seguito elencate:

- oneri di urbanizzazione per 11,790 miliardi;
- contributo straordinario per 22,725 miliardi;
- cessione di aree a destinazione pubblica in eccedenza agli standard urbanistici (aree derivanti dalla proposta pervenuta sul bando di tipo "C"), per 0,338 miliardi;
- corrispettivo per l'acquisizione in diritto di superficie di aree comunali per 0,901 miliardi;
- finanziamenti ex art. 2, L. n. 179/92, per 4,343 miliardi.

Il finanziamento pubblico richiesto a valere sui fondi ex art. 2, legge n. 179/92, è costituito da una somma pari a **4,343 miliardi** per interventi pubblici e dal contributo di **13,813 miliardi** richiesto per interventi privati di recupero ai sensi dell'art. 9, lett. a), del D.M. 21-12-94. Il finanziamento richiesto ammonta quindi ad un totale di **18,156 miliardi** (cfr. tab. 6.OP-QTF).

Nella tabella innanzi richiamata, per ogni opera pubblica prevista dal programma, sono state indicate, con il valore di ipotesi indicativa, le diverse fonti di finanziamento, distinte in private (contributo straordinario e oneri di urbanizzazione non scomputati mediante la diretta realizzazione di opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi privati) e pubbliche (finanziamenti statali ex art. 2 comma 2 legge 179/92).

I fondi statali sono destinati, in via di ipotesi, ai seguenti interventi pubblici, che appaiono più avanzati e prioritari in ordine temporale:

4. Miglioramento della viabilità lungo l'asse di corso Duca di Genova;
7. Centro socio-sanitario per portatori di handicap;
11. Parco centrale;
14. Giardini di via Carabelli.

Sono inoltre destinati 51 milioni al Centro integrato dei servizi sociali, che potranno essere utilizzati per l'intervento d'esproprio reso necessario a seguito dell'avvenuta usucapione di due porzioni immobiliari.

Gli altri interventi sono tutti interamente finanziati con risorse di provenienza privata.

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

Sigla	Titolo dell'intervento pubblico	Importo (milioni)	Finanziamento (in milioni)				Tot. Privato (4)
			Pubblico (1)	OUO (2)	CS (3)		
<b>Viabilità e parcheggio</b>		<b>6.619</b>	<b>517</b>	<b>1.725</b>	<b>4.377</b>	<b>6.102</b>	
2	Adeguamento di Via dell'Acqua Rossa da Via dei Romagnoli a Piazza Ener Bettica	3.158	0	0	3.158	3.158	
3	Prolungamento di via Costanzo Casana da via dell'Appagliatore a via dell'Idroscalo	322	0	322	0	322	
4	Miglioramento della viabilità lungo l'asse di Corso Duca di Genova	517	517	0	0	0	
9	Piazza pedonale lungo via dell'Idroscalo	697	0	0	697	697	
10	Piazza pedonale tra via D. Baffico e via M. Fasan	1.695	0	1.403	292	1.695	
16	Parcheggio pubblico su Via delle Azzorre	230	0	0	230	230	
	<b>Reti idriche e fognarie</b>	<b>534</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>534</b>	<b>534</b>	
15	Impianto fognario di raccolta e smaltimento per dispersione delle acque piovane	534	0	0	534	534	
	<b>Aree verdi e colluttive</b>	<b>12.079</b>	<b>1.186</b>	<b>9.128</b>	<b>1.765</b>	<b>10.893</b>	
5	Centro integrato dei servizi sociali in via Vasco de' Gama	3.340	51	2.608	681	3.289	
6	Centro socio - culturale per bambini e adolescenti in via M. Fasan	3.413	0	3.413	0	3.413	
7	Centro socio - sanitario per portatori di handicap in via del Sommergibile	1.135	1.135	0	0	0	
8	Scuola materna e Asilo nido in via del Sommergibile	4.191	0	3.107	1.084	4.191	
	<b>Verde pubblico</b>	<b>20.863</b>	<b>2.640</b>	<b>935</b>	<b>17.288</b>	<b>18.223</b>	
1	Acquisizione ed assestamento forestale delle pinete dell'Acqua Rossa ed aree limitrofe	13.458	0	0	13.458	13.458	
11	Parco Centrale	2.114	2.114	0	0	0	
12	Giardino di Via del Sommergibile	430	0	430	0	430	
13	Riqualificazione delle fasce verdi ai lati della chiesa di N.S. di Bonaria	505	0	505	0	505	
14	Parco Sportivo	3.830	0	0	3.830	3.830	
17	Giardini di via A. Carabelli	526	526	0	0	0	
	<b>Totale interventi pubblici (tra programmi)</b>	<b>40.095</b>	<b>4.343</b>	<b>11.788</b>	<b>23.964</b>	<b>35.752</b>	
-	Opere di urbanizzazione primaria di pertinenza degli interventi privati	319	0	319	0	319	
-	Opere di urbanizzazione secondaria di pertinenza degli interventi privati	0	0	0	0	0	
-	Totale opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi privati	319	0	319	0	319	
	<b>Totale generale interventi pubblici</b>	<b>40.414</b>	<b>4.343</b>	<b>12.107</b>	<b>23.964</b>	<b>36.071</b>	

(\*) 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

(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 edilizio 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 approvata 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 il programma Ostia Ponente le conferenze sono state svolte nelle seguenti date e sessioni: 6 marzo, 27 marzo, 29 ottobre, 6 novembre, 10 novembre e 26 novembre - 2 dicembre 1998.

Data l'urgenza degli adempimenti da espletare e la necessità di procedere rapidamente alla stipula dell'Accordo di Programma, le conferenze di servizi sono state organizzate e svolte separatamente per gli interventi pubblici e privati, in due sedute, 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 4sexies 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) le successive sedute sono state convocate e svolte 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 pareri, 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 di seguito.