

# 15 MUNICIPI 15 PROGETTI per la città in 15 MINUTI

**MUNICIPIO X** - ambito urbano OSTIA ANTICA  
progetto di riqualificazione dello spazio pubblico



documento di indirizzi alla progettazione

ROMA



RISORSE  
PER ROMA



# 15 MUNICIPI 15 PROGETTI PER LA CITTÀ IN 15 MINUTI

## DOCUMENTO DI INDIRIZZI ALLA PROGETTAZIONE

### MUNICIPIO 10

#### AMBITO URBANO OSTIA ANTICA

crediti

#### Roma Capitale

##### Assessorato Urbanistica

Assessore: Maurizio Veloccia

##### Staff dell'Assessorato all'Urbanistica

Elena Andreoni

Guido Staffieri

##### Assessorato Decentramento, Partecipazione e Servizi al Territorio per la Città dei 15 minuti

Assessore: Andrea Catarci

##### Staff dell'Assessorato Decentramento, Partecipazione e Servizi al Territorio per la Città dei 15 minuti

Donato Mattei

Fabrizio Milani

##### Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Direttore del Dipartimento: Gianni Gianfrancesco

##### Direzione Trasformazione Urbana

Direttore: Paolo Ferraro

##### U.O. Rigenerazione Urbana e Progetti Speciali

Dirigente: Enrica De Paulis

##### Dipartimento Decentramento, Servizi Delegati e Città in 15 minuti

Direttore del Dipartimento: Gaetano Altamura

##### Direzione Decentramento e Servizi al Territorio

Direttore: Salvatore Monni

#### Municipio 10

##### Presidenza

Presidente con delega all'Urbanistica: Mario Falconi

##### Direzione

Direttore: Marcello Visca

#### Risorse per Roma SpA

Amministratore Unico: Simone De Santis

##### Area Territorio

Direttore: Massimo Mengoni

##### Unità Pianificazione e Progettazione Urbana

Responsabile: Marco Tamburini

##### Gruppo di lavoro

Responsabile di progetto: Mariangela Meola

Francesca Bianco

Maria Cristina Campanelli

Vania Cutuli

Alessandra De Gregorio

Claudia Sabina Giordano

Dino Marra

Raffaele Mastroilli

Maria Giovanna Ripepi

Susanna Quarra

Alessio Sacquegna

Fabrizio Verde

**Responsabile Unico del Procedimento:** Enrica De Paulis



## Sommario

1. PREMESSA.....	7
1.1 La città dei 15 minuti.....	7
1.2 Le principali fasi del Programma.....	8
2. OGGETTO DELL'INCARICO.....	9
2.1 Master Plan di riqualificazione dell'ambito.....	9
2.2 Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) .....	9
2.3 Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) .....	10
3. L'AMBITO URBANO DI INTERVENTO .....	11
4. STATO DI FATTO.....	12
4.1 Il sistema insediativo.....	12
4.2 Spazi pubblici o d'uso pubblico e regime proprietario.....	12
4.3 Sistema del verde e rete ecologica.....	12
4.4 Il sistema della viabilità e dei trasporti .....	13
5. PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE VIGENTE E INTERVENTI IN FASE DI REALIZZAZIONE .....	16
5.1 La pianificazione vigente generale e sovraordinata.....	16
Pianificazione urbanistica comunale.....	16
Il sistema dei vincoli: Carta dei beni culturali e paesaggistici – Carta per la Qualità – SIT.....	16
Pianificazione paesistica (PTPR).....	16
Piano di Assetto Idrogeologico.....	17
5.2 Interventi in atto e programmati .....	17
6. LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE .....	26
6.1 Sintesi valutativa e interpretativa .....	26
6.2 Obiettivi generali .....	26
6.3 Obiettivi specifici del Municipio .....	27
6.4 Linee guida per la progettazione sostenibile delle opere.....	27
7. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO ED ELABORATI RICHIESTI .....	29
7.1 Coordinamento e progettazione partecipata .....	29
7.2 Elaborati da produrre da parte dei progettisti incaricati .....	29
7.3 Materiali messi a disposizione dei progettisti .....	29
7.4 Cronoprogramma.....	29
8. ITER APPROVATIVO.....	30
9. QUADRO ECONOMICO .....	31
10. MODALITÀ DI AFFIDAMENTO .....	32



# DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

## MUNICIPIO 10

### AMBITO URBANO OSTIA ANTICA



## 1. PREMESSA

### 1.1 La città dei 15 minuti

Per unire Roma "dalle periferie al centro" è necessario un grande piano di rigenerazione urbana coerente con i bisogni e le vite delle romane e dei romani, mettendo al centro una politica urbanistica integrata che, a partire dalla consapevolezza del valore sociale dello spazio pubblico, crei attorno ad esso connessioni, valorizzando le vocazioni e funzioni esistenti e aggiungendone nuove.

La rigenerazione passa sia per la riqualificazione dello spazio pubblico in senso globale sia per il recupero degli spazi urbani degradati, favorendo la realizzazione di progetti di "prossimità" che coinvolgano le comunità locali.

La rigenerazione urbana, in un momento storico complesso come quello che stiamo attraversando e in una città disomogenea e di dimensioni così estese come quella di Roma, deve quindi necessariamente avere come prerequisito una conoscenza capillare dei territori, delle loro criticità e delle loro identità. Solo con un approfondimento che tenga realmente conto delle differenze tra le parti per valorizzarne le risorse, si può intervenire sullo spazio pubblico in modo consapevole e con l'obiettivo di ridurre quel differenziale presente tra le parti della città. La rigenerazione deve dare spazio alle specificità locali così come ai temi sempre più rilevanti della resilienza e della sostenibilità.

Raggiungere questo obiettivo non è possibile senza un nuovo modello di governance che parta dal concetto di sussidiarietà arricchendolo con quei valori di collaborazione e partecipazione necessari per sviluppare una reale pianificazione integrata del territorio. Le strutture centrali dell'Amministrazione Capitolina hanno pertanto costruito, in collaborazione con i Municipi, un programma di trasformazione urbana finalizzato alla rigenerazione che interviene sulla città di prossimità in chiave ecosostenibile.

Le linee di mandato espresse dal Sindaco nella seduta del 19 novembre 2021 dell'Assemblea Capitolina delineano l'obiettivo previsto per i "Servizi al territorio per la Città dei 15 minuti", ispirandosi alle esperienze maturate nella città di Parigi e poi riprese in Italia anche dal Comune di Milano, in esito alle quali si prevede di riorganizzare gli spazi urbani in modo che la cittadinanza possa trovare, in un arco temporale prossimo ai 15 minuti a piedi o in bicicletta dalla propria abitazione, un ampio ventaglio di servizi e strutture utili per la migliore fruizione del proprio quartiere, con l'ottimizzazione dei caratteri identitari dello stesso, sia pur in un'ottica di ricucitura unitaria della città.

La sopradescritta filosofia, esplicitata nella Memoria della Giunta Capitolina n. 80 del 16 dicembre 2021 ed avente ad oggetto "Indirizzi politici per l'ideazione, la progettazione e la realizzazione di servizi al territorio per la Città dei 15 minuti", va declinata in una serie di iniziative destinate ad attuarsi a decorrere dall'anno 2022 e fino al 2026 ed oltre, culminanti in una griglia di interventi idonei a configurare presso la comunità cittadina una prima tangibile e concreta impronta della "Città dei 15 minuti".

Il Programma denominato 15 Municipi 15 Progetti per la città in 15 minuti si colloca all'interno di questi indirizzi, ed è stato sviluppato in collaborazione tra l'Assessorato all'Urbanistica e l'Assessorato Decentramento, Partecipazione e Servizi al Territorio per la Città dei 15 minuti, con un lavoro tecnico e amministrativo congiunto tra Dipartimenti e Municipi.

La programmazione operativa delle iniziative, selezionate sulla base della loro trasversalità funzionale ed operativa e della loro valenza in chiave di rilancio territoriale, è ispirata ad un'ottica di progressiva riduzione dei diaframmi socio-economici, civici e di servizio interni al territorio di Roma.

La strategia alla base del Programma risiede nell'ampio coinvolgimento dei singoli Municipi, a partire dalle prime fasi di individuazione dell'ambito di studio e della programmazione degli interventi attuativi fino alla loro conclusione, proprio al fine di garantire la sinergia e l'attuabilità delle trasformazioni proposte.

Questo consente di sperimentare una procedura virtuosa, in grado di valorizzare gli aspetti di governance innovativa e condivisa costruendo la coerenza territoriale anche degli interventi più minuti, creando così una buona pratica che può essere sistematizzata e divenire prassi replicabile mantenendosi al contempo suscettibile di integrazioni e arricchimento nelle fasi successive.

Il programma è in grado di riavviare il dialogo con i territori recuperando il lavoro iniziato con le Conferenze municipali del 2014 e dando uno sbocco operativo alle istanze dei cittadini, utilizzando e sistematizzando un patrimonio di conoscenze ed esperienze maturate negli anni dall'amministrazione capitolina, per delineare un nuovo modo di trasformare gli spazi pubblici in chiave ecosostenibile.

Nel dettaglio si prevede di realizzare una prima serie di 15 interventi (uno per ogni Municipio), inseriti all'interno dei rispettivi Ambiti territoriali scelti, aventi come elemento centrale la scuola, intesa nel suo concetto più esteso ed inclusivo di incubatore dal punto di vista culturale e sociale nel ridisegno della città di prossimità e motore di trasformazione per i quartieri.

La prima serie di interventi sarà la base di partenza per la trasformazione dell'ambito scelto in una "Città dei 15 minuti", il cui masterplan diviene documento di indirizzi per la trasformazione del territorio consentendone una progressiva realizzazione, con diverse modalità, nelle successive annualità. Tale approccio permette una visione di insieme che garantisce la coerenza e il valore non episodico delle scelte progettuali: ciò che si sta facendo è disegnare non un insieme di opere pubbliche ma un nuovo modo di trasformare la città.

## 1.2 Le principali fasi del Programma

Le fasi principali del Programma si sono snodate attraverso un percorso di attività iniziato con la ricognizione degli studi, delle analisi e dei percorsi di partecipazione svolti negli anni dall'Amministrazione Capitolina, che, per loro natura, rappresentavano un bagaglio di conoscenza del territorio romano con le sue carenze e i suoi punti di forza, nonché delle opinioni e dei bisogni dei cittadini che lo abitano.

Attraverso questa fase di ricognizione sono stati individuati, per ognuno dei 15 Municipi, possibili Ambiti territoriali sui quali concentrare le successive fasi di progettazione caratterizzati:

- dalla maggior concentrazione delle istanze dei cittadini (frutto dei percorsi di ascolto del territorio svolti negli anni precedenti)
- dalla loro suscettibilità a diventare esempi di città in 15 minuti (per disegno di suolo, per localizzazione delle funzioni)
- dalla presenza di aree ed edifici (in particolare scuole) di proprietà di Roma Capitale

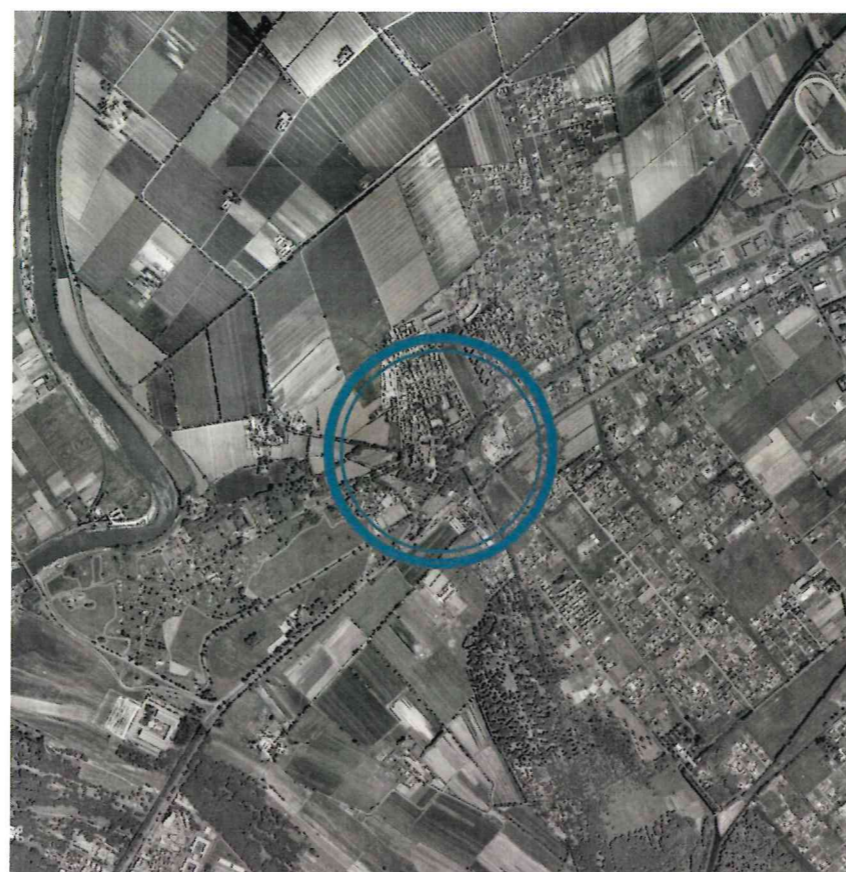
Una volta individuati più di 50 ambiti da proporre su tutta Roma, si è dato avvio alla seconda importantissima fase del Programma: la condivisione degli obiettivi e la scelta degli Ambiti territoriali con i Municipi.

Il 28 aprile 2022 gli Assessori all'Urbanistica e al Decentramento, Partecipazione e Servizi al Territorio per la Città dei 15 minuti hanno presentato il Programma a tutti i Direttori dei Municipi, ai Presidenti e ai loro Assessori maggiormente coinvolti per competenza.

Nei mesi successivi sono stati svolti incontri con ogni Municipio e, con un intensissimo lavoro tecnico istruttorio realizzato in modo congiunto, i Municipi stessi hanno selezionato l'Ambito che ritenevano più adatto e coerente con gli obiettivi generali del Programma e con la singola e specifica realtà locale. Filo rosso che lega tutti gli Ambiti scelti è la presenza di almeno un edificio scolastico.

Ogni Municipio è stato inoltre invitato ad evidenziare gli obiettivi prioritari da raggiungere ed eventuali interventi strategici da attuare (es. connessioni ciclopedonali, riqualificazione/valorizzazione di aree verdi o di altri spazi pubblici): tale materiale è diventato parte integrante del presente Documento di indirizzi alla progettazione. Questo elaborato, specifico per ognuno dei 15 Ambiti, ha la finalità di fornire ai progettisti le principali basi di conoscenza del territorio coinvolto tramite un'analisi dello stato di fatto e della pianificazione/ programmazione esistente, nonché una serie di obiettivi ritenuti prioritari nella definizione progettuale dell'Ambito stesso.

I progettisti si impegnano a predisporre un masterplan per l'intero ambito che definisca una proposta unitaria di trasformazione urbana che tenga conto degli obiettivi suddetti e possa costituire un prototipo replicabile, e ad approfondire fino ai livelli minimi di progettazione gli interventi più rilevanti per la riqualificazione dello spazio pubblico, in un percorso condiviso con Dipartimenti e Municipi e nel rispetto delle linee guida per una progettazione sostenibile e attenta al paesaggio.





## 2. OGGETTO DELL'INCARICO

### 2.1 Master Plan di riqualificazione dell'ambito

Per l'ambito di studio definito di concerto con il municipio, si prevede in una prima fase la redazione di un Masterplan, con l'obiettivo di definire una proposta unitaria di riqualificazione degli spazi aperti/attrezzati pubblici compresi nell'ambito, che risolva le criticità e le problematiche segnalate dai Municipi e dalla cittadinanza o emerse in fase di studio, con particolare riferimento all'accessibilità ai servizi urbani, (marciapiedi, percorsi pedonali, piste ciclabili) alla sistemazione degli spazi scoperti (spazi pedonali, piazze etc.) e aree verdi, sia in termini di funzionalità e di efficienza, che in termini di qualità, e sostenibilità ambientale.

Il Masterplan dovrà quindi sviluppare un disegno urbano unitario per l'attuazione futura di un insieme coordinato e coerente di interventi infrastrutturali, paesaggistici, architettonici ed urbanistici, finalizzati alla valorizzazione delle aree oggetto di studio, e alla individuazione di alcuni interventi di riqualificazione prioritari, di cui uno da realizzare nel breve periodo, garantendone la coerenza con l'assetto attuale e futuro dell'area e la fattibilità economica in relazione al budget previsto.

