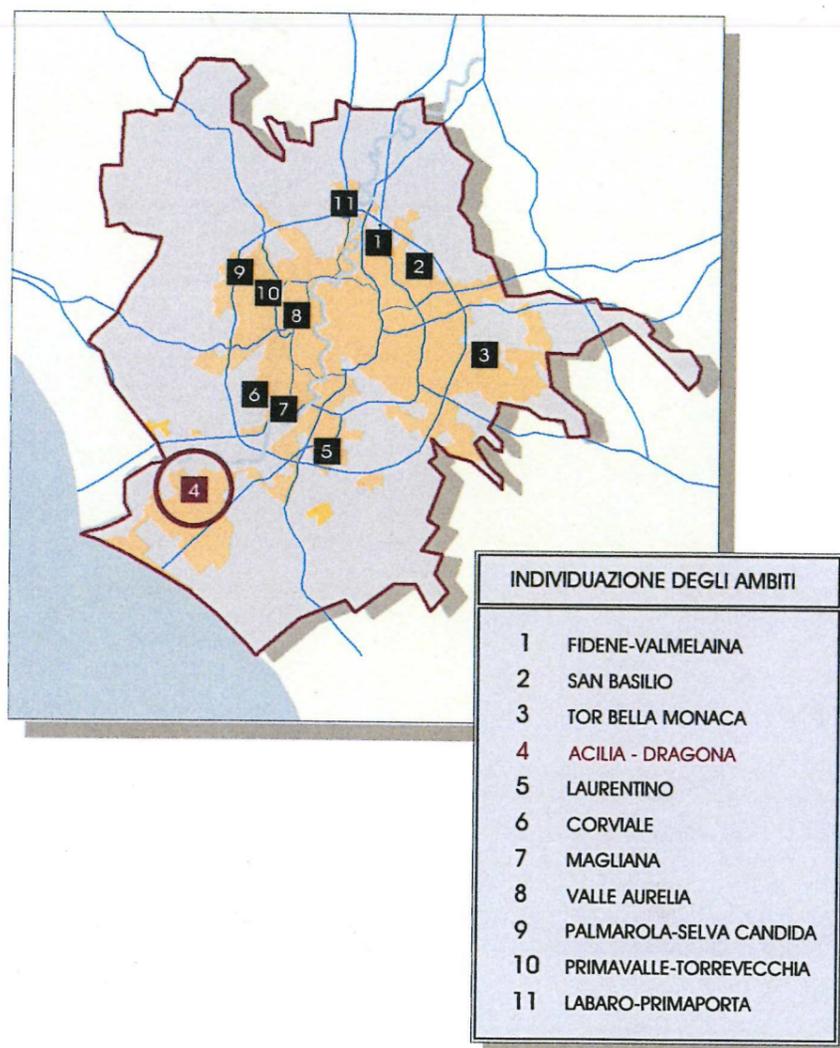


DIPARTIMENTO VI

Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale

U.O. 2 Pianificazione e Progettazione Generale

S.C. Programmi Complessi



PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO ACILIA - DRAGONA

(ART. 11 L. 493/93)

ACCORDO DI PROGRAMMA TRA REGIONE LAZIO E COMUNE DI ROMA

Coordinamento Generale
Dirigente del Servizio Complesso
Responsabile

Arch. Daniel Modigliani
Arch. Giampiero Coletti
Arch. Angela Violo

Redazione del Programma:
Collaboratore Tecnico

Arch. Angela Violo
Arch. Maria Porsi

Indagini Geologiche

Dott. Claudio Succhiarelli

Coordinamento Amministrativo
Collaboratori Amministrativi

Dott.ssa Loredana Andrianello
Paolo Di Franco
Antonio Matacchione
Stefania Vitelli

Consulente:

Arch. Fabrizio Giordano

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Giampiero Coletti

IL PROGETTISTA COORDINATORE

Arch. Angela Violo

ALLEGATO A

21 dicembre 2004

PROGRAMMA APPROVATO

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO DI ACILIA - DRAGONA

Indice del programma

Relazione generale

1. Gli obiettivi del programma
2. I contenuti del programma
3. Le varianti agli strumenti urbanistici
4. Gli interventi privati
5. Gli interventi pubblici
6. Il Piano finanziario degli interventi pubblici
7. Il Piano temporale

Tabelle

- Tab.1.1. Quadro riepilogativo del programma
- Tab.1. 2 Quadro riepilogativo degli interventi privati e pubblici
- Tab.2. Varianti agli strumenti urbanistici vigenti e adottati
- Tab.3.1. Quadro riepilogativo delle proposte private d'intervento
- Tab.3.2. Quadro analitico delle proposte private di intervento
- Tab.4. Quadro riepilogativo degli interventi pubblici
- Tab.5. Piano finanziario delle opere pubbliche
- Tab.6. Il cronoprogramma dei lavori

Tavole

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico
- Tav.2. Planivolumetrico di programma
- Tav.3.1. Legenda PRG
- Tav.3.2. Stralcio PRG vigente stralcio
- Tav.3.3. Variante di PRG
- Tavv.4: N°20 planivolumetrici esemplificativi in formato A3
delle proposte private d'intervento (1;2;4;5;6.1;6.2;6.3;8,11;12;13;14;15;16;18/25;19;21;22;24)

1. GLI OBIETTIVI DEL PROGRAMMA

1.1. L'ambito di intervento

L'amministrazione comunale ha inserito Acilia tra gli ambiti oggetto dei programmi di recupero urbano di cui all'art.11 della L.493/93.

L'area interessata dal programma di recupero urbano è contigua ai quattro piani di zona di *Dragoncello*, di *Acilia*, di *Palocco* e di *Madonnetta* e ai quartieri - di proprietà comunale e dell'Istituto autonomo case popolari (IACP) - di *San Giorgio* e di *San Francesco*.

Pur non presentando un perimetro ben definito, l'area è delimitata a nord dall'Area golenale del Fiume Tevere, ad est dal nucleo storico di Acilia, a sud dalla zona delle lottizzazioni convenzionate di Casal Palocco e dell'AXA, ad ovest da una estesa area, non edificata, limitrofa al canale di Palocco, parzialmente occupata dalla nuova sede dell'Italcable (ora Telecom) e a nord-ovest dalla zona agricola di Saline.

Si tratta di un'area esterna al raccordo anulare, localizzata nel quadrante sud-ovest della città, facilmente accessibile se si arriva dal fronte sud, attraverso l'asse di collegamento metropolitano della Cristoforo Colombo, e difficilmente accessibile se si proviene da nord percorrendo le direttrici di livello metropolitano della Via del Mare e della Via Ostiense.

La scelta di localizzare in quest'area il programma di recupero urbano è motivata da due fattori: il primo riguarda la concentrazione intorno al nucleo storico di Acilia dei più seri problemi di degrado urbano rispetto al contesto territoriale; il secondo è determinato da quanto precisato nell'art.11 della legge 493/93, secondo cui il PRU deve intervenire in aree interne, contigue e prossime ai piani di zona pubblici, come appunto nel nostro caso.

La graduale trasformazione del carattere agricolo originario del territorio ha inizio a partire dagli anni venti con la borgata di Acilia, con l'iniziativa pubblica INA-CASA e GESCAL e con quella privata dell'immobiliare Casal Palocco sul finire degli anni cinquanta. I processi edificatori più consistenti avvengono attraverso le lottizzazioni private, come l'AXA, e in forma abusiva negli anni successivi fino agli anni ottanta.

L'urbanizzazione si è diffusa su un terreno di bonifica che, con i suoi canali di drenaggio delle acque, ha condizionato lo sviluppo urbanistico dell'area. Tuttavia, in questo ambito le caratteristiche geo-morfologiche originarie si sono completamente perse. Infatti, a causa dell'edificazione dei terreni, i canali di bonifica sono stati spesso intubati o lasciati in uno stato di abbandono.

A livello di infrastrutture viarie, oltre alle già citate direttrici di interesse metropolitano si innestano perpendicolarmente ad esse, quattro strade con carattere di viabilità locale: quelle centrali rispetto all'ambito di recupero - via di Macchia Saponara e via di Acilia - e quelle esterne - via del Fosso di Dragoncello e via di Malafede.

1.2. I problemi: i principali fattori di degrado

Il degrado dell'area può essere descritto mettendo in evidenza tre aspetti:

- 1 - La disomogeneità dei caratteri edilizi;
- 2 - L'incompletezza della rete stradale;
- 3 - Le aree verdi non attrezzate.

1) Il *primo fattore di degrado* è determinato dall'elevata disomogeneità dei caratteri edilizi generata prevalentemente da una diffusione urbana non regolamentata (urban sprawl) cresciuta intorno a nuclei di città pianificata.

L'alternanza casuale tra brani di città, pianificata e non, ha determinato un contesto privo di disegno urbano unitario. Questa parte della periferia romana ha una configurazione morfologica molto disorganica: percorrendo queste strade, il contesto edilizio si modifica continuamente. Si alternano costantemente blocchi di edilizia pubblica, villette abusive e interventi di edilizia minuta realizzati con procedure di autoproduzione.

L'impianto dei quartieri pubblici è organizzato in isolati rettangolari o quadrati rispetto a cui sono disposti le varie tipologie di edifici presenti: in linea, a schiera e a corte. Questi blocchi residenziali e misti sono interrotti da grandi aree verdi, difficilmente fruibili e l'habitat che ne risulta appare molto dispersivo. Il rapporto tra singolo edificio e spazio verde, tra pieno e vuoto, produce sgradevoli salti di scala.

Rispetto all'edilizia pianificata, l'urban sprawl delle villette abusive ha prodotto spazi socialmente vivibili ma privi di riferimenti architettonici significativi. Le case unifamiliari a due piani con giardino, edificate all'interno di lottizzazioni abusive, creano un "senso" del luogo tipico dei piccoli centri abitati, ma essendo inserite in un tessuto urbano frammentato e casuale, generano un senso di disorientamento dove è assente qualsiasi riferimento urbano.