In molti casi gli ambiti di studio includono le "centralità locali" indicate dal PRG vigente, che costituiscono i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

Per gli ambiti di studio che includono tali "centralità locali" del PRG (vedi art. 66 delle NTA) i masterplan dovranno tener conto di quanto riportato nell'elaborato 12 "Schemi di riferimento delle Centralità locali" del PRG vigente.

### 2.2 Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP)

Per due degli interventi individuati dovrà essere elaborato un documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali in maniera che gli stessi possano essere inseriti nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023-2025 così come previsto dal comma 3 dell'art.21 del D.Lgs 50/2016.

Il Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) è redatto nel rispetto dei contenuti del quadro esigenziale espresso nel presente Documento di indirizzi alla Progettazione ed individua ed analizza le possibili soluzioni progettuali che nella fattispecie possono riguardare:

- la localizzazione dell'intervento per le opere di nuova costruzione;

- le scelte modali e le alternative di tracciato per le infrastrutture di trasporto;
- le diverse soluzioni tipologiche, tecnologiche, impiantistiche, ambientali da adottare per la realizzazione dell'intervento, anche in relazione agli interventi su opere preesistenti.

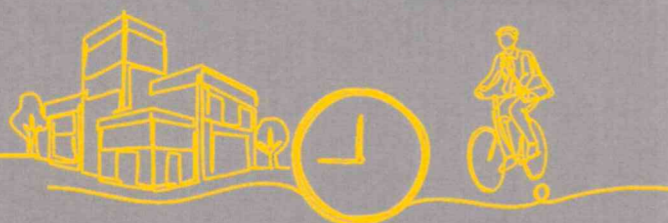
Il DOCFAP prende in considerazione ed analizza anche la cosiddetta "opzione zero", ossia l'ipotesi di non realizzazione dell'intervento, al fine di consentire un effettivo confronto comparato tra le diverse opzioni alternative. Per gli interventi di adeguamento o ampliamento di opere esistenti, il DOCFAP evidenzia gli impatti sul contesto territoriale, ambientale e paesaggistico, nonché sulle caratteristiche storiche, architettoniche, strutturali e tecnologiche dell'opera oggetto di intervento.

Il DOCFAP, in relazione alla specifica tipologia ed alla dimensione dell'intervento da realizzare, si compone, coerentemente con gli obiettivi illustrati nel DPP, di una relazione tecnico-illustrativa che deve contenere:

- inquadramento nel Masterplan di inserimento urbanistico delle opere di cui al punto precedente;
- individuazione, tramite elaborati descrittivi, cartografici e grafici, delle possibili alternative progettuali e relativo confronto sulla base delle caratteristiche funzionali, tecniche, impiantistiche, economico-finanziarie e gestionali, anche in relazione agli aspetti connessi alla manutenibilità, con riferimento ai seguenti aspetti: sicurezza nei confronti delle pericolosità naturali ed antropiche; compatibilità ambientale e paesaggistica, presenza ed idoneità dei collegamenti con il contesto nel quale l'intervento si inserisce;
- descrizione, ai fini della valutazione preventiva della sostenibilità territoriale ed ambientale, delle alternative progettuali esaminate;
- indicazione dei tempi previsti per la progettazione e la realizzazione;
- stima sommaria dei costi.

Il progettista, nelle considerazioni finali del DOCFAP, dà conto della valutazione di ciascuna alternativa progettuale esaminata, in termini qualitativi, tecnici ed economici, nonché sotto il profilo della compatibilità ambientale, e propone alla stazione appaltante la soluzione progettuale che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività e per l'ambiente, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e alle prestazioni da fornire.

La stazione appaltante, valutato il DOCFAP, può richiedere chiarimenti ed integrazioni in merito alla soluzione progettuale proposta ed alle alternative progettuali esaminate. La valutazione si conclude con un atto di



approvazione della stazione appaltante. In relazione all'esito dell'istruttoria, viene disposta dalla stazione appaltante, secondo le procedure stabilite dal codice, l'elaborazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica.

### 2.3 Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE)

Nella seconda fase, per l'intervento di riqualificazione dello spazio pubblico individuato come progetto da realizzare a breve termine, sarà sviluppato il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, con le finalità di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 23 del D.Lgs 50/2026 (Codice dei contratti).

Una volta approvato il PFTE e reperite le risorse per la sua attuazione, l'intervento sarà inserito nel Programma Annuale delle opere Pubbliche 2023.

I contenuti del PFTE dovranno in particolare essere basati sui seguenti criteri generali:

- a. qualità del processo e qualità del progetto, per quanto concerne gli aspetti legati sia alle regole tecniche, sia ai principi della sicurezza e della sostenibilità economica, territoriale ed ambientale dell'intervento, con particolare riferimento alla compatibilità territoriale in termini di sicurezza e della pubblica e privata incolumità, nonché nel rispetto della tutela del patrimonio storico-archeologico dello Stato e del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione;
- b. riduzione dei rischi da pericoli naturali ed antropici, efficienza energetica, anche in riferimento a quanto previsto all'articolo 34 del Codice, durabilità dei materiali e dei componenti, facilità di manutenzione e gestione, sostituibilità degli elementi tecnici, compatibilità tecnica e ambientale dei materiali e agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo, minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e massimo riutilizzo delle risorse naturali impegnate dall'intervento e dei materiali impiegati, prevenzione della produzione di rifiuti e incremento delle operazioni di riutilizzo, riciclaggio e di altri tipi di recupero dei rifiuti prodotti dall'attività di realizzazione dell'opera progettata, nonché, ove ne ricorrano le condizioni, riduzione del consumo di suolo e rigenerazione urbana. I progetti devono tener conto del contesto in cui l'intervento si inserisce, in modo che esso non pregiudichi l'accessibilità, l'utilizzo e la manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti
- c. rispetto degli standard dimensionali, ove previsti, in modo da assicurare il massimo rispetto e la piena compatibilità con le

- caratteristiche del contesto territoriale e ambientale in cui si colloca l'intervento, sia nella fase di costruzione che in fase di gestione;
- d. conformità alle regole e alle norme tecniche stabilite dalla legislazione vigente al momento della loro redazione;
  - e. minimizzazione dei rischi per i lavoratori nella fase di costruzione e in quella di esercizio dell'opera, per gli utenti nella fase di esercizio, nonché per la popolazione delle zone interessate per quanto attiene la sicurezza e la tutela della salute. Per quanto sopra esposto, particolare rilievo nella predisposizione del PTFE è, dunque, la attenta valutazione delle caratteristiche tecniche, naturali e di antropizzazione del terreno e del territorio nel quale andrà inserita la nuova opera, compatibilmente con le preesistenze (anche di natura ambientale, paesaggistica ed archeologica)

Il PFTE, sulla base del materiale acquisito da Roma Capitale e delle analisi svolte, dovrà pervenire alla definizione di:

- assetto geometrico-spaziale dell'opera (localizzazione sul territorio);
- tipologie fondazionali, strutturali (in elevazione) e funzionali dell'opera medesima;
- eventuale interferenza con il patrimonio ambientale e culturale archeologico ed eventuali misure di mitigazione e compensazione degli impatti;
- di una previsione di spesa attendibile e non largamente approssimata

Il PFTE dovrà tenere conto, per quanto possibile, delle caratteristiche orografiche e morfologiche limitando le modifiche del naturale andamento del terreno (e conseguentemente il consumo di suolo e i movimenti terra) salvaguardando, altresì, l'officiosità idraulica dei corsi d'acqua (naturali e artificiali) interferiti dall'opera, l'idrogeologia del sottosuolo e la stabilità geotecnica dei circostanti rilievi naturali e dei rilevati artificiali. Particolare attenzione dovrà essere rivolta:

- a. alla compatibilità ecologica della proposta progettuale privilegiando l'utilizzo di tecniche e materiali, elementi e componenti a basso impatto ambientale;
- b. alla adozione di provvedimenti che, in armonia con la proposta progettuale, favoriscano la tutela e la valorizzazione del patrimonio culturale;
- c. all'utile reimpiego dei materiali di scavo (nella qualità di sottoprodotti e/o per interventi di ingegneria naturalistica), minimizzando i conferimenti a discarica;
- d. alla manutenibilità dell'opera;

- e. alla adattabilità e flessibilità dell'opera rispetto ai potenziali sviluppi tecnologici futuri, con particolare attenzione ai temi della resilienza e della sostenibilità ambientale e sociale.



Il Borgo di Ostia Antica

### 3. L'AMBITO URBANO DI INTERVENTO

Situato ai margini settentrionali del Municipio Roma X (ex XIII), il Centro "storico" di Ostia Antica, identificabile con l'omonimo Borgo medievale si estende a nord della Via del Mare/via Ostiense ed è marginato da via Degli Scavi/via dei Romagnoli. Il Borgo, che sorge tra relitti di antiche mura e un castello rinascimentale, rileva un impianto costruttivo di chiara origine medievale, anche se l'area, anche in ragione della sua prossimità con la città di epoca romana, risulta abitata anche in tempi più remoti, ospitando una necropoli della comunità cristiana locale. Fondata come accampamento militare nei pressi della costa romana nel corso del IV secolo a.C., l'antica città di Ostia si sviluppò nel corso dell'età imperiale come centro commerciale e portuale, legato all'approvvigionamento del grano per la capitale, potenziandosi grazie alla costruzione – in età traianea – di un porto artificiale collegato al Tevere.

All'epoca del suo massimo sviluppo Ostia raggiunse i 75.000 abitanti e si spopolò in seguito alle invasioni gotiche del III secolo, pur rimanendo come porta d'accesso a Roma dal Tevere per i pellegrini, i mercanti e le delegazioni giunte via mare. Successivamente anche il Borgo subì diverse trasformazioni, divenendo cittadella fortificata (poi nominata "Gregoriopoli") e importante luogo di controllo delle saline e del traffico fluviale.

Fu proprio il fiume Tevere a determinarne la sorte nei secoli: la sua massima fortuna, (costruzione del Castello, voluto da Papa Giulio II, delle Mura difensive e delle Torri), nonché il suo declino a causa di una esondazione dell'ansa avvenuta intorno al 1500, in seguito alla quale il Borgo fu abbandonato e si formarono paludi malariche.

In epoca più recente il Borgo di Ostia Antica è stato recuperato e nuovamente abitato ed attualmente, insieme agli scavi archeologici, è una delle più grandi attrattive di Roma. Vi si accede tramite un arco posto lungo le mura di fortificazione e conserva internamente ancora tutti i caratteri tipologici, cromatici e paesaggistici di un borgo medievale. Tra i vicoli spicca la Basilica di Santa Aura, costruita nel XV secolo da Papa Giulio II sui resti di un edificio di culto paleocristiano, probabilmente dedicato alla stessa martire oggi patrona di Ostia. Subito fuori del Borgo si trova il Parco dei Ravennati, un parco urbano attrezzato, nel quale in tempi relativamente recenti si sono rinvenute le strutture del suburbium di Ostia antica.

L'ambito oggetto di progettazione comprende, oltre al nucleo storico del Borgo medievale, anche gli agglomerati edificati a ridosso di esso nel primo '900 tra via dei Romagnoli e via Alfonso Bartoli e una fascia di suoli ineditati che si sviluppa in senso nord-sud sul margine orientale. Fa, altresì, parte dell'ambito di riferimento, una porzione di territorio prevalentemente ineditato situato a sud del fascio infrastrutturale via del Mare/via Ostiense.

L'accessibilità è garantita dallo svincolo che collega via del Mare/via Ostiense (accesso est-ovest) con via del Lido di Castel Fusano (accesso da sud). L'accessibilità su ferro avviene tramite la linea ferroviaria della Roma Lido con la corrispondente stazione Ostia Antica. Poco distante, ma esternamente al perimetro di intervento, sorge il Cimitero di Ostia Antica, appartenente al complesso dei cimiteri capitolini.

Le componenti pregiate del sistema paesistico-ambientale sono prevalentemente costituite dal nucleo storico del Borgo di Ostia Antica e dalle aree libere inerte nella Riserva Naturale Statale Litorale Romano, che si estende lungo il territorio costiero fino al mare.

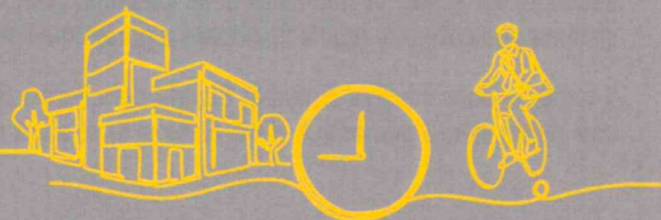
A queste si contrappone il nodo viabilistico dello svincolo via del Mare/via Ostiense/via del Lido di Castel Fusano, la cesura antropica della linea ferroviaria, i relitti di agro, nonché numerose aree degradate o caratterizzate da usi impropri, tra cui spicca, ad est, l'adiacente P.P.11L, un piano particolareggiato delle aree L di sviluppo industriale del PRG previgente, da anni in attesa di interventi di riqualificazione.

Questo ambito costituisce attualmente non solo un riferimento storico archeologico di rango internazionale, ma è sede di funzioni di aggregazione di carattere sociale, nonché erogazione di servizi commerciali, di culto e ricettivo-ricreativi. Esso ha subito negli anni un processo di progressivo degrado, a causa della pressione di nuovi carichi urbanistici, cui non si è fatto fronte con adeguamenti infrastrutturali idonei.

Il Piano urbanistico di Roma Capitale, approvato nel 2008 sottolinea quel carattere di incompiutezza morfologica e funzionale che necessita di un ripensamento generale del sistema delle percorrenze e di un intervento di valorizzazione unitaria dei valori storico – paesaggistici.

Per questi motivi il PRG classifica i tessuti residenziali novecenteschi come Print della Città da Ristrutturare e include il Borgo medievale, inserito nel perimetro delle aree naturali protette della Riserva Naturale Statale Litorale Romano, come nucleo storico isolato nella Carta per la Qualità. Al crocevia cardodecumanico di via dei Romagnoli-via delle Saline è assegnato il ruolo di Centralità Locale.

L'intervento di valorizzazione previsto dal Piano si inquadra inoltre nella strategia più ampia di riqualificazione degli "Ambiti di Programmazione Strategica", che puntano alla riscoperta di alcuni "segni" strutturanti dell'impianto urbano sui quali promuovere politiche e programmi pubblici di ricomposizione unitaria delle componenti urbane e territoriali attorno, come nel caso in esame, al corso del Tevere e al carattere di unicità storico-morfologica del Borgo e del contesto archeologico in cui esso è inserito.



## 4. STATO DI FATTO

### 4.1 Il sistema insediativo

L'impianto edilizio interno al Borgo di Ostia Antica rivela, ancora oggi, tutto il suo carattere di origine medievale. Gli edifici residenziali che sorgono ad est del Castello medievale di Giulio II, constano prevalentemente di strutture lineari formate da unità residenziali a due piani accorpate e con copertura a falde.

I cromatismi delle facciate, i vicoli che ne prendono origine, le botteghe, le piccole strutture ricettive e i ristoranti che occupano i piani terra, contribuiscono a conferire a questo luogo un aspetto antico e una sorta di decontestualizzazione topica che fa dimenticare la vicinanza di Roma. A queste, si sono addossate, nella zona perimetrale, altri elementi più frammentati e minuti, senza alcun particolare pregio architettonico.

A nord del Borgo si è sviluppato un quartiere residenziale a bassa densità, formato prevalentemente da villini e palazzine di tre piani inserite in lotti edificati a margine o "a riempimento", privi di allineamenti e di omogeneità morfotipologica, tutte caratteristiche tipiche delle lottizzazioni di origine abusiva.

In coerenza con il carattere spontaneo dei tessuti, la viabilità risulta incompleta e priva di gerarchia funzionale. All'interno del perimetro di intervento, sorge un piccolo nucleo di case popolari pubbliche antecedenti al resto dell'espansione residenziale spontanea.

All'interno dell'ambito emergono, tra i servizi pubblici e di quartiere, la stazione dei Carabinieri di zona, la Scuola Media "Arturo Fanelli", la Scuola Giuseppe Aldobrandini, la scuola elementare Filippo Marini, la Casa famiglia per anziani Villa Magnani, il Centro anziani "Lo Scariolante", il Poliambulatorio Ostia Antica, nonché strutture sportive di quartiere come il Circolo del Tennis Ostia Antica, il Circolo Bocciofilo Ostia Antica e gli impianti sportivi all'aperto dell'ASD Ostia Antica, situati sul margine occidentale dell'area, a ridosso degli scavi archeologici di Ostia Antica.

### 4.2 Spazi pubblici o d'uso pubblico e regime proprietario

Oltre agli edifici residenziali, la scuola A. Fanelli, la ASL di zona e i beni demaniali come il Castello e gli ambiti della Riserva Naturale Litorale Romano, i suoli e la gran parte del tessuto residenziale risulta essere di proprietà privata.

Risulta privata anche la maggior parte dei lotti liberi da edificazione, o i relitti della lottizzazione e i lotti interclusi.

### 4.3 Sistema del verde e rete ecologica

La grande emergenza naturalistica di questa zona è senza dubbio la Riserva Naturale Litorale Romano, che qui si incunea con la sua propaggine più occidentale, per fondersi con la vegetazione ripariale del fiume Tevere e con gli spazi aperti dell'Agro Romano che si apre a nord.

La Riserva Naturale Litorale Romano comprende un territorio di elevato valore naturalistico e di biodiversità, in considerazione della complessità degli ecosistemi forestali, della notevole ricchezza florofaunistica e della presenza di zone umide temporanee e permanenti.

L'importanza di tali biotopi, in particolare per l'avifauna selvatica, è tale che le aree sono inserite nella rete Natura 2000, grazie all'individuazione di aree SIC (Siti di Importanza Comunitaria) e ZPS (Zona di Protezione Speciale).

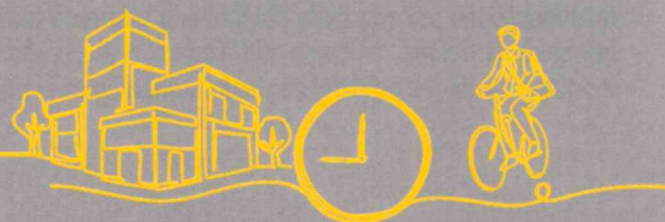
Sono ivi presenti la maggior parte degli ecosistemi costieri tipici dell'ambiente mediterraneo: i lecceti, le pinete, il bosco misto di pianura, le querce tipiche delle pianure costiere, la sughereta, i pascoli per gli allevamenti del bestiame e le coltivazioni estensive dei cereali. Il sottobosco è particolarmente ricco degli arbusti propri della macchia mediterranea con piante aromatiche e in prevalenza sempreverdi: corbezzolo, cisto, erica, ginepro, lentisco, mirto, fillirea, alloro, alaterno e ginestra.

Subito fuori del Borgo si trova il Parco dei Ravennati, sorto quale cornice al Borgo medievale e al Castello di Giulio II. Il Parco fu progettato dall'architetto Raffaele De Vico Fallani nel 1930 con il nome di "Giardino di Porto" con lo scopo di abbellire la veduta della cittadella dalla nuova strada per Ostia (Via del Mare) inaugurata in quel periodo, valorizzando l'area tra il Castello e la "carrozzabile", fino ad allora occupata da orti e pollai. Il "Giardino" era costituito da 11 trapezi bordati da siepi di bosso, suddivisi da 2 viali paralleli al muro di cinta della cittadella ed altri 3 convergenti verso la torre, fiancheggiati da filari di pini e lecci.

Attualmente il giardino è stato attrezzato con giochi per i bambini, ma versa in stato di degrado e semiabbandono.

La valorizzazione e la salvaguardia di una struttura reticolare di spazi aperti che possano contribuire a preservare la continuità ecologica tra spazio urbano e spazio extraurbano è affidata dal PRG alla Rete ecologica che, a seconda del grado di naturalità delle differenti componenti, individua un sistema prescrittivo di regole finalizzato a garantirne l'attuazione.

Il territorio della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano è inserita in una componente primaria A delle Rete e la relativa disciplina è centrata



sulla interazione ecologica tra le parti, inibendo qualsiasi attività di trasformazione edilizia.

Per quanto riguarda le aree libere a sud del Borgo e a ridosso della viabilità principale, la Rete Ecologica individua una componente di collegamento C, che interessa parti di città la cui trasformazione deve garantire comunque la continuità ecologica in ambiente urbanizzato e sulla quale si innestano i filari alberati che delimitano le sedi stradali.

#### 4.4 Il sistema della viabilità e dei trasporti

Le principali direttrici viabilistiche che innervano il settore urbano di Ostia Antica sono costituite dalle radiali accoppiate di via Ostiense-via del Mare e dalla trasversale via di Castel Fusano, che vi si innesta tramite un ampio svincolo. Tale punto di snodo spesso risulta congestionato, in particolar modo nei periodi estivi, a causa degli alti volumi di traffico che gravitano sul litorale.

Parallelamente alla coppia di assi che gestiscono il traffico veicolare privato tra la costa e il centro di Roma, corre la linea ferroviaria Roma-Lido, denominata anche MetroMare, che assicura all'area l'accessibilità del trasporto pubblico su ferro.

La ferrovia Roma-Lido (di proprietà della Regione Lazio) è una ferrovia ex concessa inaugurata nel 1924 e interamente compresa nel comune di Roma.

Essa collega la stazione di Porta San Paolo nel quartiere Ostiense alla stazione Cristoforo Colombo presso il Lido di Ostia e serve l'ambito di intervento tramite la stazione Ostia Antica. La linea scambia con la Metro B a Magliana, Basilica San Paolo, Piramide e con le Ferrovie Laziali a Porta San Paolo/Roma Ostiense. La ferrovia dal 1 luglio 2022 è affidata ad ASTRAL (gestore dell'infrastruttura) e Cotral (impresa ferroviaria).

La stazione Ostia Antica è attrezzata con un ampio parcheggio di scambio, ed è collegata al Borgo tramite via della Stazione di Ostia Antica e il ponte pedonale che bypassa la via del Mare. Il fabbricato viaggiatori è privo di particolare pregio architettonico e sorge in un contesto degradato e semiabbandonato.

A nord del Borgo, la morfologia della trama viaria cambia di scala, per divenire una griglia di strade prive di gerarchia, generate dal carattere spontaneo del tessuto edilizio e spesso incomplete.

Per quanto riguarda la mobilità dolce e sostenibile, si segnala Il Sentiero Pasolini, un percorso ciclopedonale lungo circa 17 km, che da Ostia Antica arriva a Casal Bernocchi costeggiando l'argine del Tevere e toccando i

quartieri di Dragona, Dragoncello, Acilia e Centro Giano. Il Sentiero, nato grazie alla spontanea collaborazione di cittadini amanti del territorio, ha come obiettivo collegare il Porto di Ostia alle piste ciclabili già esistenti a Roma, in modo da favorire il turismo ecosostenibile nel X Municipio.



Chiesa di Sant'Agata

Il PUMS (Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile), prevedendo nello scenario di Piano il potenziamento infrastrutturale e l'adeguamento della linea ferroviaria Roma Lido e trasformazione della stessa in linea E della metropolitana, consentirà l'incremento della capacità e della frequenza dei servizi ferroviari nell'ambito urbano di riferimento.

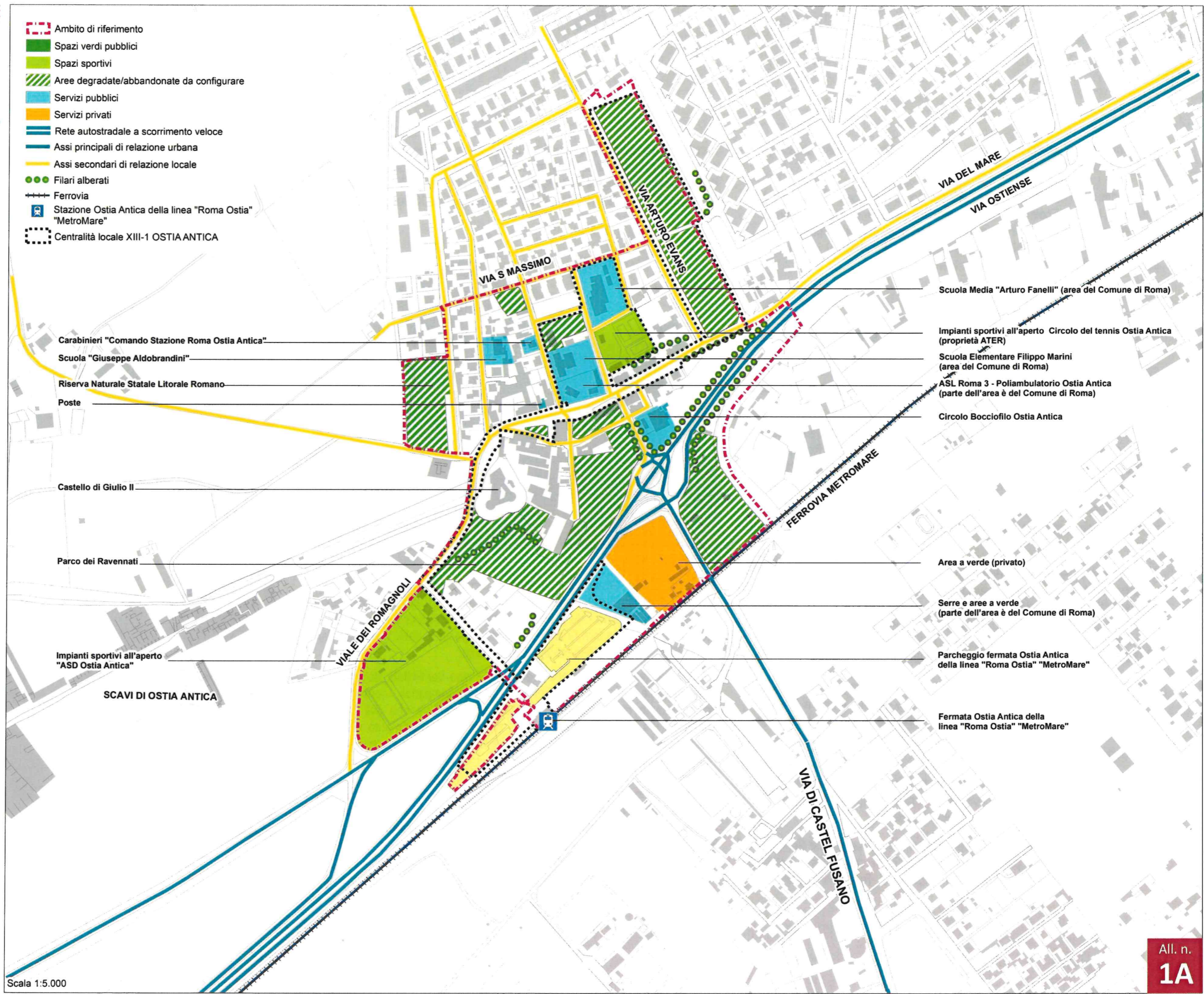
La realizzazione, prevista nello scenario di Piano del PUMS, del tratto di pista ciclabile via di Piana Bella - via dei Romagnoli, consentirà il potenziamento della rete ciclo-pedonale già esistente che dal Tevere, attraverso via del Collettore Primario, raggiunge l'insediamento di Ostia Antica attestandosi su via del Collettore Primario all'incrocio con viale dei Romagnoli; la tratta aggiuntiva consentirà i collegamenti tra l'ambito di intervento e le zone di Stagni di Ostia, Castel Fusano e con il litorale romano. Inoltre lo scenario di Piano del PUMS indica la realizzazione dell'isola ambientale n.4 - Ostia Antica, che si estende per l'intero ambito d'intervento ad eccezione della porzione a sud, ricompresa tra la Ferrovia Roma Ostia "Metromare" e la via Ostiense.



Vicoli del Borgo di Ostia Antica



Il Castello di Giulio II





## PROGRAMMA INTERVENTI MUNICIPALITÀ

Carta delle proprietà pubbliche

Ambito: **OSTIA ANTICA**

## Municipio X

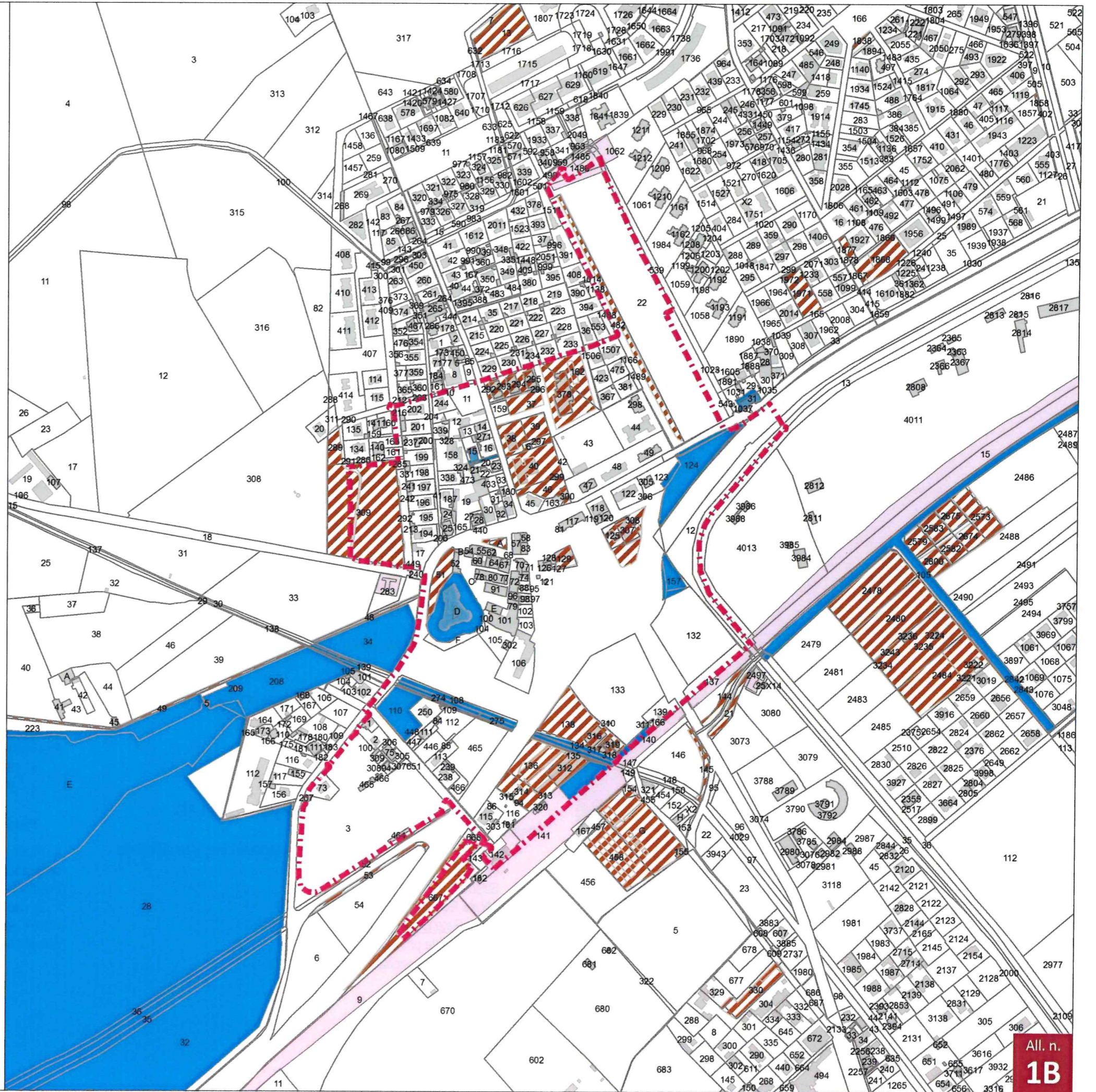
### Carta delle proprietà pubbliche

- Ambito di riferimento
- Enti Locali
- Beni demaniali
- Società partecipate di Roma Capitale

Base: Catasto 2014

in fase di verifica presso il  
Dipartimento Patrimonio di Roma Capitale

Scala 1:5.000



## 5. PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE VIGENTE E INTERVENTI IN FASE DI REALIZZAZIONE

### 5.1 La pianificazione vigente generale e sovraordinata

#### Pianificazione urbanistica comunale

Il PRG del Comune di Roma, approvato con delibera di Consiglio comunale n. 18 del 12.02.2008 e ss.mm.ii., si compone di elaborati di natura prescrittiva e non, finalizzati alla disciplina delle attività di trasformazione fisica e funzionale del territorio comunale.

Alle prescrizioni definite negli elaborati prescrittivi, si aggiungono, infatti, i contenuti degli elaborati gestionali, descrittivi, indicativi e per la comunicazione, che, con diverse finalità, contribuiscono alla gestione ed attuazione del Piano.

La presente istruttoria urbanistica analizza gli elaborati prescrittivi 2. *Sistemi e Regole 1:5.000*, 3. *Sistemi e Regole 1:10.000*, 4. *Rete Ecologica*, l'elaborato gestionale *G1. Carta per la Qualità* e l'eventuale pianificazione particolareggiata.