2) Il *secondo fattore di degrado* è causato dall'incompletezza della rete stradale.

Il territorio è costituito da ambiti autonomi e separati tra loro in cui sono assenti le connessioni tra singole parti di città. L'assetto stradale è organizzato con uno schema a scacchiera costituito dagli assi di collegamento metropolitano che attraversano l'area longitudinalmente e gli assi di interesse locale che l'attraversano trasversalmente.

In molti casi le maglie della scacchiera non sono completate e le strade non si ricongiungono, creando seri problemi di discontinuità del traffico locale. Inoltre i punti di connessione delle diverse direttrici sono risolti con incroci, svincoli, sottopassi e cavalcavia inadeguati e insufficienti a sopportare i flussi del traffico attuale. La capacità di carico di queste infrastrutture è insufficiente rispetto alle reali esigenze di mobilità dell'area.

L'area è divisa a metà da un fascio complesso di assi viari: l'Ostiense e la Via del Mare a cui si accostano parallelamente le strade destinate al traffico locale e la ferrovia metropolitana. Si è venuta a creare, con questo assetto viario, una vera barriera che intralcia la mobilità interna all'area. Infatti sono solo due i punti in cui è possibile transitare dal settore sud al settore nord di Acilia: il cavalcavia Zelia-Nuttal e l'anello stradale di connessione tra il sottopasso della Via Ostiense e la via di Acilia. I sottopassi esistenti servono solo all'attraversamento della linea metropolitana e non superano il fascio infrastrutturale precedentemente descritto.

Inoltre tutta la rete stradale coesiste con i tracciati dei canali di bonifica. Questa talvolta corre parallelamente ai canali, altre volte li scavalca sempre con ponticelli inadeguati a sopportare i flussi viari oggi gravitanti nell'area.

3) Il *terzo fattore di degrado* è costituito dalla frammentazione e discontinuità di aree destinate a verde e dall'abbandono dei canali di bonifica presenti nella zona.

Il territorio è disseminato di aree, destinate a verde di quartiere, ma non attrezzate e localizzate prevalentemente all'interno dei piani di zona. Ne risulta un'organizzazione delle aree verdi molto frazionata.

I canali di bonifica hanno un rilevante interesse ambientale e idrogeologico per l'assetto morfologico della zona. Percorrono l'ambito da nord a sud, in particolare il Canale Palocco raccoglie le acque meteoriche fino a condurle al mare Tirreno, nella spiaggia della Tenuta di Castel Porziano.

Questi hanno perso totalmente i loro caratteri originari, alcuni sono stati coperti altri abbandonati, ed attualmente accolgono sia acque reflue che acque di scarico. I canali di bonifica sono attualmente barriere naturali e non elementi integrati allo spazio urbano.

Oltre alla presenza di aree verdi di interesse locale, un grande potenziale di rigenerazione ambientale dell'ambito urbano è offerto dalla Riserva naturale statale del Litorale Romano che delimita l'area a nord. E' questo un contesto di alto interesse ambientale, naturalistico e archeologico.

3. Gli obiettivi del programma

Il programma di recupero è finalizzato a riorganizzare l'ambito in tre sistemi risolvendo parallelamente i problemi precedentemente evidenziati: *il sistema degli spazi urbani, il sistema della mobilità e il sistema dei valori storici ambientali* (vedi tav.1- Inquadramento urbano del programma).

Il *sistema degli spazi urbani* individua e valorizza le nuove centralità localizzando i servizi pubblici, gli assi a prevalente destinazione terziarie e le attrezzature a livello metropolitano.

Il *sistema della mobilità* organizza il network delle infrastrutture viarie così da rendere efficiente la mobilità interna ed esterna all'ambito.

Il *sistema dei valori storici ambientali* e del verde ridisegna la continuità funzionale e fruitiva tra il verde attrezzato a livello locale e parco urbano.

Pertanto, il programma integra le singole parti di città tra loro sconnesse e realizza micro-centralità specifiche della dimensione locale. Queste micro-centralità consentono di dare identità al luogo così da ridurre la sua marginalità e diversità dal resto della città, di migliorare la qualità urbana sia per i residenti che per gli altri fruitori momentaneamente presenti o transitori, innescando occasioni per lo sviluppo economico sostenibile.

2. I CONTENUTI DEL PROGRAMMA

2.1 Il nuovo assetto

Con il programma si è scelto di introdurre nuove micro-centralità per attribuire una identità ai luoghi attraverso l'organizzazione di nuove emergenze urbane riconoscibili che definiscono un sistema di funzioni centrali - pubbliche e private - riqualificanti il tessuto di edilizia esistente.

Le nuove micro-centralità diffuse sul territorio rivitalizzano le funzioni urbane fornendo punti di riferimento per le "mappe mentali" dei vari fruitori dei servizi (residenti e city users transitori).

Per questi motivi, il programma non è solo un elenco di opere da realizzare. E' legato ad *un progetto unitario* di trasformazione della periferia su cui si interviene con un'idea di città.

L'identità formale mette in connessione tra loro gli interventi puntiformi e rende riconoscibile il manufatto architettonico come un elemento strutturante il concetto di programma di recupero. La qualità progettuale è un cardine della riqualificazione perchè consente al cittadino di apprezzare e riconoscere visivamente la qualità dell'intervento.

Lo schema generale del futuro assetto dell'area mette in connessione funzionale e formale i quartieri attualmente scollegati tra di loro, attraverso piste ciclo-pedonali e assi viari.

La tavola di inquadramento urbano esemplifica l'intenzione di ridisegnare una continuità urbana tra spazi di relazione e reti della mobilità, in funzione di una ottimale fruizione dell'area Acilia.

Si delinea in questo progetto uno schema qualitativo dei punti di aggregazione per la vita collettiva, le aree per la nuova centralità funzionali alla riqualificazione dei settori degradati.

2.2 Parametri Urbanistici: pesi insediativi e standard urbanistici

Le verifiche urbanistiche di controllo delle trasformazioni urbane, effettuate nella predisposizione del programma definitivo, riguardano la compatibilità dei nuovi pesi insediativi - introdotti con le proposte private- con la *capacità di carico ottimale* dell'area.

La capacità di carico ottimale dell'area è l'equilibrio tra i nuovi *pesi insediativi e gli standard*, con attenzione non solo al riferimento legislativo, che precisa l'aspetto quantitativo, ma alla qualità dei servizi necessari alla vivibilità del luogo, alla sua conseguente capacità di essere "attraente" per gli investitori esterni e soddisfacente per i residenti di Acilia. Il recupero urbano si è mosso quindi all'interno della *capacità di carico ottimale*, fondata su parametri quanti-qualitativi che costituiscono la possibile attuazione della città sostenibile.

La capacità di carico ottimale consente di soddisfare le differenziate richieste di qualità della vita espresse dai residenti e dagli altri attori istituzionali e sociali secondo logiche di sviluppo sostenibile. Essa è stata conseguita nel programma mediante due scelte strategiche: *limiti allo sviluppo insediativo residenziale e incremento dei servizi* di diretto supporto ai consumi e alla mobilità dei cittadini all'interno e all'esterno delle aree prese in considerazione. Essa è quindi la sintesi delle norme oggettive di riferimento, degli aspetti strutturali specifici del contesto e degli accordi tra l'ente pubblico, le richieste locali e le iniziative degli operatori privati che cooperano a costruire le regole per una città sostenibile.

Secondo il censimento del 1991 e i dati forniti dal CEU al 1994, nell'area interessata dal programma vivono 33.484 abitanti. (vedi Tab.A)

La valutazione dello sviluppo insediativo del PRU si basa sulla previsione formulata nella fase preliminare e sul peso insediativo effettivamente introdotto dalle proposte dei privati nella fase definitiva.

TAB. A - PESI INSEDIATIVI

STRUMENTO ATTUATIVO	A ABITANTI REALI DATI CEU 1994	B ABITANTI VIRTUALI DA CUBATURA REALIZ.	C ABITANTI VIRTUALI NEI VOLUMI IN ATTUAZ.	D RESIDUO DI PIANI PIANI ATTUATIVI	E ABITANTI VIRTUALI PREVISTI DAL P.R.G.	F PESO INSEDIATIVO ATTRIBUITO AL PRU PRELIMINARE
		ab=mc/80	ab=mc/80	ab=mc/80	ab=mc/80	
	N°	N°	N°	N°	N°	N°
PIANI DI ZONA		14.969	883		15.945	
PIANI PART.ZONE O		22.429		6.450	28.879	
LOTT.ABUS.NON PERIM.		3996				
EDILIZIA CONVENZ..		5852			5.852	
ZONA F1		8.380			8.390	
ZONA G4					91	
ZONA E1				(8.627)*		
ZONA G3				(176)*		
ZONA L						
ZONA N						
ZONA H2						
ALTRO XX						
TOTALE	33.484	55.626	883	6.450	59.157	4.000

Il Programma Preliminare di Recupero Urbano di Acilia prevedeva un incremento di 320.000 mc residenziale a cui corrisponde un nuovo peso insediativo di 4.000 abitanti (320.000 mc/80mc=4000 ab.)

Il peso insediativo introdotto dal programma definitivo è di 3.466 abitanti e non 4.000 come previsto dal preliminare. Le proposte private introducono 5.539 abitanti, a cui va sottratto un residuo di piano di 2.073 abitanti utilizzato dai singoli operatori.

Parallelamente alle proposte private è stato avviato il recupero di due nuclei abusivi - Stella D'Argento e Macchia Saponara -. Questi due piani seguiranno l'iter amministrativo previsto per i piani particolareggiati e disciplinati alla scala di pianificazione generale dalla "variante delle certezze" appena approvata (vedi Tab.3.2).

L'introduzione di un nuovo peso insediativo, conseguente alle proposte private, non pone eccessivi problemi rispetto all'equilibrio tra abitanti e standard per due motivi:

- primo: tutte le proposte soddisfano al proprio interno gli standard previsti dal D.M. 1444/68 e dalle norme del PRG. In totale vengono ceduti 203.020 mq di aree destinate a standard pubblici relativi ai nuovi interventi.