#### PRG – 3. Sistemi e Regole 1:10.000 - foglio 23

##### Sistema insediativo

##### *Città' da ristrutturare*

Programmi integrati (art. 53)

- Print res. n. 8 Ostia Antica
- Tessuti prevalentemente residenziali (art. 52, c. 5)
- Spazi pubblici da riqualificare

##### *Progetti strutturanti*

- Centralità locali (art. 66) XIII-1 Ostia Antica

##### Sistema ambientale

##### *Aree naturali protette*

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano (art. 69) Riserva Naturale Statale "Litorale Romano"

##### *Agro romano*

- Aere agricole (art. 74)

##### Sistema dei servizi e delle infrastrutture

##### *Servizi*

- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (art. 85)

##### *Infrastrutture per la mobilità*

- Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto (art. 94)
- Strade (art. 90)

#### PRG – 4. Rete Ecologica 1:10.000 - foglio 23

##### Struttura delle Rete Ecologica

- Componente primaria (A)
- Componente secondaria (B)

- Componente di completamento (C)
- Componenti della Rete Ecologica da Sistemi e Regole  
Sistema ambientale

##### *Acque*

- Reticolo idrografico secondario

##### *Parchi*

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

##### *Agro romano*

- Aere agricole

##### Sistema dei servizi e delle infrastrutture

##### *Servizi*

- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale - localizzazione prescrittiva

##### Dalla carta dell'uso del suolo e delle fisionomie vegetazionali

##### *Territori boscati e ambienti semi-naturali*

- Filari alberati

#### **Il sistema dei vincoli: Carta dei beni culturali e paesaggistici – Carta per la Qualità – SIT**

#### PRG – G1. Carta per la Qualità 1:10.000 - foglio 23

##### Morfologie degli impianti urbani

- Nuclei isolati di interesse storico-ambientale

##### Edifici con tipologia edilizia speciale

- Ad impianto singolare (Lavatoio)

##### Edifici e complessi edilizi moderni

- Edifici di archeologia industriale
- Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale
- Opere di rilevante interesse architettonico o urbano

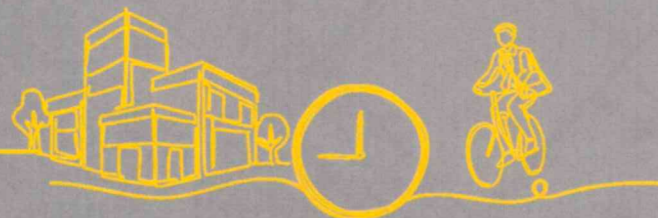
##### Preesistenze archeologiche-monumentali

##### *Preesistenze visibili*

- Preesistenze certe nel sottosuolo
- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

#### **Pianificazione paesistica (PTPR)**

Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2), costituisce lo strumento che consente la ricognizione delle tutele e dei vincoli archeologici, monumentali, paesaggistici, etc, sovraordinati e/o istituiti con decreto ministeriale specifico.





Il PTPR approvato subentra a quello adottato con deliberazioni di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, entrambe pubblicate sul BUR del 14 febbraio 2008, n. 6, supplemento ordinario n. 14, e sostituisce i previgenti Piani Territoriali Paesistici. Analogamente, non è più in vigore il regime di disciplina paesaggistica previsto dall'art. 21 della l.r. 24/1994 ad esplicitazione del quale era stata emessa la direttiva n. 1056599 del 3 dicembre 2020.

#### PTPR - Tavola A Sistemi ed Ambiti di Paesaggio

##### Sistema del Paesaggio Naturale

- Paesaggio Naturale Agrario
- Coste marine, lacuali e corsi d'acqua

##### Sistema del Paesaggio Insediativo

- Parchi, Ville e Giardini Storici
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
- Aree di Visuale

#### PTPR - Tavola B Beni Paesaggistici

##### Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico – Beni dichiarativi

- lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA)

##### Ricognizione delle aree tutelate per legge - Beni ricognitivi di legge

- c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 36)
- m) protezione delle aree di interesse archeologico (art. 42)
- m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)
- m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

##### Individuazione del patrimonio identitario regionale - Beni ricognitivi di piano

- beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (art. 46 NTA)
- Aree urbanizzate del PTPR

##### **Piano di Assetto Idrogeologico**

Il Piano di Bacino del fiume Tevere – Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce – PS5, pone particolare attenzione alle condizioni ed alle iniziative che garantiscono la sostenibilità ambientale, a quel complesso di esigenze di sviluppo e di fruizione del territorio, sia urbano che extraurbano. Uno degli elementi territoriali oggetto del P.S.5 è il "corridoio", non ha importanza se

ambientale o fluviale, all'interno del quale, scorre il corso d'acqua. Elemento centrale del corridoio è l'alveo, con le sue "pertinenze idrauliche", in una accezione più ampia di quanto sia desumibile dall'applicazione del R.D. n.523/1904. Il P.S.5, pur non definendola in maniera esplicita, poggia gran parte delle sue proposizioni su quella che si può definire la pertinenza fluviale: una zona, cioè, all'interno della quale la correlazione tra fenomeni idraulici caratterizzazioni ecologiche e suggestioni paesaggistiche trova la massima espressione.

Le tavole di progetto del Piano forniscono una indicazione spaziale degli interventi proposti dal piano: individuano le aree di sofferenza delle risorse a cui si accompagnano le misure per il recupero; definiscono, attraverso lo zoning del corridoio fluviale, le proposte per il suo nuovo assetto e delimitano le aree di pertinenza dei corridoi ambientali per la tutela ecologica dei corsi d'acqua. Nel Progetto di aggiornamento del PS5 sono state introdotte nuove misure inerenti all'applicazione del principio dell'invarianza idraulica e dell'impermeabilizzazione del suolo, quindi ogni trasformazione del territorio non deve apportare un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricettore attraverso la realizzazione di varie tipologie di sistemi di compensazione. Nell'ambito territoriale disciplinato dal Piano, le zone a rischio idraulico potenziale sono riportate nella tavola P3-Bi - Pericolosità idraulica potenziale che individua le aree nelle quali, in base alla conformazione del terreno e/o alle caratteristiche del deflusso superficiale, si possono verificare criticità per allagamento normate dall'art.26 delle Norme del PS5.

#### **Piano bacino del fiume Tevere - P.S.5: Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce**

##### **P.A.I. – Fasce fluviali e zone a rischio**

*Tav. 45 (Aggiornamento a seguito di Decreto Segretariale n.143/2021)*

- Aree soggette ad allagabilità del reticolo secondario

##### **P.A.I. – Fasce a rischio idraulico sul reticolo secondario e minore**

*Tav. PB88 Il Rete canali di bonifica dell'Agro Romano (Aggiornamento approvato con Decreto Segretariale n.46/2022)*

- Fascia A
- Fascia B
- Fascia C
- Rischio R4
- Rischio R3
- Rischio R2

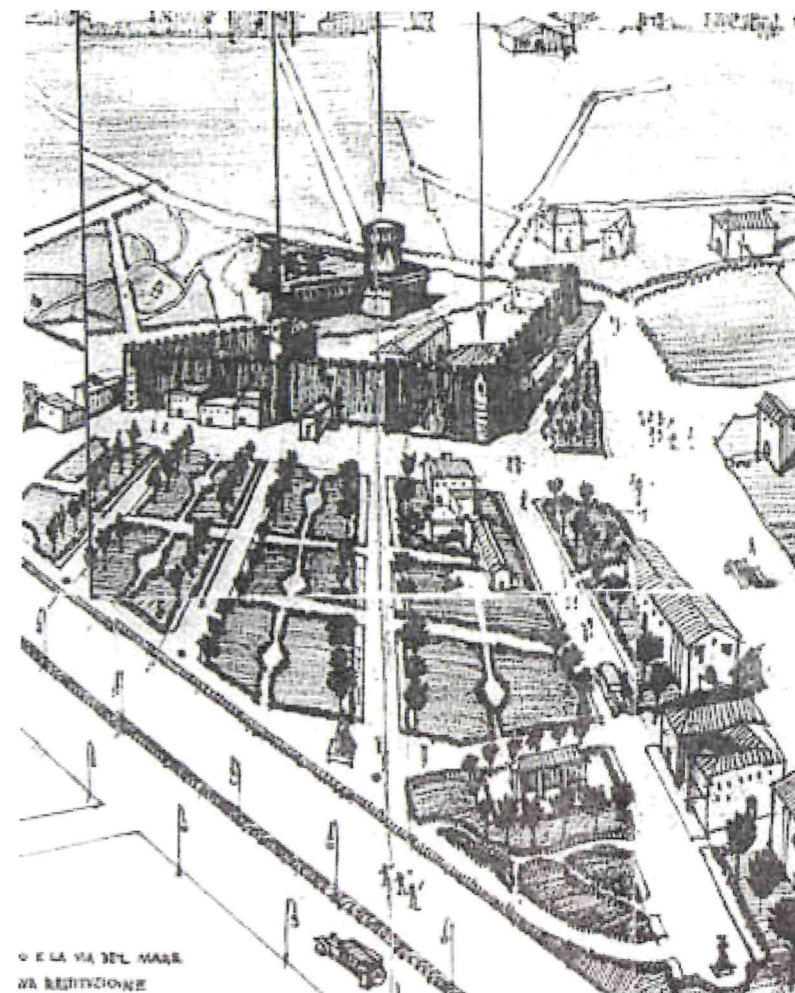
#### **P3Bi – Pericolosità idraulica potenziale**

*Foglio 7 (Aggiornamento approvato con DPCM del 19.06.2019)*

- Limite dei bacini idrografici
- Soggiacenza

#### **5.2 Interventi in atto e programmati**

L'ambito è interessato da provvedimenti successivi all'approvazione del PRG e in particolare dalla Del. G.C. n. 349 del 30.12.2020 di "Realizzazione di un capolinea del Trasporto Pubblico Locale presso la stazione di Ostia Antica. Progettazione definitiva degli interventi" e dalla Del. G.C. n. 355 del 21.12.2021 relativa a "Approvazione studio di fattibilità per interventi di riqualificazione per il Parco dei Ravennati".



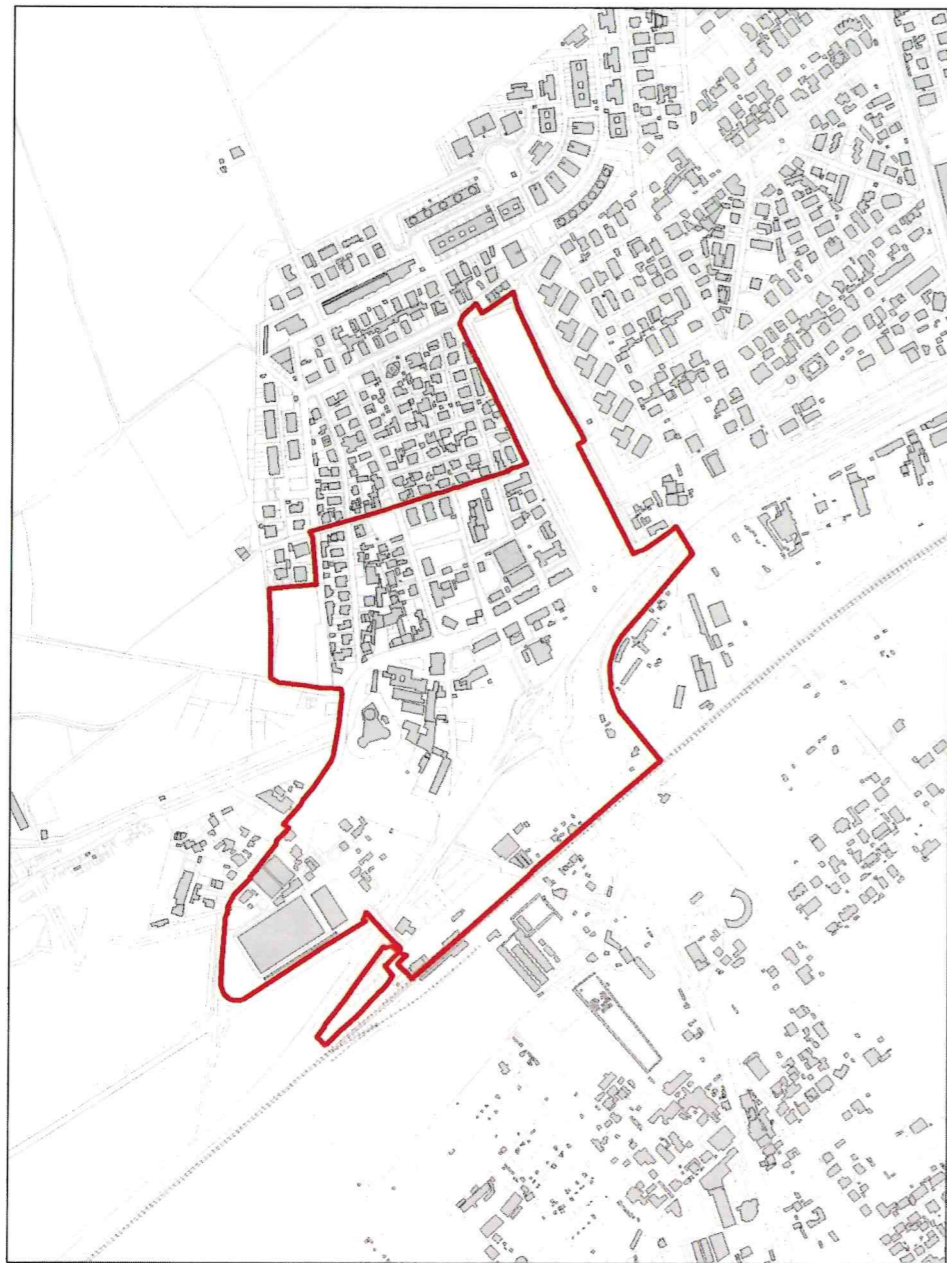
Disegno storico del Parco dei Ravennati

PROGRAMMA INTERVENTI MUNICIPALI

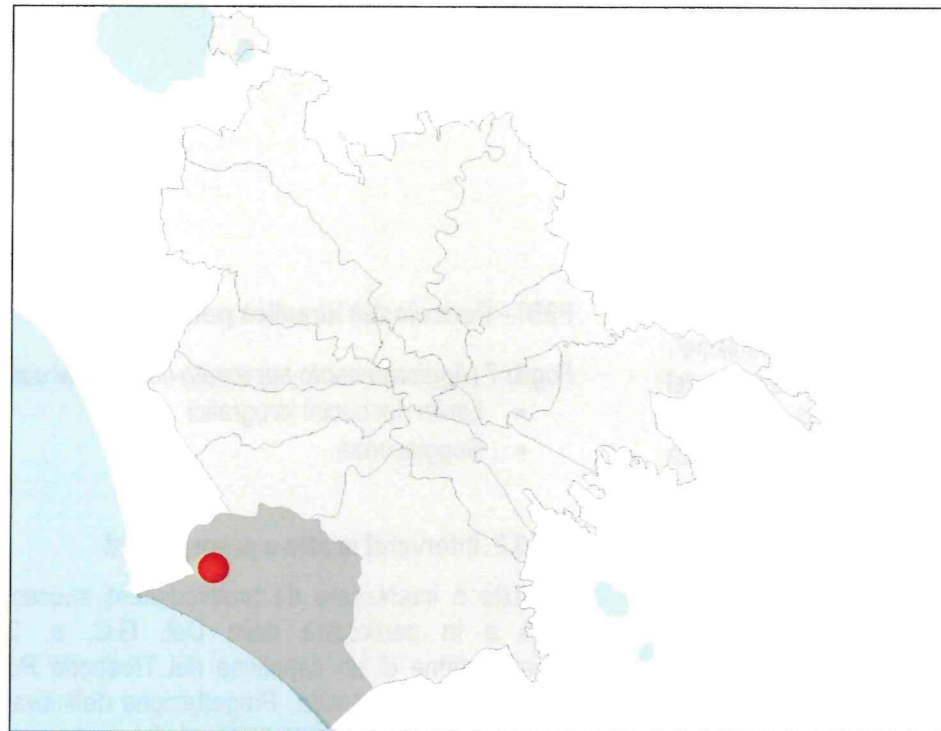
Inquadramento territoriale

Ambito: **OSTIA ANTICA**

Municipio X



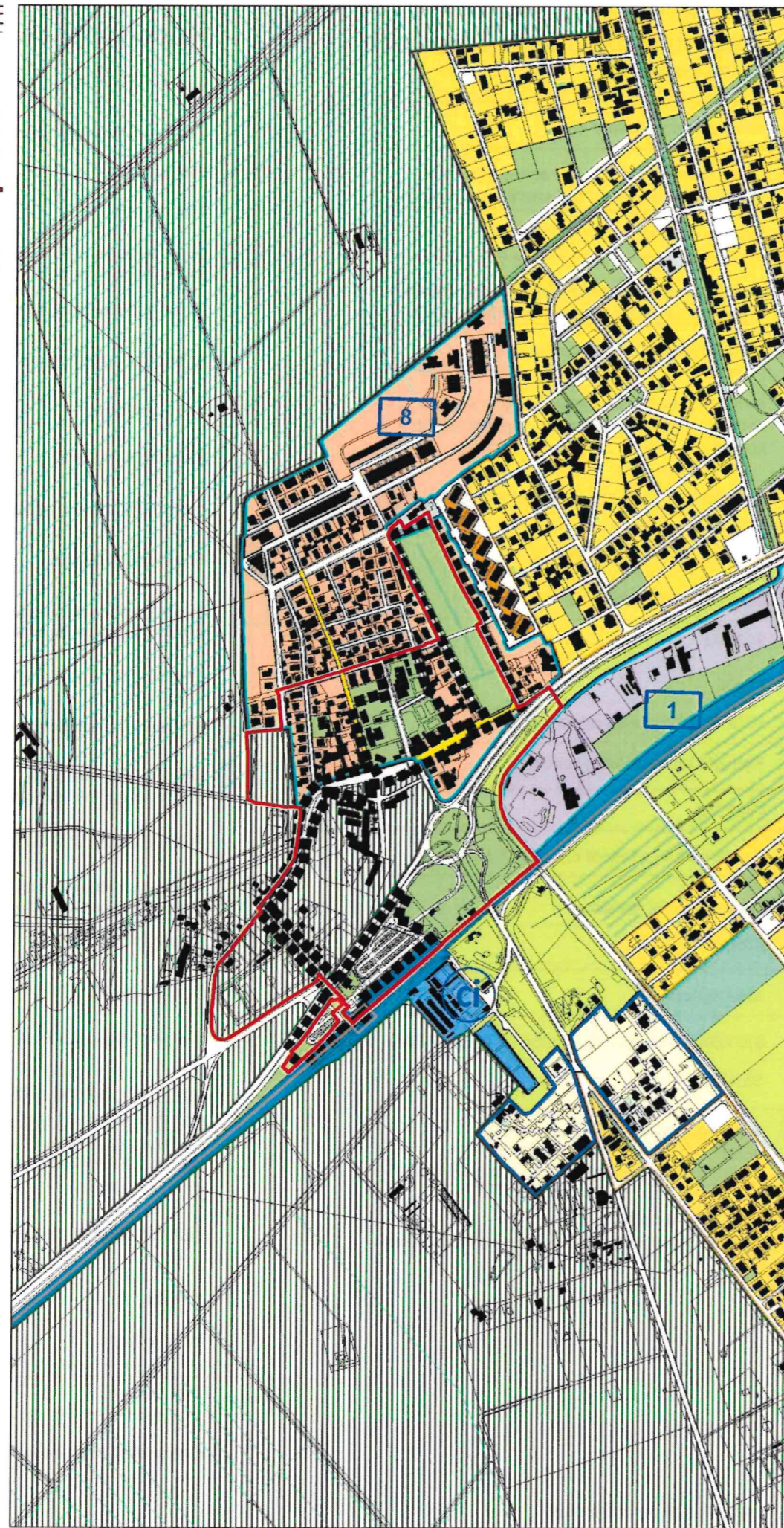
Inquadramento su CTRN 2014 - scala 1:10.000



Inquadramento amministrativo



Inquadramento dell'ambito su foto aerea - scala 1:10.000



3.23 Sistemi e Regole foglio 23 - scala 1:10.000

## Sistema insediativo

### CITTA' STORICA

- Tessuti vedi tavola 1:5.000
- Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme
- Espansione novecentesca a fronti continue
- Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme
- Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario
- Nuclei storici isolati

### Edifici e complessi speciali

- Centro archeologico monumentale
- Caisaldi architettonici e urbani
- Ville storiche
- Grandi attrezzature e impianti post-unitari
- Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale
- Spazi aperti vedi tavola 1:5.000
- Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale
- Ambiti di valorizzazione
- An Spazi aperti di valore ambientale
- Bn Tessuti, edifici e spazi aperti
- Cn Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali
- Dn Ostia Lido

### CITTA' CONSOLIDATA

- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1
- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2
- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3
- Verde privato
- Programmi integrati
- Pn codice identificativo

  Individuazione dell'ambito

### CITTA' DA RISTRUTTURARE

- Tessuti
  - prevalentemente residenziali
  - prevalentemente per attività
- Programmi integrati
  - n codice identificativo
  - Spazi pubblici da riqualificare
- Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare

### CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

- Ambiti di trasformazione ordinaria
  - Rn prevalentemente residenziali
  - In integrati
- Ambiti a pianificazione particolareggiata definita
- Programmi integrati
  - prevalentemente residenziale
  - Rn codice identificativo
  - prevalentemente per attività
  - An codice identificativo

### PROGETTI STRUTTURANTI

- Centralità urbane e metropolitane
  - a pianificazione definita
  - da pianificare

### AMBITI DI RISERVA

- Centralità locali
- Spazi pubblici da riqualificare

- Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata

## Sistema ambientale

### ACQUE

- Fiumi e laghi

### AREE NATURALI PROTETTE

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano
- AGRO ROMANO
- Aree agricole

## Sistema dei servizi e delle infrastrutture

### SERVIZI

- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- Servizi pubblici di livello urbano
- ci cimiteri
- ae aeroporti
- Verde privato attrezzato
- Servizi privati
- Campeggi

### INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

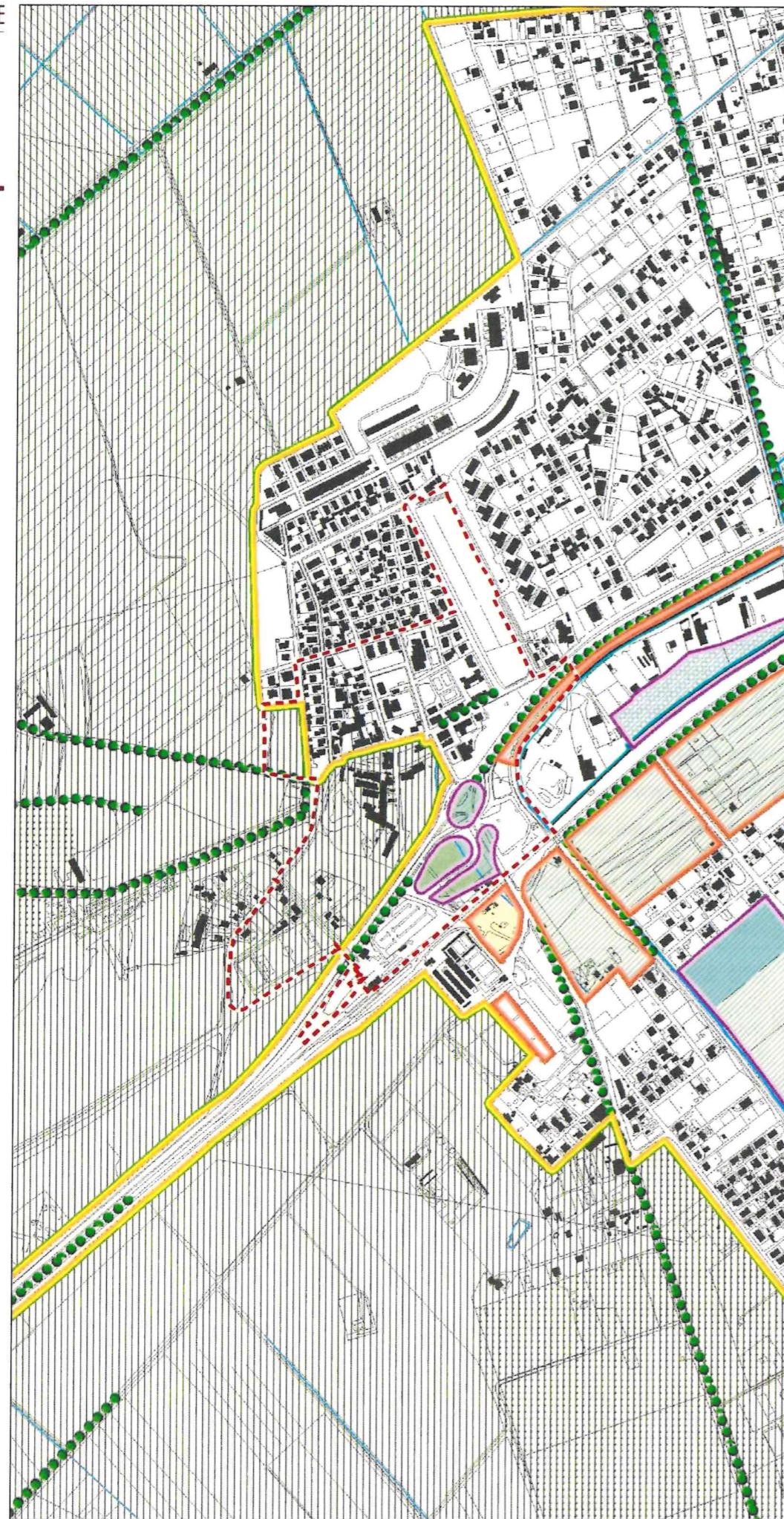
- Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto
- Metropolitane
- Stazioni
- Strade

### Nodi di scambio

- Porti
- pc commerciali
- pt turistici

### INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

- Infrastrutture tecnologiche
- ..... Confine comunale



4.23 Rete Ecologica foglio 23 - Scala 1:10.000

**STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA**  
(art. 72, art.10-NTA)

- Componente primaria (A)**
- Componente primaria (A)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi**
- Componente secondaria (B)**
- Componente secondaria (B)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi**
- Componente di completamento (C)**
- Componente di completamento (C)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi**

**COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA**

**DA SISTEMI E REGOLE**

**SISTEMA AMBIENTALE**

**ACQUE**

- Laghi**
- Reticolo idrografico principale**
- Reticolo idrografico secondario**

**PARCHI**

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano**
- Parchi agricoli comunali**

**AGRO ROMANO**

- Aree agricole**

**SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE**

**SERVIZI**

- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale**  
- localizzazione prescrittiva / localizzazione indicativa
- Verde privato attrezzato**  
- localizzazione prescrittiva / localizzazione indicativa

Individuazione dell'ambito

**SISTEMA INSEDIATIVO**

**CITTA' STORICA**

- Centro archeologico monumentale**
- Ville storiche**
- Spazi aperti**
- Spazi verdi privati di valore storico - morfologico - ambientale**
- Ambiti di valorizzazione**

**CITTA' CONSOLIDATA**

- Verde privato**
- Programmi integrati**

**CITTA' DA RISTRUTTURARE**

- Programmi integrati**
- Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare**

**CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE**

- Ambiti di trasformazione ordinaria**
- Ambiti a pianificazione particolareggiata definita**

**PROGETTI STRUTTURANTI**

- Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita**
- da pianificare**

**AMBITI DI RISERVA**

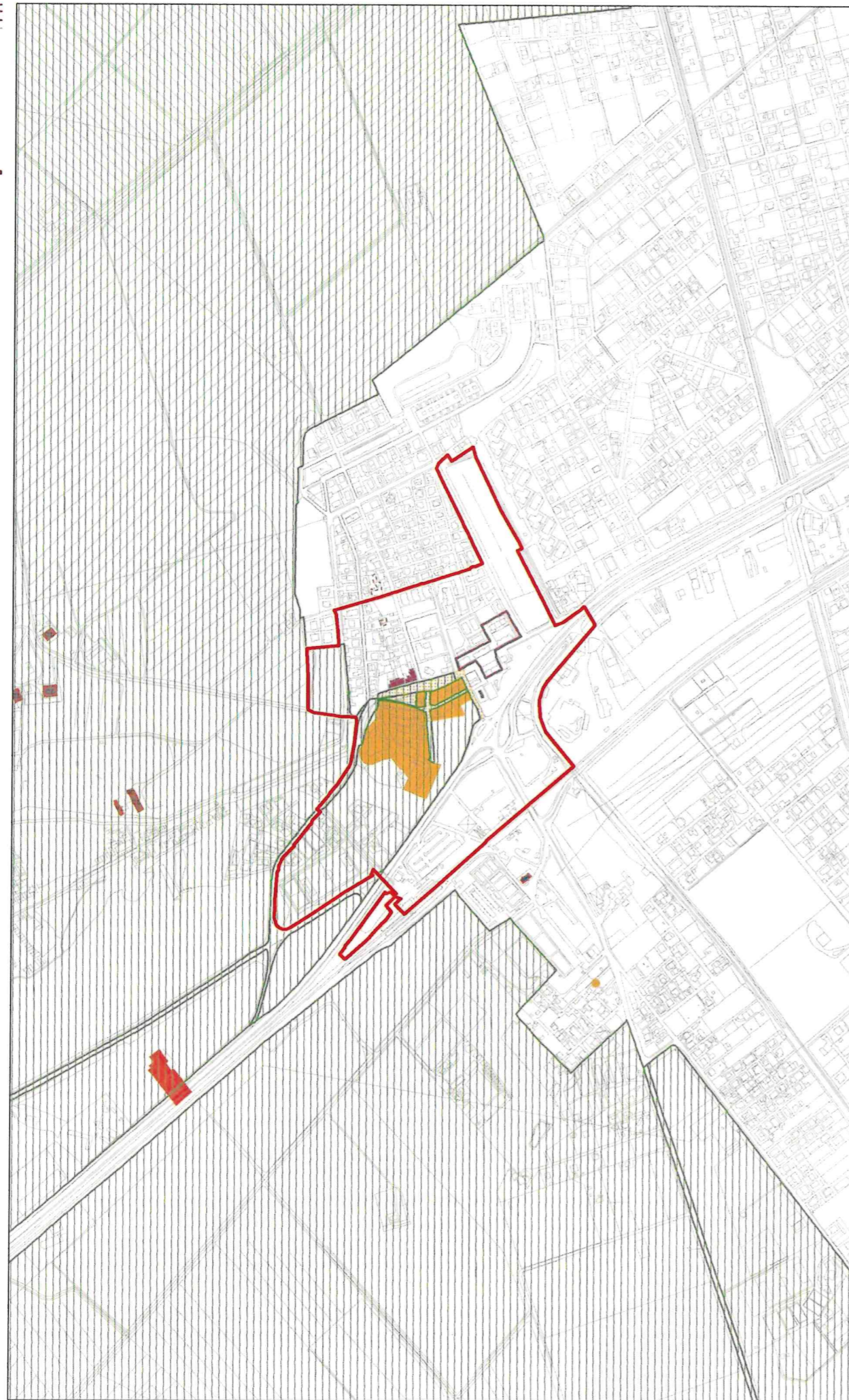
- Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata**

**DALLA CARTA DELL'USO DEL SUOLO E DELLE FISIONOMIE VEGETAZIONALI**

Università degli Studi di Roma "La Sapienza"  
Facoltà di Biologia - Dipartimento di Biologia vegetale  
Prof. Carlo Blasi

**TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMI-NATURALI**

- Boschi**
- Cespuglieti**
- Filari alberati**
- Fascia di rispetto della Tenuta di Castelporziano**



G1.23 Carta per la Qualità - foglio 23 - scala 1:10.000

### MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI

Morfologie dei tessuti di origine medievale

- Tessuti medievali condizionati da preesistenti edifici speciali di epoca romana
- Tracciati rinascimentali e moderni di ristrutturazione urbanistica

Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca

- Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare
- Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura irregolare

Morfologie degli impianti urbani moderni

- Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici
- Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto fra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti
- Comprensori a carattere estensivo, di case unifamiliari isolate o aggregate

**Nuclei isolati di interesse storico-ambientale**

### EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

FC Edificio per il culto	TE Teatro
SP Edificio per spettacoli e manifestazioni pubbliche	PD Padiglione
AG Edificio per attività e manifestazioni sportive	CP Capannone
	SF Stazione ferroviaria

Pertinenza

Residenziali speciali

PA Palazzo gentilizio  
CL Casale  
VI Villa

Pertinenza

Ad impianto seriale

CO Convento	OR Carcere
RC Residenza collettiva	CA Caserma
US Edificio per servizi ed uffici	SC Scuola
AL Albergo	AC Accademia
OS Ospedale	

Pertinenza

Ad impianto seriale complesso

AP Edificio per Pubblica Amministrazione	IC Edificio industriale complesso
EM Edificio per attività espositive e museali	GM Grande magazzino

Pertinenza

Ad impianto singolare

FO Forte	MR Mura
ML Mulino	CT Castello
TR Torre	

Pertinenza

Giardini e parchi di pertinenza delle ville storiche

### PREESISTENZE ARCHEOLOGICO-MONUMENTALI

Preesistenze visibili

- Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri
- Preesistenze visibili di dimensioni inferiori a due metri
- Preesistenze visibili certe da perimetrare
- Ingressi a ipogei e catacombe