- secondo: il bilancio degli standard nell'ambito di Acilia, come precisato nel programma preliminare, risulta già programmato in esubero rispetto al D.M.1444/68 (calcolato con 18 mq per abitante) per un totale di 440.500 mq così differenziato:

- 72.300 per la destinazione M3 - servizi di quartiere;
- 312.900 per la destinazione N- verde pubblico;
- 54.300 per la destinazione a parcheggi.

TAB.B - STANDARD IN ESEBERO NEI PIANI DI ZONA

PIANO DI ZONA	SERVIZI STANDARD ESUBERO HA	IN	VERDE STANDARD IN ESUBERO HA	PARCHEGGI STANDARD ESUBERO HA	N
PZ10 ACILIA	2,88		5,34	3,45	
PZ53 PALOCCO	1,07		0,90	0,33	
PZ11V DRAGONCELLO	2,79		6,84	0,42	
B8 MADONNETTA	0,58		18,21	1,24	
TOTALE PARZ.	7,32		31,29	5,43	
TOTALE	44,04				

L'amministrazione comunale ha valutato positivamente le proposte private perché l'incremento del peso insediativo indotto dagli interventi è compensato dalla programmazione di aree a servizi pubblici, venendosi a creare un equilibrio tra i due indicatori urbanistici (pesi e standard).

2.3 - Parametri programmatici: gli interventi pubblici e gli interventi privati

All'interno del programma l'intervento pubblico e l'intervento privato assumono ruoli differenziati e complementari:

- *l'intervento pubblico* riqualifica le centralità esistenti completando i servizi, nelle aree previste dagli strumenti attuativi (PdZ - P.P. zone O) mettendo in collegamento le nuove centralità - ambientali ed urbane attraverso la rete viaria;

- *l'intervento privato* riguarda le aree interstiziali trasformabili per connettere, con progetti integrati, le aree di edilizia residenziale abusiva con le nuove centralità localizzate prevalentemente nei piani di zona e riqualifica ambientalmente le aree destinate a verde pubblico.

Gli interventi pubblici vertono prevalentemente su tre settori:

- 1) realizzazione di servizi pubblici;
- 2) completamento della rete viaria;
- 3) realizzazione di attrezzature per il verde.

Sono previsti 56 interventi pubblici in particolare 23 nel settore delle infrastrutture a rete, 15 nelle attrezzature pubbliche e 18 sistemazione ambientali.

Inoltre sono state acquisite al patrimonio comunale 652.820 mq di aree destinate a standard in esubero per realizzare parchi o strade, oltre a quelle già precisate a cessione gratuita.

Le proposte degli operatori privati che partecipano sono complessivamente 20 e sono così localizzate:

- n° 1 è all'interno del Piano di Zona di Acilia - PdZ 10V- su area di proprietà comunale destinate a standard pubblici - servizi e verde - individuata dal soggetto proponente (n°6.2) con proposta di acquisizione;
- n° 1 è all'interno del Piano di Zona Palocco - PdZ 53 - su area di proprietà privata a destinazione residenziale e non residenziale, individuata dal soggetto proponente e nella sua disponibilità (n° 2);
- n° 1 al centro della zona San Giorgio, nel settore sud dell'ambito di recupero, su aree di proprietà comunale, individuata dal soggetto proponente (n.°6.3) con proposta di acquisizione;
- n° 16 proposte, che insistono su proprietà privata, su aree contigue o prossime ai Piani di Zona presenti nell'ambito di recupero urbano: 6 proposte nel settore nord (di cui 2 coordinate) e 9 nel settore sud del programma.
- n°2 proposte di recupero di nuclei abusivi (n° 8 e15).

Gli interventi privati prevedono una volumetria complessiva di 703.773 mc, di cui 437.546 residenziali e 266.227 non residenziali comprensiva di una volumetria di recupero dell'esistente di 14.105 mc.

Di questa sulle aree degli interventi privati il PRG prevede attualmente una volumetria residenziale di 160.272 mc e non residenziale di 102.867 mc.

Le funzioni introdotte a servizio della residenza sono: attività sanitarie, culturali, ricreative, turistiche e sportive. In particolare, strutture sanitarie private, alberghiere, per anziani e case di cura. I servizi privati più qualificati, inseriti nelle proposte che dovranno essere realizzati sono:

- n°4 sale cinematografiche in un'area centrale del programma (prop.6.2);
- una banca (prop.6.2);
- due alberghi (prop.2);
- un centro commerciale di grande distribuzione (prop.18);
- tre centri commerciali di media distribuzione (prop.19, prop.1 e prop.21);
- un centro per la salute fisica e mentale (prop.4);
- circoli sportivi privati (prop. 16 e 5);
- libreria, disco bar, kinder garden e cinema o sala conferenze (prop.5);
- azienda agrituristica e servizi di turismo naturalistico (prop.11).

Alcuni contenuti della riqualificazione sono stati suggeriti dagli operatori privati e assunti dall'amministrazione poiché la conoscenza del territorio durante la formazione del programma definitivo ha fatto emergere aspetti del degrado urbano che non erano stati individuati nel programma preliminare.

2.3 Parametri economici: investimenti privati e pubblici e finanziamenti privati per opere pubbliche

Le proposte private hanno prodotto complessivamente risorse finanziarie 100 MLD di lire (51,65 ML €) di cui 77 MLD di lire (39,77 ML €) sono stati destinati alla realizzazione di opere pubbliche (viabilità principale, parco archeologico, attrezzature di aree verdi locali, scuole materne, sede circoscrizionale, centro culturale e piazze), 23 MLD di lire (11,87 ML €) per opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio degli interventi proposti.

Oltre al contributo straordinario dei privati le risorse economiche del programma sono state incrementate dai seguenti finanziamenti pubblici:

- finanziamento Regionale di circa 19.619 milioni di lire (20 MLD di lire pari a 10,13 ML €) per opere pubbliche a completamento dei Piani di Zona;
- finanziamento Comunale di 29.630 milioni di lire (30 MLD di lire pari a 15,30 ML €) in cui sono previste opere infrastrutturali che interessano non solo l'ambito di recupero urbano di Acilia ma anche il territorio contiguo.

Gli operatori investono negli interventi privati 352 MLD di lire (181,73 ML €), quindi in totale per il programma di Acilia si prevede un investimento tra interventi pubblici e privati di 501 MLD di lire (258,82 ML €).

2.4. Procedure di facilitazione.

L'USPEL (Ufficio Speciale Partecipazione e Laboratori) in collaborazione con l'Ufficio Progetti Urbani ha scelto Acilia per sperimentare un metodo innovativo di partecipazione dei cittadini ai Programmi di sviluppo urbano tra cui il PRU. Esso si inserisce nei nuovi orientamenti della pianificazione urbanistica incentrata sulla "comunità locale" in sintonia con quanto sperimentato nei paesi anglosassoni.

Il metodo non consiste soltanto nella verifica della validità delle opere pubbliche indicate dal programma di recupero urbano, ma anche individua i progetti considerati indispensabili dalla comunità locale per un sistematico disegno di riqualificazione urbana.

A tal fine l'A.C. ha organizzato all'interno dell'Agenda 21 - locale, due workshop il 16/17 giugno e il 30 settembre 1999 affidati al coordinamento dell'architetto inglese Joff Bishop e dell'americano Ray Lorenzo. I workshop sono stati realizzati per verificare gli obiettivi definiti dal programma preliminare di recupero urbano predisposto dall'amministrazione.

Questi obiettivi sono stati confermati nella loro validità dai workshop perchè non si sono aggiunti obiettivi alternativi e conflittuali a quelli definiti.

Pertanto è stata rafforzata ulteriormente l'integrazione istituzionale tra l'Ufficio Progetti urbani, organo municipale preposto alla programmazione e le organizzazioni della comunità locale: comitati di quartiere, associazioni culturali, associazioni di commercianti, parrocchie, associazioni sindacali, rappresentanze politiche... ecc.

Si è creata pertanto cultura diffusa e consapevolezza delle trasformazioni in atto.

Il secondo elemento di integrazione consiste nella partecipazione al workshop degli operatori economici interni ed esterni all'area (marketing urbano).

La partecipazione non mira solo alla definizione dei servizi primari di supporto alla vita urbana ma alla connessione di queste aspettative con quelle di sviluppo economico introdotte dagli imprenditori.

La comprensione dei diversi punti di vista nella definizione dell'identità urbana di Acilia attuale e futura è alla base dello sviluppo locale sostenibile e facilita la convergenza sulle scelte della trasformazione urbana.

Ulteriore contributo alla formulazione del PRU è stato offerto dalla comunità scolastica locale. L'ufficio Progetti Urbani con l'Ufficio Piano Regolatore per le Bambine e i Bambini ha previsto la realizzazione di due Campus scolastici ad *Acilia*.

Nell'ottica della riforma scolastica il programma prevede alcuni interventi di ristrutturazione degli edifici scolastici in relazione alla nuova offerta formativa, adeguandone gli spazi alle nuove esigenze e migliorandone la relazione con il territorio circostante.

Durante alcuni incontri fatti nelle scuole gli studenti hanno definito i percorsi di fruizione urbana che collegano la scuola alle loro abitazioni passando per i luoghi più significativi del quartiere: piazze, giardini, negozi e chiese.

Su questi suggerimenti si è costruito una parte importante del programma. I giardini delle scuole elementari e medie limitrofi sono stati unificati per formare dei veri e propri campus dove giocare, studiare, incontrarsi e crescere insieme. Inoltre questi campus scolastici sono stati collegati attraverso percorsi pedonali protetti e piste ciclabili, ai servizi pubblici e privati, al verde e alle piazze così da creare dei percorsi di fruizione urbana che concorrono alla riqualificazione del contesto.

E' questo un altro esempio di partecipazione alla costruzione del programma basato sul contributo della comunità scolastica al processo di trasformazione e riqualificazione del territorio in cui vivono.