Catacombe (dati forniti da: Pontificia Commissione di Archeologia Sacra)

Preesistenze certe nel sottosuolo (dati forniti da: Soprintendenza Archeologica di Roma, Soprintendenza Archeologica di Costa Aretica, Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale)

- Preesistenze certe nel sottosuolo da perimetrare (dati forniti da: Soprintendenza Archeologica di Roma, Soprintendenza Archeologica di Costa Aretica, Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale)
- Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri collocate in posizione diversa da quella originale
- Preesistenze visibili di dimensioni inferiori a due metri collocate in posizione diversa da quella originale
- Preesistenze da accertare (elementi contenuti nell'allegato G al "Piano delle Cerezeze", delibera n. 92 del 29-05-97, da localizzare e cartografare)

Centro Archeologico Monumentale

Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

### DEPOSITO ARCHEOLOGICO E NATURALE NEL SOTTOSUOLO

- Indagini archeologiche documentate
- Indagini geognostiche documentate

### LOCALI E ATTIVITA' DI INTERESSE STORICO ARTISTICO, CULTURALE

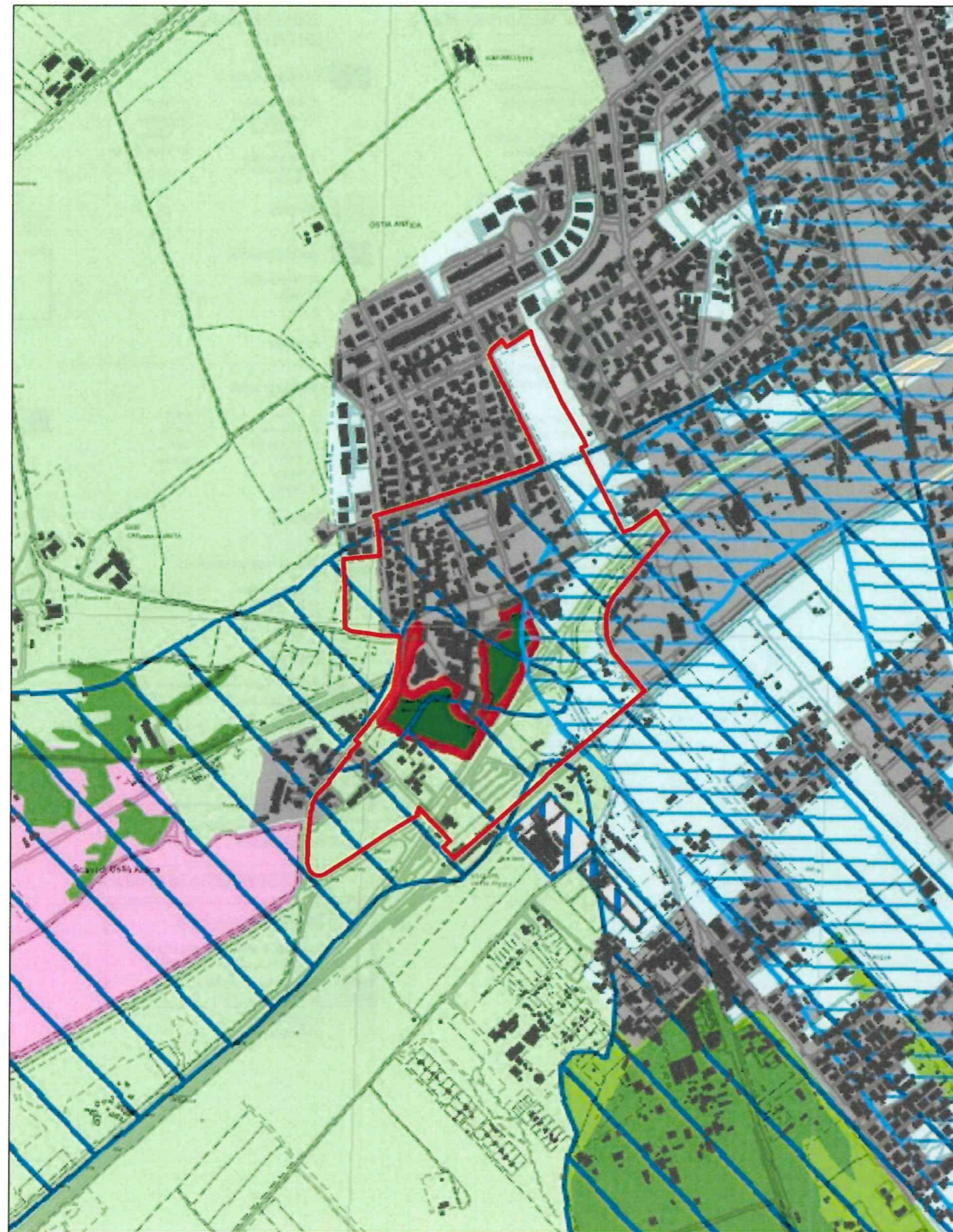
- Negozi storici elencati nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi"

Individuazione dell'ambito

PROGRAMMA INTERVENTI MUNICIPALI

Disciplina urbanistica sovraordinata. Piano Territoriale Paesistico Regionale (Del C.R. Lazio n. 5/2021)

Ambito: OSTIA ANTICA



PTPR - Sistemi e ambiti del paesaggio. Tav. A28 - Foglio 374 - scala 1:10.000

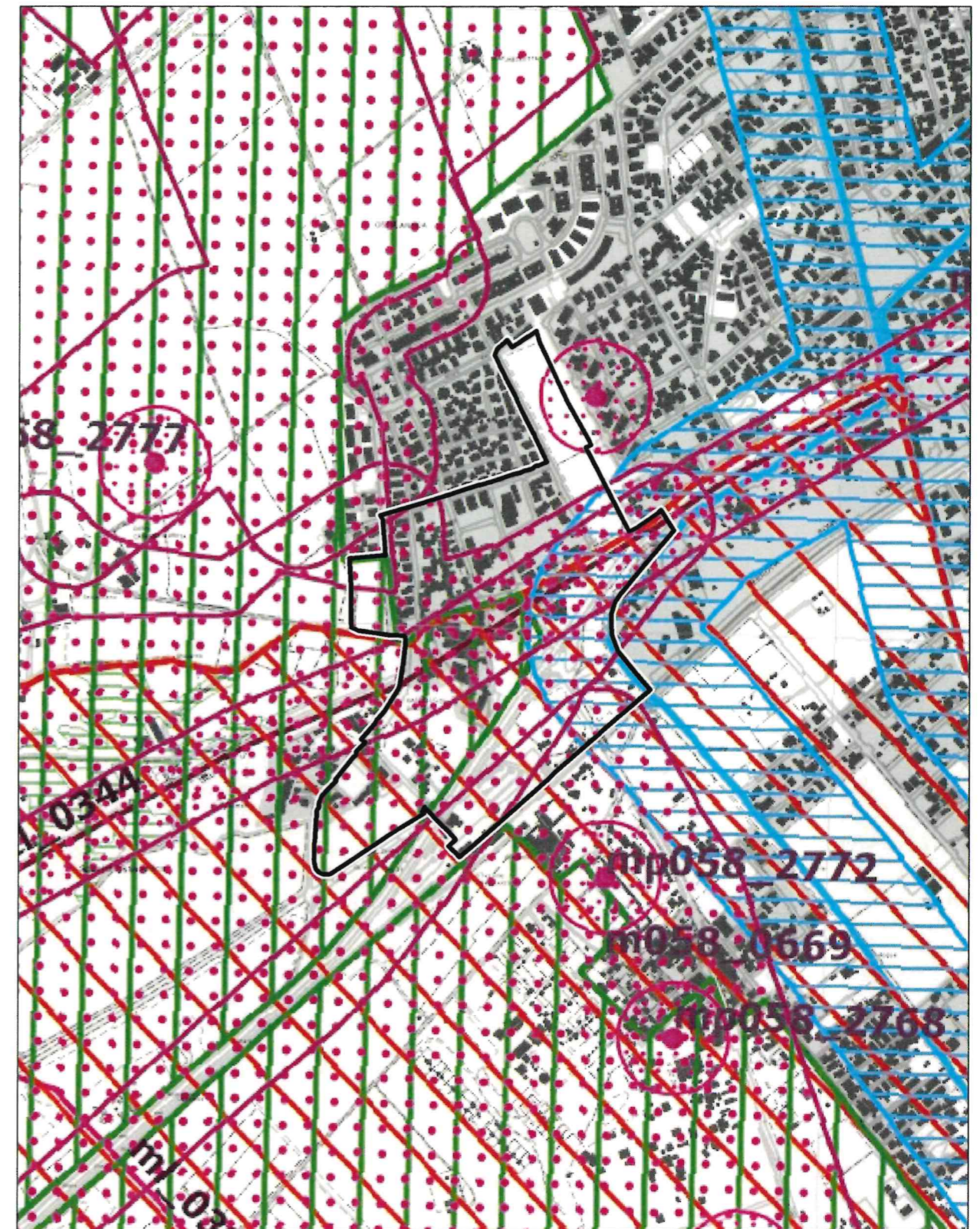
**Sistema del Paesaggio Naturale**

Paesaggio Naturale Agrario  
Coste marine, lacuali e corsi d'acqua

**Sistema del Paesaggio Insediativo**

Parchi, Ville e Giardini Storici  
Paesaggi degli Insedimenti Urbani  
Paesaggio degli Insedimenti in Evoluzione  
Aree di visuale

Individuazione dell'ambito



PTPR - Beni paesaggistici. Tav. B28 - Foglio 374 - scala 1:10.000

**Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico** Beni dichiarativi  
cd058\_001 - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8)

**Ricognizione delle aree tutelate per legge** Beni ricognitivi di legge

c058\_001 - c) Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua  
m058\_001 - m) protezione delle aree di interesse archeologico (art. 42)  
m058\_001 - m) Protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)  
m058\_001 - m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

**Individuazione del patrimonio identitario regionale** Beni ricognitivi di piano  
tl\_001 beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (art. 46 NTA)  
Aree urbanizzate del PTPR

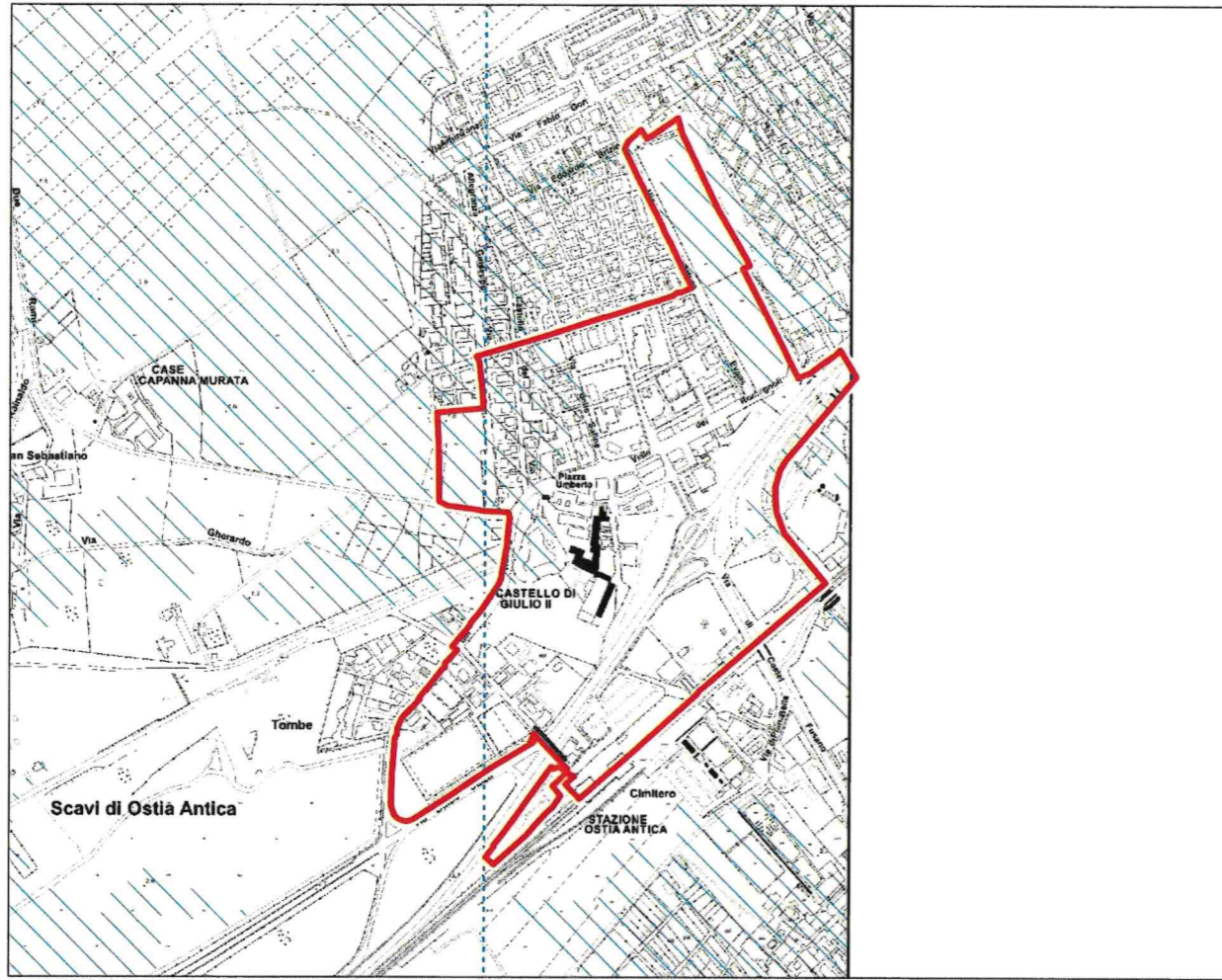
Individuazione dell'ambito

PROGRAMMA INTERVENTI MUNICIPALI

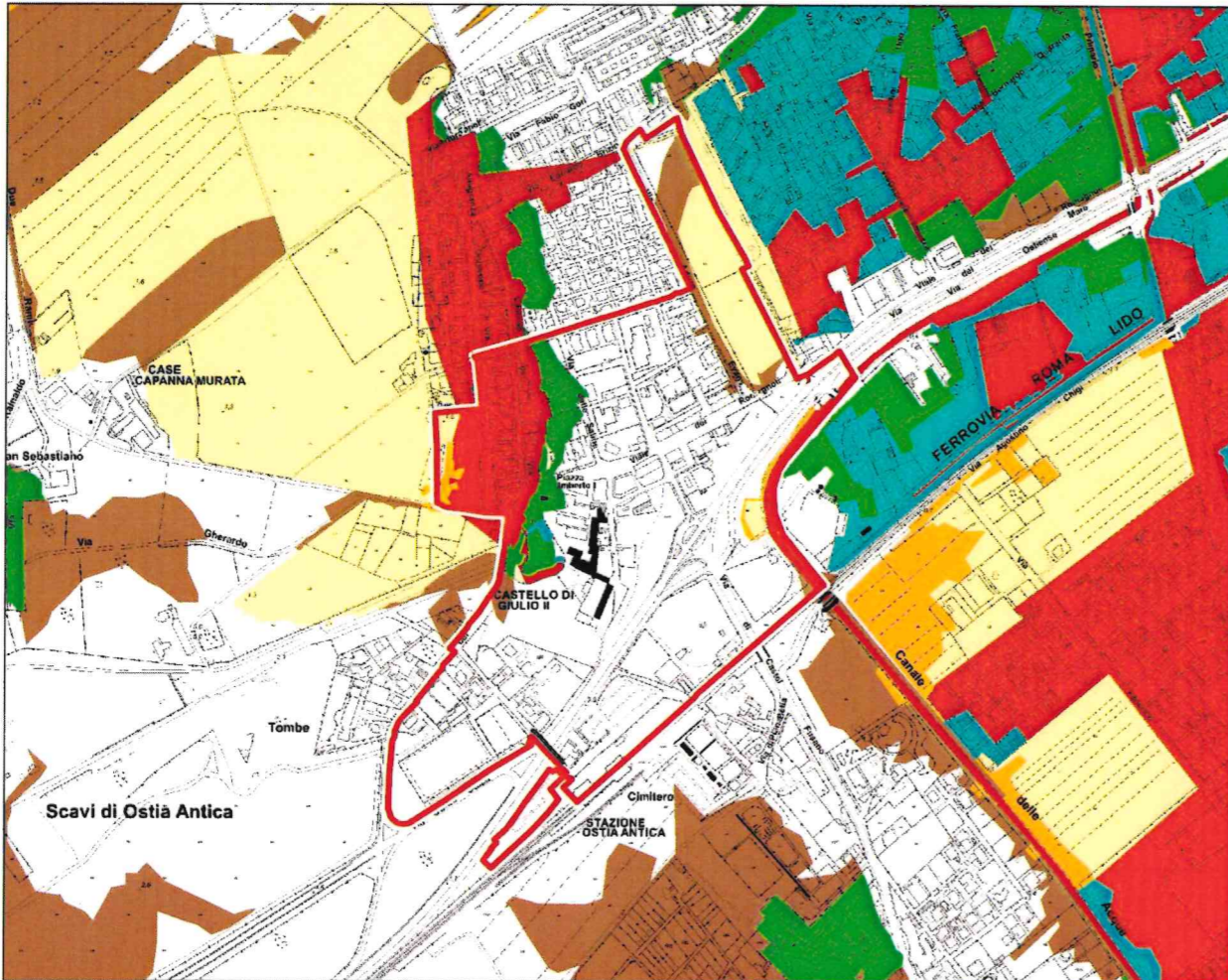
Piano bacino del fiume Tevere - Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce (PAI - PS5)