Allegati: *Tab1.1. Quadro riepilogativo del programma*
 Tab.1.2. Quadro riepilogativo interventi pubblici e privati
 Tav. 1 Inquadramento urbanistico
 Tav.2. Localizzazione degli interventi: Planovolumetrico

3. LE VARIANTI AGLI STRUMENTI URBANISTICI.

3.1 Gli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti e adottati

A livello della strumentazione urbanistica attuativa, nell'ambito del programma, sono compresi due piani particolareggiati delle zone O, tre Piani di edilizia economica e popolare del I°P.E.E.P. e uno del II°P.E.E.P. (in cui ricadono anche otto comparti di permute e autoproduzione) una lottizzazione convenzionata e due insediamenti abusivi recenti.

In particolare, gli strumenti attuativi del P.R.G., che hanno orientato lo sviluppo urbano dell'area sono i seguenti:

- *Piani particolareggiati delle zone O:* Dragona (n.42) e Madonnetta (n.44);
- *Piani di Zona relativi al I° PEEP:* PdZ 10 V Acilia, PdZ 53 Palocco, PdZ 11 V Dragoncello;
- *Piani di Zona relativi al II° PEEP:* B8 Madonnetta;
- *Interventi di Permute e di Autoproduzione:* I comparti riservati alle permute sono otto e sono inseriti nei Piani di Zona del Primo PEEP.
- *Lottizzazioni Convenzionate:* Nuovo Dragoncello;
- *Aree abusive non perimetrare:* nucleo 13.6A e B - Macchia Saponara (Palocco) e 13.7 Bagnoletto (Dragona)

Nella tabella C si esemplificano i caratteri urbanistici dei singoli piani, differenziati secondo il tipo di strumento attuativo, l'estensione territoriale e il numero di abitanti previsti a completamento degli stessi.

TAB. C: ACILIA - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO SECONDO GLI STRUMENTI ATTUATIVI.

DENOMINAZIONE		SUPERFICIE TERRIT.ha.	ABITANTI PREVISTI N°	DENSITA' TERRIT. ab/ha
PdZ.- I° P.E.E.P.	XIII°	105,54	12.345	116
PdZ.- II° P.E.E.P.	XIII°	44,4	3.600	81
LOTTIZZ.CONVENZ.	XIII°	183,60	5.852 (esistenti)	70,00
ZONE O- P.P.	XIII°	305,69	28.879	73,37
ZONE ABUSIVE NON PERIMETRATE	XIII°	149,76	3.966	26,68
ZONA F1	XIII°			
San Giorgio		33,00	5.218 (esistenti)	150
San Francesco		25,75	1.772 (esistenti)	150
TOTALE		851,34	61.662	/

3.2. I piani e i vincoli di tutela

A livello ambientale l'area è tutelata dai seguenti provvedimenti:

- 1) Piano Paesistico Territoriale N°2 elaborato dalla Regione Lazio;
- 2) Decreto Ministeriale del 23/12/95 relativo all'istituzione della "Riserva naturale statale del Litorale Romano";

Nel Piano Paesistico Territoriale N°2, elaborato dalla Regione Lazio, l'area interessata dal programma di recupero è segnalata nella tavola E, come zona C3. Nelle norme di piano, l'ambito di recupero non è sottoposto a particolari discipline di tutela.

Il programma di recupero urbano comprende anche una zona che ricade all'interno della "Riserva naturale statale del Litorale Romano". Essa costeggia l'area golenale del fiume Tevere.

Queste zone sono state individuate dal Decreto Ministeriale dell'Ambiente del 28 luglio 1987 - decreto Pavan - come zone di importanza naturalistica nazionale e internazionale e successivamente incluse nel Decreto Ministeriale del 23/12/95 relativo all'istituzione della "Riserva naturale statale denominata - Litorale Romano".

Il perimetro della riserva segnalato dal decreto è stato riportato nella tavola di inquadramento territoriale allegata a questa relazione.

3.3 Le difformità rispetto agli strumenti urbanistici vigenti e adottati

Le proposte dei privati si attuano in variante al PRG vigente come previsto dal bando.

In particolare alcune proposte utilizzano aree con residuo di piano (zone G3, F1, L2, ecc.), altre utilizzano aree con attuale destinazione a standard pubblico (art.8 del Bando): M1- servizi pubblici generali, M3 servizi di quartiere (aree residue), N- verde pubblico previsto dal P.R.G come aree di rispetto di infrastrutture non più realizzabili.

Tutte le proposte prevedono interventi di trasformazione di aree nella disponibilità dei proponenti ad eccezione di due proposte in cui gli interventi prevedono l'acquisto e la trasformazione di immobili comunali (prop.nn°6.2, 6.3) e una proposta in cui si concede l'edificazione di un'area comunale come permuta di un'area su cui l'amministrazione intende realizzare le attrezzature del Parco di Monte Cugno - Ficana (prop. n°11).

Gli interventi privati in variante e/o in deroga di PRG, con riferimento all'elenco del Programma sono i seguenti (vedi Tab. 2 e 3):

proposta n°1 - Ricade in zona M3 e N di PRG, ha un'estensione di mq 8.782: 1877 mq in un'area residua di M3 - servizi pubblici di quartiere - e mq 6.905 in una zona N - verde di rispetto di una infrastruttura viaria di scorrimento non più realizzabile perché attraversa l'area di Monte Cugno, interna alla Riserva Statale del Litorale Romano, ambientalmente vincolata.

La *variante urbanistica* proposta modifica le zone N e M3 in M2 - servizi privati. La superficie territoriale ha un'estensione di mq 8782 e l'indice territoriale (I.T.) è di 0,92 mc/mq.

proposta n°2 - Ricade, all'interno del PdZ 53 Palocco, in zona E3 di PRG - espansione - riservata ad edilizia economica e popolare. Si tratta di una proposta di intervento (art 5. comma 1, punto "a" del Bando), localizzata in un comparto non edificato destinato dal piano di zona a edilizia residenziale e non residenziale. Il piano è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°129 del 19/02/1983 ed è attualmente decaduto. L'intervento realizza il comparto edificatorio "C" del piano di zona.

La *variante urbanistica* proposta è E1 - espansione privata. La superficie fondiaria ha un'estensione di mq 6.417. La densità abitativa è quella prevista dal piano di zona (121 ab/ha).

E' utile precisare che il Comune di Roma avviò le procedure di esproprio del terreno oggetto della proposta al fine di realizzare con la Delibera del Consiglio Comunale n°8783 del 5 novembre 1985 (occupazione d'urgenza) il comparto del PDZ 53 bis - Palocco; che i proprietari ricorrevano contro tale decisione del Comune di Roma al T.A.R. del Lazio; che il tribunale giudicante riteneva illegittima la delibera in quanto tardivamente deliberata rispetto ai termini imposti dalla legge per l'esecuzione delle opere (piano decaduto nel 1984) e che in conclusione il terreno è tornato nella piena ed esclusiva titolarità dei proprietari quindi nella disponibilità del soggetto proponente.

proposta n° 4 - La tipologia della proposta (art.9, punto "e" del Bando) riguarda l'integrazione di insediamenti esistenti mediante l'edificazione di aree libere. Ricade in zona G3 di PRG (ex G4) di 46.960 mq.

La *variante urbanistica* proposta modifica l'area G3 in E1- espansione - e in M2 - servizi privati.

La superficie territoriale della zona E1 ha un'estensione di mq 36.060 mq con un indice territoriale di 0,52 mc/mq e la superficie della zona M2 ha un'estensione di mq 10.900 con un indice territoriale di 0,96 mc/mq.

Lungo il Canale Palocco l'area è gravata dal vincolo imposto dalla L.431/85, art.1, lettera c: fascia di rispetto di 50 ml dal corso d'acqua iscritto in apposito elenco (L.R. 24/97).

proposta N° 5 - Ricade in zona G3 (ex G4) di PRG - case con giardino - per 21.700 mq.

La *variante urbanistica* proposta modifica parte della zona G3 in E1-, per una superficie territoriale di 13.655 mq con I.T. 1,43 mc/mq e parte in M2 - terziario privato- per una superficie territoriale di mq 8045 con I.T. 2 mc/mq.

In un'area contigua con destinazione H2 è prevista la realizzazione di una strada pubblica.

proposta n°6.1- Ricade per la parte più estesa di 17.109 mq in zona L2 (industria leggera e artigianato) ed in due aree contigue e di minore estensione: una zona N (verde pubblico) di mq 6.225 e una zona residua di H2 - agricola- di mq 1.860.

La *variante urbanistica* modifica l'area (L2 e N) in E1 - espansione privata - per una superficie territoriale di mq 23.334 con un I.T. di 1,13 mc/mq

L'area di 4.365 mq, attualmente destinata a N - verde pubblico - impegnata nella proposta, viene compensata e localizzata in prossimità dell'intervento, in un'area contigua ad un vicino nucleo di abusivismo non perimetrato e attualmente a destinazione agricola. Questa scelta è apparsa conveniente all'amministrazione perché utile a dotare il vicino ambito di abusivismo non perimetrato di aree a standard di cui è privo. La variante urbanistica modifica questa area H (agricola) in area N.

Proposta n° 6.2- L'intervento prevede l'acquisto e la trasformazione di un immobile comunale (art.3 comma 1, lett.c) interno al Piano di Zona 10V Acilia.

A questo fine è stata presentata la relazione di fattibilità giuridico amministrativa (art.5 comma 4) in cui il proponente dichiara che "la situazione attuale può non costituire impedimento giuridico per l'alienazione in favore dei soggetti proponenti".

La proposta di intervento ricade all'interno del PdZ 10V Acilia - zona E3, edilizia economica e popolare - su un'area di 22.933 mq, destinati dal PdZ parte a servizi e parte a verde pubblico di quartiere.

Come presupposto dell'ammissibilità della presente proposta (art. 6, comma 1), che riguarda l'utilizzo di aree comunali destinate a standard, è importante ricordare che nel PdZ Acilia, si è riscontrata una programmazione di standard in esubero rispetto alle indicazioni del D.M 1444/68 e alle norme di PRG.

La *variante urbanistica* modifica l'area parte in E1 - espansione - per una superficie territoriale di mq 11.816 e parte in M2 - servizi privati - per una superficie territoriale di mq 11.117.

Proposta 6.3. - L'intervento prevede l'acquisto e la trasformazione di un immobile comunale (art.3 comma 1, lett.c).

A questo fine è stata presentata la relazione di fattibilità giuridico amministrativa (art.5 comma 4) in cui il proponente dichiara che "la situazione attuale può non costituire impedimento giuridico per l'alienazione in favore dei soggetti proponenti".

L'area interessata è occupata da una scuola materna prefabbricata realizzata con pannelli contenenti fibre di amianto e quindi non compatibile con le attuali disposizioni in materia di prevenzione della salute. Con l'intervento la scuola viene demolita e realizzata in una vicina area di proprietà comunale.

La proposta interessa un'area di 10.148 mq localizzata ad angolo tra via Amato e via Signorini con destinazione F1 di PRG - ristrutturazione urbanistica -. L'intervento non comporta variante al PRG.

proposta n° 7. Il soggetto proponente è recesso dal programma a seguito della conferenza decisoria.

proposta n°8. - La tipologia della proposta (art.10 del Bando) riguarda un nucleo abusivo in corso di recupero urbanistico - Consorzio Stella D'argento - contiguo al PP. di Madonnetta e prossimo al PdZ Palocco. L'intervento ricade in zona H2 - agricola - di PRG, elencata nei toponimi della Variante delle Certezze che ne prevede il recupero.

La *variante urbanistica* modifica le aree H2 in "O" per una superficie territoriale di mq 153.284 mq. Le aree attualmente libere sono edificate con l'indice territoriale di 0,25 mc/mq e quelle a standard sono individuate all'interno del perimetro del piano proposto dal Bando (art.10).

Lungo il Canale Palocco l'area, è gravata dal vincolo imposto dalla L.431/85, art.1, lettera c: fascia di rispetto di 50 ml dal corso d'acqua iscritto in apposito elenco (L.R. 24/98).

proposta n° 11. L'intervento prevede, in parte, la trasformazione di un'area privata nella disponibilità del proponente e, in parte, di un'area di proprietà comunale.

La proposta ricade all'interno di un'area destinata a verde pubblico - zona N - istituita nel 1995 con la Variante di Salvaguardia. Le indicazioni di PRG, prima della variante, prevedevano una parte a zona N, un'altra a G1 e un esteso Comprensorio E1.

L'area nella disponibilità del soggetto proponente ricade all'interno del perimetro della Riserva del Litorale Romano istituita con D.M. 29/3/96 dal Ministero dell'Ambiente. Le norme, collegate al Decreto istitutivo della Riserva, suddividono il territorio interessato in aree di tipo 1 e 2.

La proposta destinata a Parco Pubblico naturalistico interessa prevalentemente l'interno dell'area di Tipo 1, in cui si ritiene opportuno attivare progetti di salvaguardia e di qualificazione ambientale e dove quindi è vietata qualsiasi trasformazione del territorio non deputato a tali scopi. In questo ambito sono compresi i due nuclei esistenti di casali di cui è prevista la sistemazione per accogliere attività di turismo naturalistico.

In un'area di margine, all'interno dell'area di Tipo 2, per le quali sono ammesse trasformazioni urbanistiche compatibili con le previsioni comunali e previo nulla-osta da parte dell'organo di gestione della Riserva, la proposta realizza la porta del Parco con servizi pubblici e privati funzionali al turismo naturalistico.

Questi interventi sono subordinati al Nulla-Osta della Commissione della Riserva (D.M. 29/3/96) e saranno disciplinati dal futuro piano di assetto della Riserva.

L'insediamento residenziale è localizzato fuori dal perimetro della riserva in un'area comunale destinata a standard dal Piano di Lottizzazione di Dragoncello.

La *variante urbanistica* modifica la zona a standard del PdL (decaduto) in zona E1 di PRG con una superficie territoriale di 52.112 mq, un indice territoriale di 1,44 mc/mq .

La proposta è stata modificata rispetto a quella formulata nella consegna del 10 febbraio 2000. In particolare dalle commissioni II,III,e VI riunite in seduta congiunta il 20/22 Nov. 2000 emergono le seguenti indicazioni:

- di spostare tutta la cubatura residenziale e parte della non residenziale proposta al di fuori del perimetro della Riserva del Litorale Romano;
- di realizzare all'interno del suddetto perimetro la "Porta del Parco" con attività di servizio privato (8.500 mc) e attività di accoglienza (1500 mc pubblici) al turismo naturalistico del Parco di Monte Cugno ed inoltre il restauro dei nuclei agricoli esistenti sempre per attività di turismo naturalistico;

- di prevedere nella Porta del Parco le seguenti funzioni private: sala convegni, area espositiva e vendita di prodotti biologici, ristorante, bar e spazi per le attività didattiche ed assistenziali per anziani e bambini (fattoria dei bambini);
- che il Parco e le strutture ricettive per il turismo naturalistico saranno disciplinate dal Piano di Assetto e Gestione della Riserva;
- che al fine di attuare il Parco pubblico all'interno della Riserva e per realizzare l'intervento è concessa in permuta l'area di proprietà comunale sita nel piano di zona di Dragoncello e che questa area deve essere compensata dal soggetto proponente con un'altra area di uguale dimensione e di migliore qualità ambientale all'interno della Riserva.

Inoltre nella seduta del C.C. del 11/01/01 è stato approvato l' O.d.G n°6 che così recita: "Premesso che nel Parco Naturalistico di Monte Cugno sono consentite attrezzature private funzionali al Turismo Naturalistico, si ritiene indispensabile realizzare un punto di accoglienza per regolarizzare l'accesso al parco".

Su queste indicazioni l'amministrazione ha scelto di permutare l'area di sua proprietà con un'altra interna alla Riserva, di uguale dimensione (52.112 mq) e di migliore qualità ambientale e inoltre sono ceduti a scampo 367.000 mq di area. In tal modo si soddisfa l'interesse pubblico di realizzare il Parco.

La fattibilità tecnica è consentita dal bilancio in esubero delle aree a standard pubblico all'interno del PdL Dragoncello.

proposta n° 12. - Ricade in zona M3 di PRG, - servizi pubblici di quartiere - e ha una estensione di 10.649 mq. A questa è connessa una piccola area di 1.976 mq a destinazione agricola.

La *variante urbanistica* proposta modifica l'area attuale M3 in E1 - espansione - per una superficie territoriale di 10.649 mq con un indice territoriale di 1,44 mc/mq e la zona H in zona N - verde pubblico.

I 10.649 mq attualmente destinati a servizio pubblico di quartiere (M3), utilizzati dalla proposta sono compensati con un terreno situato lungo Via Macchia Palocco, in prossimità del piano di zona di Acilia, contiguo alla zona abusiva - non perimetrata N°13.6a. La *variante urbanistica* modifica il lotto restituito di 11.465 mq da H2 in area M3 a servizio del suddetto nucleo abusivo e su di essa si realizzano una scuola materna e un asilo nido.

proposta n° 13 - Ricade in zona L2 - industria leggera e artigianato - di PRG, per 8.463 mq.

La *variante urbanistica* proposta modifica l'area L2 in E1 per una superficie territoriale di 8.463 mq con un I.T. di 0,95 mc/mq.

proposta n°14 - Ricade in zona N - verde di rispetto di una infrastruttura viaria di scorrimento, non più realizzabile perché attraversa un'area ambientalmente vincolata, interna alla Riserva Statale del Litorale Romano (art.6, comma 3, lettere b del Bando).

La *variante urbanistica* modifica la zona N in F1 - ristrutturazione urbanistica - per una superficie territoriale di mq 2.488 con un I.T. di 1,5 mc/mq.

proposta n° 15. La tipologia della proposta (art.10) riguarda il piano di recupero urbanistico del consorzio Macchia Saponara. La proposta è stata presentata da oltre il 75% dei proprietari compresi all'interno del perimetro del nucleo ed include anche aree esterne al perimetro o interstiziali.

La proposta ricade in zona H2 - agricola - e G3 (ex G4) di P.R.G in parte compromessi, interni ed esterni all' ambito di recupero individuato dal bando.

Lungo il Canale Palocco l'area è gravata dal vincolo imposto dalla L.431/85, art.1, lettera c: fascia di rispetto di 50 ml dal corso d'acqua iscritto in apposito elenco (L.R:24/98).

La proposta prevede un Piano di Recupero Urbanistico con una superficie territoriale di 480.357 mq.

La *variante urbanistica* modifica le aree G3 e H2 in O2, con un indice territoriale per la nuova edificazione di 0,41 mc/mq.

Le aree a standard sono in parte interne e in parte esterne al perimetro dell'ambito di recupero individuato dal Bando.

Le aree ricadenti in zona agricola di PRG, esterne al perimetro del nucleo individuato dal bando, non esprimono cubatura e sono destinate a servizi pubblici di quartiere così come previsto dalla Legge Regionale in materia di Programmi Integrati (L.R.22/98).

proposta n° 16. La proposta d'intervento ricade in due aree con destinazioni urbanistiche differenti: 20.925 mq con destinazione M1 - servizi pubblici - di PRG; 18.870 mq con destinazione N - verde pubblico - di PRG;

Inoltre la proposta interessa un'area di 7.490 mq con destinazione M3 di PRG - servizi di quartiere - confermata a servizi dal Piano di Recupero Casette Pater.

La *variante urbanistica* interessa prevalentemente l'area a destinazione M1 e in parte l'area N. Per le zone N e M3 nella variante è stata proposta una traslazione planimetrica delle differenti zone di PRG, modificando la localizzazione delle destinazioni di piano e non l'estensione delle aree. Questa scelta è stata determinata dall'obiettivo di conformare il progetto all'andamento morfologico del terreno.