Ambito: OSTIA ANTICA

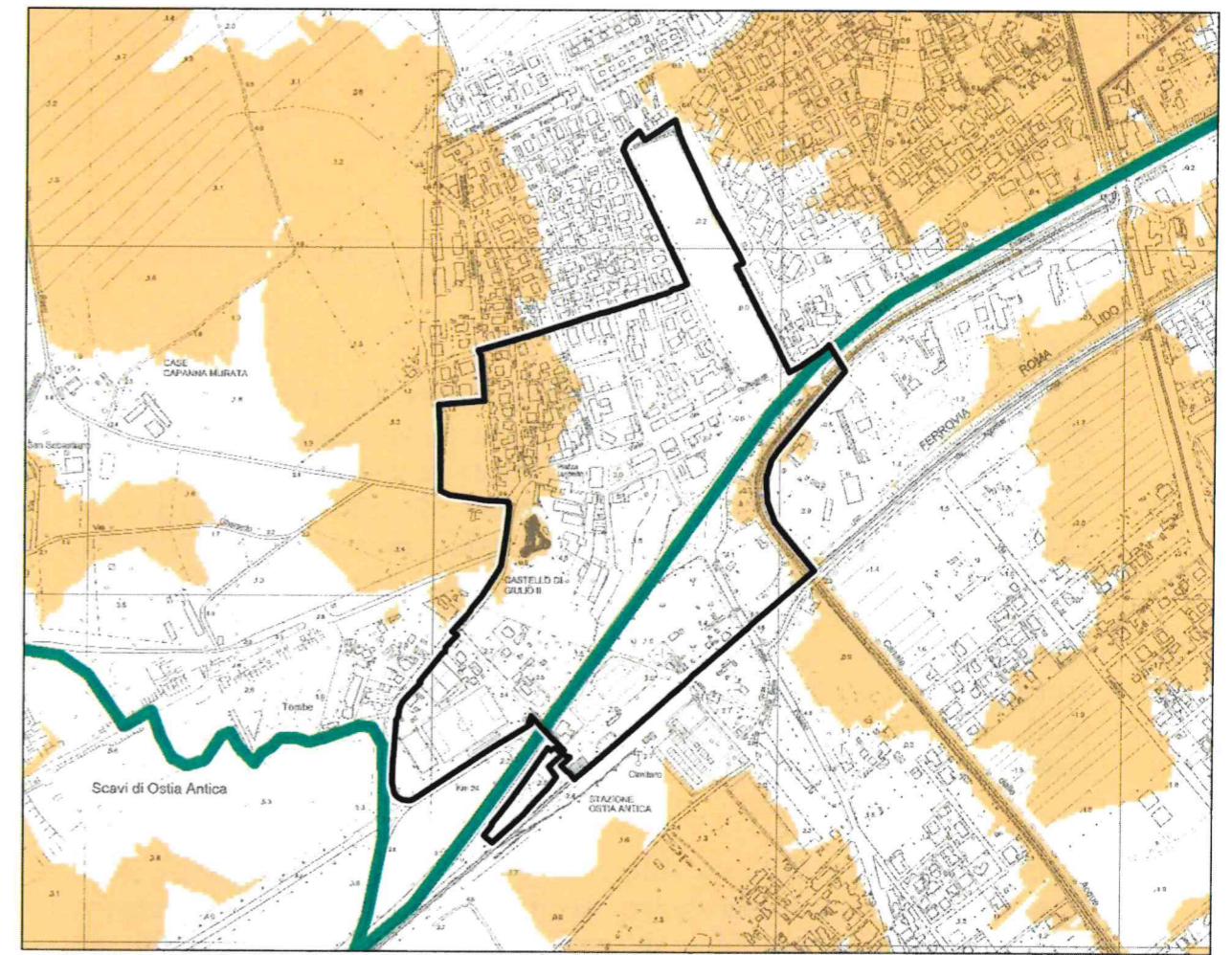
Municipio X



P.A.I. - Tav. 45 Fasce fluviali e zone a rischio - 1:10.000



P.A.I. - Tav. PB88 Il Rete canali di bonifica dell'Agro Romano - 1:10.000



P.S.5 - P3Bi Pericolosità idraulica potenziale - Foglio 7 - scala 1:10.000

**P.A.I - Fasce fluviali e zone a rischio**

Tav. 45 (aggiornamento a seguito del Decreto Segretariale n. 143/2021)

Aree soggette ad allagabilità del reticolo secondario

**P.A.I. - Fasce e rischio idraulico sul reticolo secondario e minore**

Tav. PB88 Il Rete canali di bonifica dell'Agro Romano (aggiornamento con Decreto Segretariale n. 46/2022)

- |          |            |                              |
|----------|------------|------------------------------|
| Fascia A | Rischio R4 | P.A.I. - reticolo principale |
| Fascia B | Rischio R3 | P.A.I. - reticolo secondario |
| Fascia C | Rischio R2 |                              |

**P.S.5 - P3Bi Pericolosità idraulica potenziale**

Foglio 7 (aggiornamento approvato con DPCM del 19/06/2019)

Limite dei bacini idrografici

Aree a pericolosità idraulica potenziale

Soggiacenza

Individuazione dell'ambito

## CENTRALITA' LOCALE n° XIII-1: - "Ostia antica"

### Localizzazione:

MUNICIPIO XIII - Viabilità: Via Ostiense – (Fg. AFG 23)

### Descrizione:

La centralità locale di Ostia Antica è localizzata in corrispondenza della Stazione della linea Metro B omonima . L'area presenta una valenza storico-ambientale molto rilevante essendo localizzata a confine con la Tenuta di Castel Porziano ed in prossimità dell'ingresso alla zona degli scavi e del Castello di Ostia Antica. Il tessuto residenziale interessato alla centralità rientra in un progetto di recupero urbanistico ambientale sperimentale "Saline – Ostia Antica". L'asse della centralità si attesta sul piazzale della stazione attraversa la Via del Mare costeggiando l'ingresso agli scavi, fiancheggia il Castello estendendosi fino ad una vasta zona destinata a servizi locali . Nel perimetro della centralità sono incluse le attrezzature scolastiche, sanitarie e sportive esistenti .

### Obiettivi:

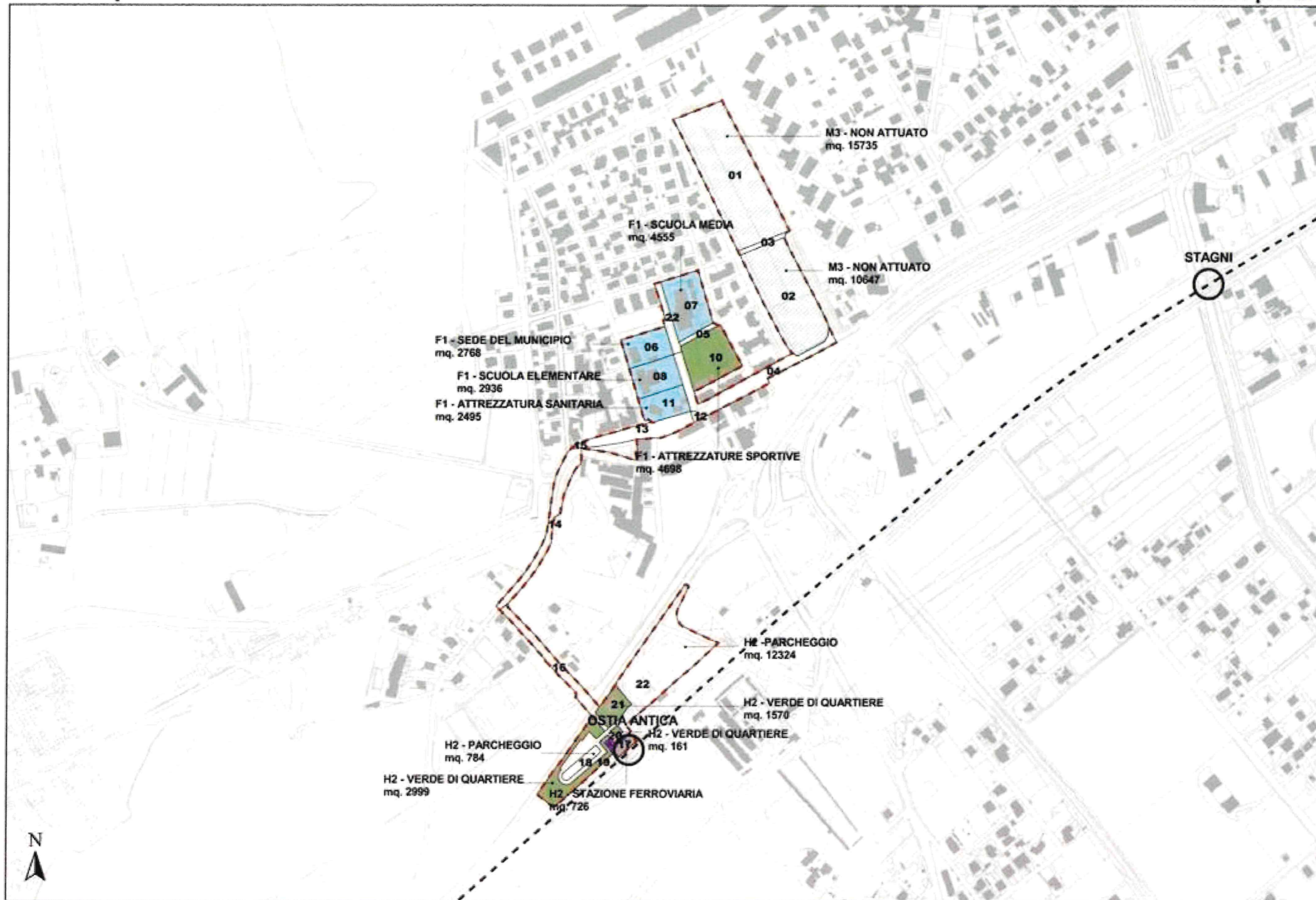
La centralità locale di Ostia Antica si pone l'obiettivo di riqualificare il tessuto circostante a rafforzamento degli obiettivi del progetto di recupero urbanistico con la creazione di una nuova polarità, che si fondi sul rafforzamento dell'identità locale e sulle potenzialità derivanti dalla presenza di aree da destinare a funzioni pubbliche. La centralità estendendosi dalla stazione fino al tessuto residenziale pone in relazione, attraverso la riqualificazione dell'asse caratterizzato da elementi di particolare rilevanza, le attrezzature della Stazione con la nuova zona a servizi individuata dal Piano, utilizzando quale perno la concentrazione di servizi esistenti.

## Inquadramento territoriale



(fuori scala)





Schemi di riferimento per le Centralità Locali

Coordinamento cartografia informatizzata Volo Giugno 1998 Accordo Comune di Roma - Cartesla s.p.a. Cartografia in corso di certificazione Riproduzione vietata

## 6. LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

### 6.1 Sintesi valutativa e interpretativa

L'analisi dello stato dei luoghi e della disciplina urbanistica restituiscono un quadro molto complesso della situazione di fatto e di diritto delle aree comprese nell'Ambito Ostia Antica che racchiude al suo interno un insieme disomogeneo di aree e di diverse componenti di PRG.

In particolare, il Piano classifica parte del tessuto edilizio all'interno di un Print prevalentemente residenziale, uno strumento che riguarda quei luoghi che, in ragione del loro carattere di insediamenti ex abusivi non hanno raggiunto o hanno smarrito il grado di identità e compiutezza, e assegna agli assi viari principali il ruolo di Centralità locale da pianificare.

Gli approfondimenti di dettaglio ai quali lo stesso PRG rimanda per l'attuazione delle sue previsioni, devono fare riferimento anche a tutto quel sistema di previsioni, prescrizioni e indicazioni fornite dalla pianificazione sovraordinata (paesaggistica e di bacino) che, in questo territorio particolarmente delicato da un punto di vista naturalistico, ambientale, idrogeologico, e storico archeologico rappresentano dei vincoli alla trasformazione dai quali non è possibile prescindere nell'attività progettuale.

Tuttavia, come più volte ribadito, il ruolo di nodo urbano tra i differenti impianti insediativi e Agro, tra città e aree naturali protette e tra "nuovo e antico", entra in crisi soprattutto nell'impressione di degrado diffuso che caratterizza gran parte delle aree e in particolar modo gli ambiti di sfrido e di transizione morfologica e funzionale.

La marcata invadenza dell'infrastrutturazione territoriale, stradale e ferroviaria, inibisce non solo la permeabilità dei flussi funzionali tra le due diverse parti (antica e contemporanea) in cui resta divisa l'area d'intervento, ma costituisce anche un'importante cesura antropica tra gli elementi naturali del fiume, dell'Agro e della Riserva naturale, ostacolando anche la percezione dei manufatti storici e archeologici che caratterizzano l'intero settore urbano.

Nonostante questo, la rete infrastrutturale risulta non adeguata a distribuire la mole di traffico che gravita sul quadrante urbano e in particolare nei periodi di alta stagione balneare, si viene a creare una congestione veicolare i cui effetti negativi si ripercuotono sia sui flussi turistici di altro target, sia sulla qualità di vita locale.

La forte frammentazione tipologica dell'impianto urbano e la presenza del nodo viabilistico, funzionale alle sole esigenze del traffico automobilistico, è intercalata a frammenti di campagna e ad aree verdi poco accessibili e

fruibili, in un contesto, di contro, a forte componente e vocazione naturale, storica e paesaggistica.

La centralità dello spazio pubblico, completamente privo di valorizzazione, potrebbe rappresentare la chiave di volta per connettere spazialmente e morfologicamente i numerosi elementi architettonici e naturali di cui si compone tale ambito.

La riscoperta di un nuovo rapporto con gli elementi del patrimonio storico archeologico come gli antichi lavatoi, degradati e nascosti alla vista, rappresenta un'ulteriore potenzialità per la definizione di un progetto di valorizzazione dell'intero ambito e di riappropriazione dei caratteri tipici del territorio.

Analogamente, il potenziamento e la riqualificazione degli spazi funzionalizzati a parcheggio e nodo intermodale della stazione di Ostia Antica, ancora oggi sottoutilizzati e inghiottiti in un degrado profondamente marcato e diffuso, può rappresentare un'occasione per l'implementazione dell'intermodalità e di nuove dinamiche di spostamenti sistematici, virate in chiave di una maggiore sostenibilità.

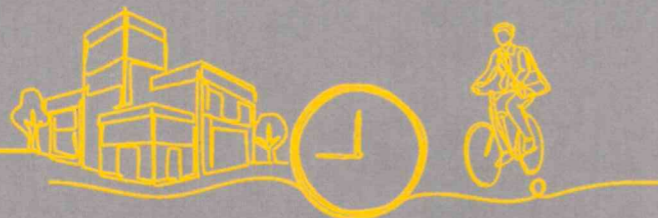
### 6.2 Obiettivi generali

Nonostante una situazione attuale già compromessa, gli obiettivi generali del progetto dovranno volgere verso uno sviluppo e una riqualificazione sostenibile: non solo riqualificazione urbana ma anche salvaguardia e valorizzazione delle risorse naturali e storico archeologiche.

Agendo su quelle parti di territorio non ancora utilizzate o degradate, il processo di riqualificazione potrà concentrarsi su una nuova forma e una diversa definizione tipologica e funzionale degli spazi aperti, degli assi secondari, degli accessi alle aree pubbliche e dei nodi viabilistici.

L'apertura a una rinnovata integrazione tra le parti urbane e le emergenze ambientali e storico archeologiche, che trovano in Ostia Antica una cerniera irrisolta, rappresenta una componente primaria della strategia di riqualificazione che dovrà portare in luce una rinnovata "visione del luogo" a partire dalle sue caratteristiche e le sue vocazioni.