Si propone la destinazione di piano E1- espansione - per 39.475 mq con un I.T. di 0,51 mc/mq. A quest'area sono annessi, integrati funzionalmente, 18.570 mq di Verde Pubblico - N - e 7510 mq a destinazione di standard pubblico di quartiere - M3 -.

L'area a destinazione verde pubblico (N) di 15.720 mq utilizzati nell'intervento sono compensati con un'area agricola - H2 di 18.570 mq contigua alla proposta in modo che, comunque, ne derivi un miglioramento qualitativo dello standard.

proposta n° 18 e 25. Il progetto definitivo è frutto delle prescrizioni della commissione tecnica che prevedevano la fusione delle due proposte - n°18 e n°25- . La fusione ha comportato lo scambio di aree tra i soggetti proponenti e la localizzazione del Centro Commerciale (prop. 18) su Via di Dragoncello.

L'intervento ricade nelle seguenti zone di PRG:

- zona destinata ad E1. Il terreno fa parte di un esteso comprensorio E1 - espansione -, già lottizzato per il 75%, nella parte ad ovest di Via di Dragoncello (85.813 mq);

- zona destinata ad M1 - servizi pubblici- di 56.295 mq;

- zona destinata ad N - verde- di 99.535 mq ;

- zona destinata a strada di 6556 mq.

Il progetto riconfigura planimetricamente le aree, lasciando a destinazione di parco pubblico la stessa quantità di area con destinazione N, prevista dal PRG.

La *variante urbanistica* proposta modifica la zona M1 in E1 espansione - e la zona E1 in M2 - terziario privato.

- **proposta n°19** - L' intervento ha un'estensione di 21.500 mq e ricade: 4.362 mq in un area residua di M3 - servizi pubblici di quartiere - e mq 17.138 in una zona N - verde, fascia di rispetto di una infrastruttura viaria di scorrimento non più realizzabile.

La *variante urbanistica* modifica la zona N in E1 - espansione - con un I.T. di 1,5 mc/mq; e la zona M3 in M2 - terziario privato - con I.T. e I.F. di 2 mc/mq. Sono stati reperiti 8.499 mq di standard pubblici per la zona E1 e per la zona M2.

La zona a destinazione N - verde pubblico - non viene compensata perché è un verde di rispetto di una asse stradale non più realizzabile (art.6 , comma 3, punto del. Bando) e neanche la zona M3 viene

compensata perchè è un'area di modeste dimensioni e residua di una più estesa area M3 in parte già realizzata.

proposta n° 21. L'intervento è localizzato nel settore nord del programma di recupero, contiguo al PdZ - Dragoncello e in parte interna al P.P. della zona O n°42 - Dragona.

L'intervento ricade su aree con differenti destinazioni di PRG e pianificata dai seguenti strumenti attuativi:

- zona O per 159.036 mq, all'interno del comparto edificatorio 12 del P.P.42, adottato dal C.C. con delibera n°52 del 24-2-1995;

- zona G3 (ex G4) per 35.203 mq;

- zona E1 per mq 68.220 all'interno del comprensorio convenzionato Dragoncello, le cui previsioni urbanistico-edilizie non sono state interamente attuate e da cui risulta una cubatura residua da realizzare;

La *variante urbanistica* modifica il comparto di zona O in E1, l'area G3 in M2 ed è prevista la densificazione della zona E1. Inoltre è ceduta l'area a standard del comparto del P.P.42 (112.180 mq).

proposta n° 22. L'intervento ricade in zona N - verde pubblico - di PRG per 4.650 mq. L'area fa parte di un ambito destinato ad verde pubblico previsto come fascia di rispetto di una infrastruttura viaria di scorrimento, non più realizzabile.

La *variante urbanistica* modifica l'area N in F1 - ristrutturazione urbanistica - con una superficie territoriale di 4.650 mq e indice territoriale di 1,50 mc/mq.

proposta n° 24. L'intervento ricade totalmente in un'area G3 (ex G4) di PRG.

La proposta conferma la destinazione urbanistica G3 di PRG. La superficie del lotto è di 6.000 mq, con I.T. 0,20 mc/mq.

Per quanto riguarda la *realizzazione di opere pubbliche*, esse in parte introducono varianti e in parte sono conformi alle previsioni del PRG e dei piani attuativi.

Le *infrastrutture* (strade e sottopassi) modificano le seguenti destinazioni di piano: N-M3-H-G3-F1 e L2. Alcune di queste strade sono comprese all'interno delle superfici territoriali dei singoli interventi privati e quindi seguono le loro varianti (E1; M2,F1).

I *servizi pubblici* che si realizzano sono conformi alle previsioni dei piani attuativi ma comportano uno scambio di tipologia di standard: aree utilizzate a servizi ma destinate dal piano a verde e viceversa. In particolare:

- all'interno del PdZ di Acilia per realizzare la stazione si varia a servizi, parcheggi e piazza pubblica parte dell'area attualmente destinata a verde;
- all'interno del PdZ Palocco si realizza la Piscina Pubblica variando a servizi parte nell'area attualmente destinata a verde.

Le *aree verdi* si attuano in conformità a quanto previsto dal PRG e dalla Variante di Salvaguardia e conformemente alle destinazioni dei piani attuativi (PdL e PdZ. di Dragoncello e P.P. n°42).

Per i casali esistenti destinati a centri polifunzionali attualmente in zone N o in zone a standard di PdZ (decaduto) è prevista la variante in M3.

Allegati: Tab. 3 Quadro riepilogativo delle varianti agli strumenti urbanistici.

4. GLI INTERVENTI PRIVATI

La descrizione degli interventi privati non può essere disgiunta da quella degli interventi pubblici perché entrambi contribuiscono a creare le nuove centralità del quartiere ed è proprio con l'integrazione tra funzioni urbane pubbliche e private che si riesce a riqualificare questa parte di città.

Le proposte private non sono presentate in successione numerica ma all'interno delle polarità urbane che configurano.

Nel settore nord del programma si individuano le tre seguenti polarità:

- a) *Asse urbano di collegamento* tra via di Dragoncello e Via degli Orti di Acilia, su cui gravitano nuove funzioni urbane (proposte n°25;18;16);
- b) *Configurazione del bordo perimetrale urbano come area filtro tra edificato e zona tutelata* con la realizzazione della Porta del Parco naturalistico di Monte Cugno - Ficana (Prop.n°11);
- c) *Ambito di connessione e di ridefinizione dei tracciati urbani*, tra il quartiere abusivo di Dragona e l'area pianificata di edilizia privata e pubblica di Dragoncello (proposta n°21);

Nel settore sud del programma si individuano le tre seguenti polarità:

- d) *Ambito di connessione* tra l'edilizia pubblica di Acilia (piano di zona 10V) e le aree abusive e non pianificate comprese tra Via di Macchia Palocco e Via Molteni (proposte n°6.1;6.2;6.3 e 12;13);
- e) *Ristrutturazione urbana di ambiti differenziati*: l'area a servizi pubblici e il futuro parcheggio di scambio della stazione di Acilia Sud della ferrovia Roma Lido (proposte n°19;1;22) e le scuole pubbliche esistenti;
- f) *Riqualificazione delle aree abusive* non pianificate che costeggiano il Canale di Bonifica Palocco, valorizzazione ambientale del canale e realizzazione di una nuova strada parallela a questo, di collegamento tra Via di Saponara e Via dei Pescatori (proposte n°8;15;3;4;24).

Inoltre sono presenti anche *interventi puntiformi* (proposte n° 4, 12 e 5) che non costituiscono nuove polarità ma rappresentano micro-riqualificazioni urbane locali.

Di seguito sono descritti gli interventi privati in rapporto alle polarità precedentemente definite:

- a) *Asse urbano di collegamento* tra via di Dragoncello e Via degli Orti di Acilia e connessione funzionale con il Parco naturalistico di Ficana: proposte n°25, 18 e 16.

Le proposte formulano un'ipotesi generale di riassetto, ridefinendo il sistema di connessioni infrastrutturali e riconnettendo gli elementi forti della morfologia naturale. Il progetto realizza una nuova viabilità collegandosi al nuovo sottopasso della Via del Mare - Via Ostiense previsto dal programma. Questa consente la penetrazione nel cuore dell'area e collega Via di Dragoncello con Via Monti San Paolo, costituendo l'asse centrale della mobilità interna all'intervento. Su di esso si snoda la nuova centralità attraverso l'integrazione fra le componenti di attrezzatura terziaria e quelle residenziali, integrazione realizzata dalla fascia di verde pubblico che cinge gli interventi proposti.

Di particolare interesse è la creazione di un corridoio ecologico che attraversa in continuità il tessuto edilizio, collegando ad anello i percorsi naturalistici e ciclabili delle aree verdi interne all'abitato con quelle esterne della Riserva del Litorale Romano.

Definite le connessioni morfologiche degli interventi, essi si caratterizzano al proprio interno nel seguente modo:

proposta n° 18 e n° 25. Interventi coordinati: centro commerciale su via di Dragoncello (prop. n°18) e nuova edilizia comprensoriale contigua al parco pubblico in località San Paolo (prop. n°18 e 25).

Si prevede la costruzione di una attrezzatura terziaria destinata ad attività commerciale, localizzata su Via di Dragoncello dotata di parcheggi pienamente capaci di garantire accessibilità ai fruitori. Inoltre si realizzano due complessi residenziali con un impianto tipo-morfologico integrato con il sistema del verde e con l'andamento orografico del terreno.

Il *progetto prevede*: un centro commerciale di 98.328 mc e due comprensori residenziali per un totale di 85.140 mc. All'interno dell'intervento sono stati reperiti 41.850 mq di standard pubblici. Come opere a scomputo si realizzano il parco pubblico attrezzato con pista ciclabile, all'interno del quale è inserito il casale "la Pinetina" di cui si prevede la ristrutturazione come centro civico e la nuova viabilità di quartiere che collega Via di Dragoncello a Via Case Basse. Il parco pubblico si estende per 106.203 mq (in esubero agli standard e in cessione onerosa) contigui all'intervento.

proposta n° 16 - Nuova edilizia comprensoriale con circolo sportivo ed edificio non residenziale su piazza pubblica in località Case Basse.

Le residenze si distribuiscono su terrazzamenti realizzati sui due declivi della valletta seguendo l'andamento naturale e lasciando libero il fondovalle per il passaggio della fascia di verde pubblico, mantenendo il percorso naturale di attraversamento del terreno lungo la linea di minor pendenza. Sulla parte alta del lotto, situata verso Via del Poggio di Acilia, si colloca la piazza pubblica, realizzata come terrazza panoramica in direzione della Valle del Tevere. Al di sotto della terrazza è stata ricavata un'area a parcheggio coperto. Sulla piazza affacciano servizi sia pubblici che privati, limitando la destinazione commerciale al piccolo edificio che ospita un bar e un giornalaio.

Il *progetto prevede*: un complesso residenziale di 17.120 mc e una servizio privati di 5650 mc, interventi di riqualificazione del verde pubblico e sono stati reperiti a standard 7.268 mq. In esubero sono ceduti 18.570 mq destinati a verde come corridoio ecologico, fascia di collegamento dell'intervento alla riserva del litorale. Inoltre realizza una piazza pubblica e la sede della ASL locale.

- b) *Configurazione del bordo perimetrale urbano come zona filtro tra edificato e area tutelata* con la realizzazione della Porta del Parco naturalistico di Monte Cugno (Prop. n°11). Il Parco con le sue risorse archeologiche e naturalistiche assume rilevanza metropolitana ed un ruolo fondamentale per la valorizzazione ecologico-ambientale del sistema Tevere-Litorale a servizio dei residenti.

proposta n° 11. - Porta del Parco Naturalistico di Monte Cugno e Ficana con servizi terziari e attrezzature per il turismo naturalistico ricettive, sportive e culturali con accesso da Via di Dragoncello e nuova edilizia comprensoriale in Viale Alessandro Ruspoli.

Il *progetto prevede*:

- la realizzazione del Parco Archeologico Naturalistico di Monte Cugno e Ficana attuata in parte su area di proprietà e in parte su area ceduta all'amministrazione. La superficie ceduta ha un'estensione di 419.112 mq;
- la sistemazione dei due borghi esistenti per attività di turismo naturalistico (13.775 mc);
- la realizzazione della Porta del Parco. Questa definisce il margine dell'abitato e funge da filtro fra il tessuto urbano e l'area a tutela integrale della Riserva, con una progettazione urbanistico-edilizio sensibile alle odierne esigenze di sviluppo urbano eco-compatibile (8.500 mc);
- la realizzazione di un insediamento misto nell'area interna alla lottizzazione convenzionata di Dragoncello (vedi capitolo 3 sulle varianti), costituito da una quota residenziale di 49.327 mc e una non residenziale di 34.224 mc.

All'interno della porta del parco si prevedono le seguenti attrezzature:

- attrezzature pubbliche di accoglienza (1.500 mc)
- attrezzature private funzionali al turismo naturalistico: sala convegni, area espositiva e vendita di prodotti biologici, ristorante, bar e spazi per attività didattiche ed assistenziali per anziani e bambini (fattoria dei bambini) per 8500 mc.

Inoltre nella seduta del C.C. del 11/01/01 è stato approvato l' O.d.G n°6 che così recita: "Premesso che nel Parco Naturalistico di Monte Cugno sono consentite attrezzature private funzionali al Turismo Naturalistico, si ritiene indispensabile realizzare un punto di accoglienza per regolarizzare l'accesso al parco".

L'area ceduta all'amministrazione interna al parco ha un'estensione di 419.112 e si prevede a scomputo la realizzazione di attrezzature naturalistiche, di percorsi di fruizione nella riserva a tutela integrale, di una pista ciclabile e della struttura di accoglienza dei visitatori.

Inoltre, all'interno del PdZ Dragoncello si restaura il casale esistente, come centro culturale - polifunzionale e nell'area verde di pertinenza si avviano gli scavi archeologici della Villa Romana.

c) *Ambito di connessione e di ridefinizione dei tracciati urbani*, tra il quartiere abusivo di Dragona (legalizzato con il Piano particolareggiato n° 42) e l'area pianificata di edilizia privata (lottizzazione convenzionata) e di edilizia pubblica (piano di zona) di Dragoncello (proposta n°21);

proposta n° 21. - Nuova edilizia comprensoriale residenziale e servizi commerciali e terziari tra Dragona e Dragoncello.

Il *progetto prevede*: edilizia comprensoriale residenziale localizzata sulla via che collega Dragona a Dragoncello e la densificazione di un'area privata dentro la zona di lottizzazione convenzionata di Dragoncello (per un totale di 124.297 mc) e la realizzazione di un centro commerciale (per un totale di 48.600 mc) ad angolo tra via di Dragoncello e la via del Mare.

Si prevede la cessione dell'area verde che si insinua tra i due quartieri (112.180 mq).

A scomputo si realizzano:

- impianto per l'esercizio dell'atletica leggera con pista regolamentare e spogliatoi con verde sportivo attrezzato;
- Palazzo della Musica di 10.000 mc in prossimità della Via del mare con annessi parcheggi dimensionati in rapporto alla ricettività dei servizi;
- pista ciclabile che connette tutte le attrezzature realizzate.

In un'area sul Tevere, nella disponibilità del soggetto proponente, si prevede la realizzazione di un approdo e di una strada di accesso fruibile dai cittadini. L'approdo fluviale (C) e la strada di accesso da Dragoncello (D), ricadenti all'interno del perimetro della Riserva del Litorale Romano saranno inseriti nel futuro Piano di Assetto e saranno finanziati con le eventuali risorse provenienti dai ribassi d'asta conseguiti in sede di appalto dei lavori pubblici del PRU (vedi Tav. 2, lett. C e D).

d) *Ambito di connessione* tra l'edilizia pubblica di Acilia (piano di zona 10V) e le aree abusive e non pianificate comprese tra Via di Macchia Palocco e Via Molteni (proposte n°6.1; 6.2; 6.3 e proposte n° 12;13);

La riqualificazione ambientale e urbana si attua mediante l'inserimento di un sistema di funzioni - commerciali, cinema multisala, centro congressi, complesso alberghiero - integrate tra loro, in un continuum articolato di spazi pubblici - piazza coperta, parco pubblico e piazza pedonale.

La strategia comune dei progetti (6.1,6.2) è quella di un uso strumentale della tipologia residenziale e della morfologia dei luoghi, volto alla definizione di nuovi tracciati e di un'articolata gerarchia di spazi di relazione privati e pubblici. Si è cercata una forte contestualizzazione delle tipologie edilizie con la

funzione di quinta urbana e di modellazione del terreno mediante lo sfruttamento dei salti di quota esistenti e il riporto del terreno nell'area 6.2 e di funzione di spazi semipubblici nell'area 6.1.

Proposta n° 6.2- Edificio terziario privato con multisale, banca e albergo ed edilizia residenziale connessa al parco attrezzato e alla piazza pubblica in Via di Macchia Saponara.

La proposta realizza un sistema di spazi e di attrezzature pubbliche delimitate su di un lato da un fronte di edifici in linea variamente articolato: case in linea a due piani su pilotis disposti parallelamente su Via di Macchia Saponara, alternate a tre corpi in linea di tre piani su pilotis, con giacitura inclinata rispetto ai precedenti.

Gli edifici non residenziali sono costituiti da un complesso alberghiero e da un edificio multisale e negozi. La piazza commerciale ospita un edificio-ponte con ristorante, fast food, vendita video-cassette e altri esercizi commerciali al piano terra, tutti afferenti al grande spazio centrale coperto con affaccio sul parco. Al di sopra di questo spazio si trovano quattro sale cinematografiche, con capienza complessiva di circa 400 posti.

Il *progetto prevede* in totale 39.598 mc di edilizia residenziale mista: un complesso residenziale di 16.848 mc e una volumetria di terziario privato di 22.750 mc. La superficie territoriale della proposta ha un'estensione di 22.933 mq e sono stati reperiti all'interno della proposta 10.362 mq di standard. In particolare, sono realizzate a scomputo le seguenti opere pubbliche: il parco attrezzato e la piazza pubblica su cui gravitano i servizi terziari, commerciali e culturali, il prolungamento di Via Signorini fino a Via di Macchia Saponara che collega l'intervento alla proposta contigua n° 6.3.

proposta n°6.1- Edificio terziario e commerciale delimitante una nuova piazza pubblica in via Molteni e complesso residenziale di villette a schiera in via Macchia Saponara.

L'edificio a destinazione mista perimetra due lati della piazza pedonale all'angolo tra via Molteni e Via Macchia Saponara in connessione funzionale con il parco e l'albergo della proposta 6.2.

Le case a schiera a due piani sono contigue alla piazza e disposte intorno a tre corti pedonali di forma allungata, con accesso da un elemento di recinzione attrezzato con servizi lungo Via Macchia Saponara.

Il *progetto prevede*: un complesso residenziale di 22.400 mc e una volumetria di terziario privato di 4.000 mc a destinazione commerciale e uffici privati. La superficie territoriale della proposta ha un'estensione di 23.334 mq e sono stati reperiti standard pubblici di progetto per 7.564 mq.

In particolare è realizzata a scomputo la piazza pubblica su Via Molteni.

Proposta 6.3. - Complesso residenziale di case a schiera ed edificio terziario in Via Signorini.

Il *progetto prevede*: edilizia residenziale mista per 15.222 mc; un complesso residenziale di 14.690 mc e una volumetria di terziario privato di 532 mc; la demolizione, lo spostamento e la realizzazione della scuola materna in un'altra area di proprietà comunale. La superficie territoriale è di 10.148 mq e sono stati reperiti standard per 3.588 mq.

In particolare a scomputo si realizza un asilo nido e la sistemazione dell'area verde di pertinenza dello stesso.

proposta n° 13 - Case seriali con edificio terziario in via Macchia Palocco.