Concentrando l'attenzione sullo spazio pubblico, poiché è in questi spazi che gli abitanti si incontrano ed è qui che è risulta necessario e possibile intervenire per migliorare la qualità ambientale e insediativa dell'ambito, la proposta progettuale dovrà individuare soluzioni che rispondano agli effetti del cambiamento climatico, lavorando in un quadro sistematico di interventi dove lo spazio pubblico è di per sé infrastruttura (verde e blu).



### 6.3 Obiettivi specifici del Municipio

Gli incontri con i tecnici e gli amministratori del Municipio X hanno portato all'individuazione dell'ambito di Ostia Antica quale luogo strategico dove avviare prioritariamente le azioni di riqualificazione.

L'ambito può contare su punti di forza che si concentrano sinteticamente su:

- prossimità con la stazione ferroviaria di Ostia Antica
- presenza di beni archeologici
- dotazione di scuole
- presenza di una rete di strutture ricettive
- presenza strutture per anziani

Mentre i punti di debolezza si riassumono in:

- carenza di biblioteche e servizi alla cultura
- presenza di aree dismesse/degradate
- congestione del traffico veicolare nelle strade del centro

In un successivo approfondimento lo stesso Municipio ha definito una serie di obiettivi specifici che trovano concretezza in un programma di opere e di interventi da sottoporre all'attenzione dei progettisti..

In particolare per quanto riguarda gli obiettivi si ritiene prioritario agire su:

- la riqualificazione dell'ambito attraverso il miglioramento della viabilità e dell'accessibilità stradale e pedonale, con l'obiettivo di decongestionare l'afflusso ai siti archeologici, anche nei periodi di stagione balneare, onde favorire e garantire la vivibilità locale e la fruibilità turistica del Borgo di Ostia Antica;
- l'incremento dell'intermodalità degli spostamenti sistematici e della fruibilità della stazione ferroviaria di Ostia Antica;
- la rigenerazione ambientale, attraverso la riqualificazione e recupero delle aree degradate o occupate da usi impropri e attraverso il recupero dei manufatti storici tipici (lavatoi)
- il miglioramento dell'offerta culturale per favorire l'inclusione sociale e la partecipazione creando spazi polivalenti a disposizione della comunità.

Tali obiettivi possono essere raggiunti attraverso:

- la realizzazione di un parcheggio in via Giovanni Patroni;
- la realizzazione di uno svincolo tra via del Mare e via Romagnoli;
- la realizzazione di una rotonda all'incrocio con via del Mare;

- la riqualificazione degli antichi lavatoi;
- la realizzazione di isole pedonali.

### 6.4 Linee guida per la progettazione sostenibile delle opere

Le soluzioni progettuali da proporre dovrebbero avere quali riferimenti di base:

- Water Management (pavimentazioni drenanti, canali drenanti, rain-gardens, piazze/spazi allagabili, recupero, fitodepurazione e riciclo dell'acque, fasce tampone verso corsi d'acqua ecc);
- Miglioramento Dell'aria (siepi e alberi filtranti, piante con VOC contenuto, canalizzazione dei venti);
- Controllo Microclimatico (ombreggiamento vegetale, rampicanti, alberature, canalizzazione dei venti, pergole produttive);
- Miglioramento del Suolo (drenaggio, stratificazioni filtranti, depurazione con apparati radicali, geotermico, fasce tampone verso corsi d'acqua ecc);
- Interventi di NBS (Nature-based solutions).

Più nello specifico si dovrebbe pensare a:

- le **aree a verde pubblico** da realizzare prevedendo elementi di riduzione dell'impatto determinato dalla viabilità veloce di attraversamento e utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica;
- le **aree circostanti le scuole** realizzando fasce "tampone" di intercettazione delle polveri, mettendo a dimora alberature di grandi dimensioni per favorire incremento di ossigeno e ombreggiamento, pavimentando le superfici con materiali drenanti, puntando ad un abbassamento delle temperature di 2/3 °C e conseguendo un complessivo miglioramento delle condizioni ambientali, secondo il modello di *Scuole nel bosco* (con possibile ricorso ai fondi stanziati per la forestazione).
- i **parcheggi**, da progettare con pavimentazioni drenanti, alberature che ombreggiano, rain gardens/canali drenanti, ecc;
- le **piste ciclabili** da ristrutturare con pavimentazioni drenanti e con vegetazione atta a creare corridoi ecologici, con rain gardens e canali drenanti;
- gli **spazi d'incontro**, piazze anche di piccole dimensioni e abbandonati (pocket parks, giardino sotto casa), soprattutto vicino a grandi complessi abitativi per rigenerare i quartieri.



Il parcheggio di scambio della stazione ferroviaria Ostia Antica, sulla Roma-Lido



I lavatoi di Ostia Antica



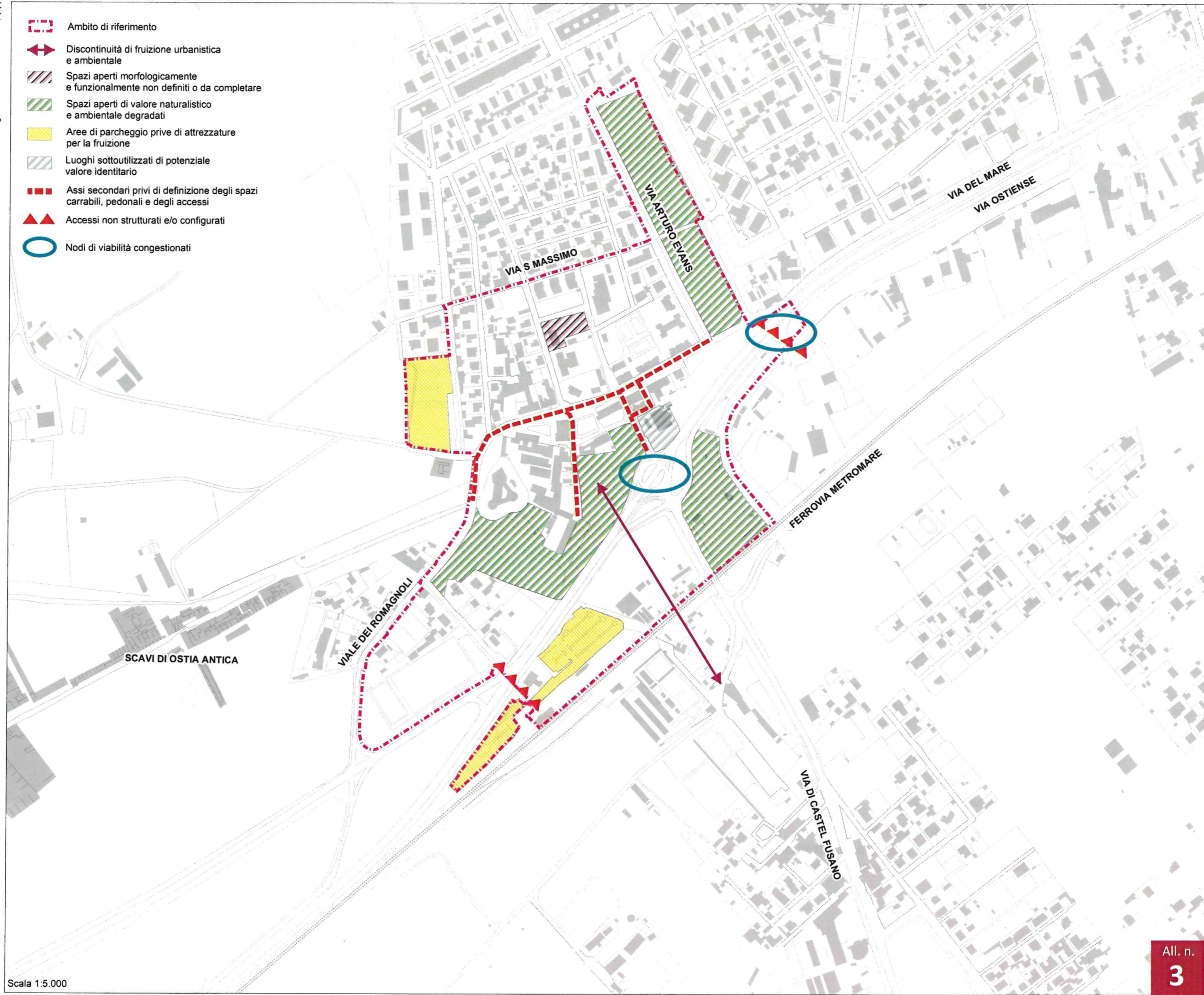
## PROGRAMMA INTERVENTI MUNICIPALI

Sintesi valutativa e interpretativa

**Ambito: OSTIA ANTICA**

### Municipio X

-  Ambito di riferimento
-  Discontinuità di fruizione urbanistica e ambientale
-  Spazi aperti morfologicamente e funzionalmente non definiti o da completare
-  Spazi aperti di valore naturalistico e ambientale degradati
-  Aree di parcheggio prive di attrezzature per la fruizione
-  Luoghi sottoutilizzati di potenziale valore identitario
-  Assi secondari privi di definizione degli spazi carrabili, pedonali e degli accessi
-  Accessi non strutturati e/o configurati
-  Nodi di viabilità congestionati



Scala 1:5.000

## 7. MODALITA' DI SVOLGIMENTO ED ELABORATI RICHIESTI

### 7.1 Coordinamento e progettazione partecipata

Il professionista avrà l'obbligo di coordinarsi costantemente con il Dirigente della Direzione Trasformazione Urbana, che rappresenta il Committente, e con il R.U.P. e con gli altri professionisti eventualmente incaricati dall'Ente in relazione all'intervento in oggetto sia in fase di pianificazione che in fase di progettazione, fino alla fase di verifica, validazione ed approvazione del progetto stesso da parte dell'Ente.

Il professionista incaricato dovrà altresì partecipare come parte attiva alle riunioni di coordinamento con il Municipio di riferimento, secondo le modalità che saranno stabilite dal Comune, in un processo di progettazione partecipata con i Municipio stesso.

### 7.2 Elaborati da produrre da parte dei progettisti incaricati

#### a. Master Plan (MP)

- Relazione descrittiva
- elaborati grafici di progetto (planimetrie generali, profili, rendering; schede di progetto etc.);
- Documento di fattibilità delle alternative Progettuali (DOCFAP) di due opere significative, con stima di massima dei costi.

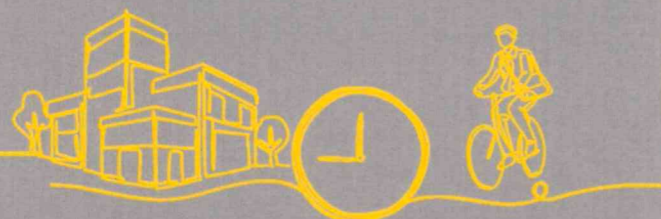
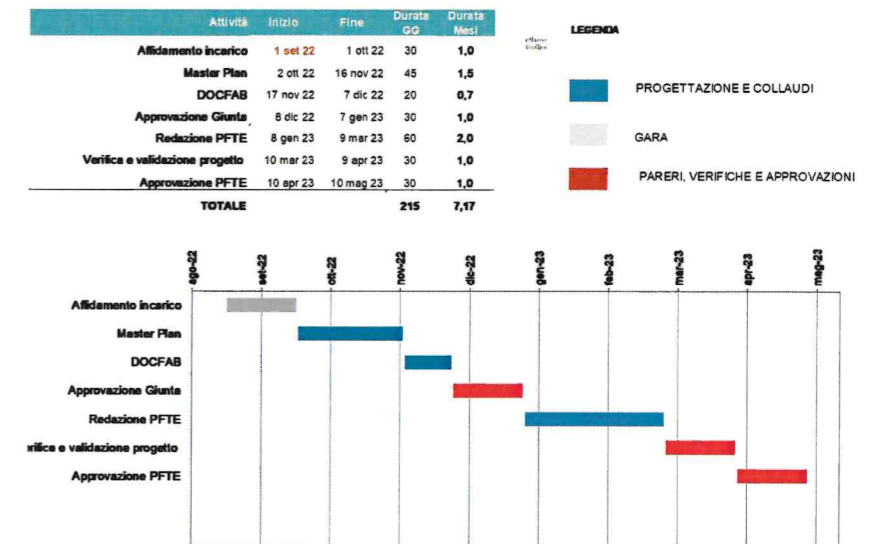
#### b. Studio di fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE)

- Relazione generale e tecnica
- Relazione geologica
- Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico
- rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;
- elaborati grafici di progetto delle opere nelle scale adeguate;
- computo estimativo dell'opera;
- Prime indicazioni per i Piani di sicurezza.

### 7.3 Materiali messi a disposizione dei progettisti

- Cartografia di base;
- Ortofoto;
- Planimetria catastale.

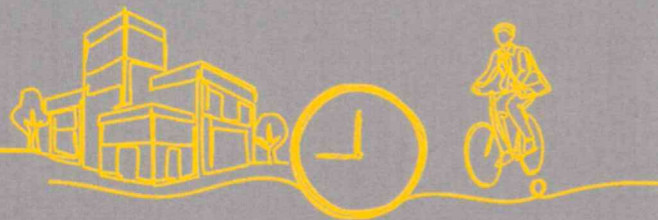
### 7.4 Cronoprogramma



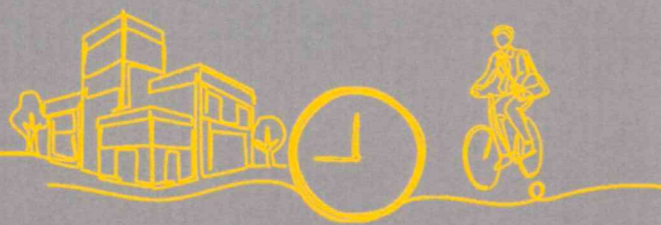
## 8. ITER APPROVATIVO

Il Master Plan di ciascun ambito sarà approvato dalla Giunta capitolina ed assumerà il carattere di un documento programmatico e di indirizzo per le progettazioni future delle opere ricadenti nell'ambito stesso. Nella stessa seduta saranno approvati i Documenti di Fattibilità delle alternative progettuali ai fini dell'inserimento delle opere nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023-2025.

Il Progetto di Fattibilità tecnico e economico, verificato e validato dal RUP sarà approvato dalla Giunta Capitolina ed inviato al Municipio o al Dipartimento di Roma Capitale competente *ratione materiae* per lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione.



## 9. QUADRO ECONOMICO



Il quadro economico dei lavori stima un importo complessivo dell'intervento in € 1.500.000,00 come riportato nella tabella seguente, che costituisce l'importo massimo del budget previsto; i diversi livelli di progettazione potranno definire più nel dettaglio il costo dell'opera, entro i limiti dell'importo suddetto.

<b>A</b>	<b>LAVORI</b>	<b>IMPORTO</b>
A1	Lavori	1.080.000,00
A2	Oneri per la Sicurezza	20.000,00
<b>A</b>	<b>TOTALE LAVORI E FORNITURE</b>	<b>1.100.000,00</b>
<b>B</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	
B1	Imprevisti e adeguamento prezzi (max 10%)	20.000,00
B2	Spese tecniche	155.000,00
B3	Rilievi, accertamenti e indagini	10.000,00
B4	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	1.640,00
B5	Accantonamenti per modifiche di cui all'art. 106, c. 1 lett. a) del D.Lgs50/2016	15.000,00
B6	Spese di gara	1.500,00
B7	Supporto al RUP	15.000,00
B8	Incentivi per funzioni tecniche (art. 113 Dlgs 50/2016)	20.500,00
B9	Contributi casse previdenziali (4% di B2 +B7)	6.500,00
B10	IVA lavori (10% di A+ B1 +B5)	113.500,00
B11	IVA (22% di B2+B3+B6+B7)	41.360,00
<b>B</b>	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>	<b>400.000,00</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO INTERVENTO</b>		<b>1.500.000,00</b>

## 10.MODALITÀ DI AFFIDAMENTO

Il compenso totale per l'espletamento del servizio di importo risulta inferiore alla soglia comunitaria per l'affidamento di forniture e servizi, e pertanto ricorre la condizione di cui all'art. 1, comma 259 della Legge 160 del 27/12/2019 che stabilisce che "per accelerare gli interventi di progettazione, per il periodo 2020-2023, i relativi incarichi di progettazione e connessi previsti dall'articolo 157 del codice di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, sono affidati secondo le procedure di cui all'articolo 36, comma 2, lettera b), fino alle soglie previste dall'articolo 35 del medesimo codice per le forniture e i servizi."

Si procederà pertanto all'affidamento di incarichi diretti mediante una selezione di professionisti iscritti all'Albo dei professionisti del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, approvato con DD n.999 del 18.08.2022, scelti sulla base delle esperienze professionali di ciascun operatore in relazione all'oggetto dell'incarico