Si realizza un piccolo comprensorio di edilizia residenziale e non residenziale. Si configura con tre blocchi di case a schiera disposti a corte aperta che definiscono uno spazio centrale destinato a verde pubblico e parcheggi. I due blocchi laterali si attestano verso via L. Cordone e Via P. Benetti; il terzo blocco è alto tre piani e contiene una piccola quota di spazi commerciali al piano terra.

Il *progetto prevede* un totale di 8.064 mc così suddiviso: a destinazione residenziale 6.720 mc,

a destinazione non residenziale 1.344 mc. La superficie territoriale ha una estensione di 8.463 mq e sono stati reperiti standard per 2.163 mq.

In particolare viene realizzata a scomputo la strada che connette l'intervento con Via Macchia Palocco.

proposta n°2 - Albergo in Via Macchia Palocco e complesso residenziale in Via Padre Massaruti.

Si realizzano edifici residenziali in linea e un edificio adibito ad albergo prospiciente l'area pubblica in cui si insedierà la nuova biblioteca comunale.

Il *progetto prevede* in totale una tipologia mista di 24.692 mc articolata in: 20.041 mc residenziali e un fabbricato da destinare ad albergo per 4.651 mc. Le aree a standard sono monetizzate e inoltre sono state cedute (cessione onerosa) l'area occupata d'urgenza per realizzare parte di Via Padre Massaruti (mq 3987) e l'area destinata al programma permuta e autoproduzione in corso di attuazione (mq 2530).

e) Riconessione urbana tra ambiti differenziati: le aree a servizi pubblici di proprietà comunale e il futuro parcheggio di scambio della stazione di Acilia Sud della ferrovia Roma - Lido (proposte n°19;1;22).

Gli interventi si inseriscono in un'area compresa tra le aree di proprietà comunale attualmente utilizzate dal centro sportivo "le Cupole", da un centro anziani e dall'Istituto professionale commerciale e turistico "G.Verne" e l'asse ferroviario della linea Roma-Lido. Si attestano sulla nuova strada, parallela a Via Saponara, prevista come opera del programma che collega Via F.S. Altamura con Via G. Benichi e si connettono alla nuova piazza pubblica e al parcheggio di scambio realizzato a supporto della vicina stazione ferroviaria di Acilia.

proposta n°19 - Edificio terziario e commerciale su piazza pubblica e complesso residenziale tra via Altamura e via Bonichi.

L'impianto morfologico dell'intervento gravita intorno al giardino pubblico in cui è stato previsto uno laghetto alimentato dall'acqua piovana e organizzato per irrigare il verde. L'edificio commerciale affaccia sul giardino anche e sulla piazza pubblica contigua al parcheggio di scambio. Gli edifici residenziali sono concepiti con architettura bioclimatica sia per l'esposizione che per la presenza di serre addossate e comunicanti con le logge.

Il *progetto prevede*: un complesso residenziale di 20.400 mc e una volumetria di servizi privati e commercio per 9.000 mc. Sono stati reperiti 8.499 mq di standard comprensivi del parcheggio di scambio. In particolare, si realizzano a scomputo le seguenti opere pubbliche: il parcheggio di scambio, la piazza pubblica e il collegamento tra questa e via Bonichi.

proposta n°1 - Edificio non residenziale, terziario, commerciale e parcheggio privato in via Altamura.

L'edificio terziario (mc 8.073) gravita sulla nuova via, prevista dal programma, come collegamento tra via Bonichi e Via Altamura. Al piano terra si realizza un esercizio commerciale dotato dei relativi parcheggi. Sono state reperiti standard pubblici all'interno dell'area d'intervento per 1.233 mq. La strada pubblica è scomputata.

proposta n° 22. - Edificio residenziale e terziario in via Altamura.

L'edificio, che completa l'urbanizzazione di questo ambito, si affaccia su via di Saponara con un'area attrezzata a verde e su Via Altamura con parcheggi a servizio dell'intervento.

Il *progetto prevede* un edificio di 7.125 mc, di cui: 4.750 mc a destinazione residenziale, 2.375 mc destinati a commerciale. La proposta ha una estensione di 4.750 mq e sono stati reperiti a standard 1.662 mq.

f) Riqualificazione delle aree abusive non pianificate che costeggiano il Canale Palocco. Sono previsti due recuperi di nuclei abusivi (prop.n°8;15) e un intervento misto (prop.n°4) tutti contigui al Canale Palocco. La loro attuazione è connessa alla valorizzazione ambientale del canale e alla realizzazione della nuova strada che collega Via di Saponara con Via dei Pescatori (proposte n°8;15;4)

proposta n° 4 - E' previsto un Servizio socio sanitario privato su Via Cagli angolo Via Molteni prospiciente uno spazio verde attrezzato e alloggi per soci di cooperative nell'area verso il Canale Palocco. Le tipologie residenziali sono edifici in linea a due tre piani e villini a schiera a due piani. L'insediamento residenziale è funzionale alla sistemazione ambientale dell'area lungo il Canale Palocco. Infatti, a ridosso dell'argine sono previsti un parco pubblico e la sistemazione della pista ciclabile che costeggia il canale. Inoltre il prolungamento di via Molteni garantisce un diretto accesso alla viabilità parallela al Canale Palocco.

Il *progetto prevede*: un complesso residenziale di 18.784 mc (case di cooperative per dipendenti comunali) e una volumetria non residenziale di 9.392 mc per negozi.

La superficie territoriale ha un'estensione di 46.960 mq e sono stati reperiti standard per 12.532 mq comprensivi di un parco ceduto in esubero agli standard di legge. Il prolungamento di via Molteni è a scomputo.

proposta n°8. - Piano di recupero urbanistico del Consorzio Stella D'argento. Il piano recupera l'esistente e pianifica i lotti attualmente liberi reperendo le aree a standard. L'impianto viario è ridisegnato sui tracciati esistenti, dotato di marciapiedi e integrato con le infrastrutture mancanti (illuminazione pubblica e smaltimento acque piovane). Le aree verdi trovano posto prevalentemente nella fascia di rispetto del canale di bonifica.

Le aree riservate a parcheggio sono distribuite lungo gli assi viari a servizio della residenza. La tipologia insediativa è simile a quelle esistenti di villini isolati.

Il *progetto prevede* un Piano di Recupero Urbanistico con una superficie territoriale di 153.284 mq e un indice territoriale di 0,25 mc/mq. Permette il recupero di edifici esistenti per una volumetria di 36.900 mc e la realizzazione, a completamento dei singoli lotti rimasti liberi, di un volume di 18.147 mc di cui 17.047 mc residenziali.

Sono previsti comparti edilizi per l'accorpamento della cubatura maturata per la cessione di aree destinate a standard pubblici. Il peso insediativo previsto è di 213 abitanti, in aggiunta ai 461 già insediati. Complessivamente sono cedute all'A.C. 13.976 mq circa di aree pubbliche tra verde e parcheggi oltre le strade pubbliche.

proposta n° 15 - Piano di recupero urbanistico del Consorzio Macchia Saponara

Il piano propone il recupero dell'area individuata dal Bando e di quelle limitrofe, omogenee per collocazione morfologica, delimitate dal Canale Palocco e dalle due strade parallele Via Saponara e di Via Macchia Saponara.

Le aree pubbliche, attestanti lungo la viabilità principale, sono state reperite nella zona centrale del quartiere e nelle aree fuori del perimetro del Bando.

Il piano razionalizza e migliora la viabilità esistente, con l'adeguamento a 10 mt e 8 mt (sensi unici) della viabilità principale pubblica che, secondo un disegno razionale, è possibile ampliare senza creare danni disagi e oneri. Si prevede il completamento della tipologia già esistente l'accorpamento di volumetrie residenziali, non residenziali e commerciali nei comparti edificatori che dovranno contribuire, insieme alle aree pubbliche, alla riqualificazione dell'intero quartiere.

Il *progetto prevede* un Piano di Recupero Urbanistico con una superficie territoriale di 480.357 mq e con un indice territoriale per le aree da edificare di 0,41 mc/mq. Permette il recupero di edifici esistenti

per una volumetria di 116.698 mc e la realizzazione di un volume residenziale di 122.313mc a completamento dei singoli lotti rimasti liberi e di una quota di non residenziale di 8.300 mc.

L'accorpamento delle cubature avviene nei comparti edificatori con una volumetria residenziale, non residenziale, e/o commerciale.

Il peso insediativo è di 1.529 abitanti, in aggiunta ai 1.429 già insediati. Complessivamente, saranno cedute all'A.C. 85.192 mq di aree pubbliche tra verde, servizi e parcheggi oltre le strade pubbliche.

Infine, sono presenti anche *interventi puntiformi* - proposte n° 14 nel settore nord e 12, 5 e 24 nel settore sud - che non costituiscono nuove polarità ma rappresentano micro-riqualificazioni urbane locali.

proposta n° 7. Il soggetto proponente è recesso dal programma a seguito della conferenza decisoria.

proposta n°14 - edificio con funzioni miste residenziali (3.120 mc) e terziarie (612 mc) in via Andrea da Garresio. Sono ceduti a standard 851 mq.

proposta N° 5 - Edificio terziario e commerciale delimitante una nuova piazza pubblica e complesso residenziale di villette a schiera in Via di Acilia angolo Via Leonardo Mellano.

L'intervento razionalizza la viabilità adeguando e allargando via di Acilia, prolunga la strada del piano particolareggiato limitrofo, parallela alla Via di Acilia, allo scopo di alleggerire l'intensità veicolare anche con la creazione di sensi unici di marcia. Inoltre, crea una nuova centralità di quartiere, intorno alla piazza pubblica, arredata a verde, quale luogo di incontro e miglioramento delle relazioni sociali su cui affacciano servizi privati, di uso pubblico. L'impostazione generale del progetto è determinata dalla scelta di affidare allo spazio pubblico il ruolo di ordinatore e aggregatore degli insediamenti residenziali, terziari e commerciali e farne lo strumento per l'introduzione di valori di qualità urbana.

Il *progetto prevede*: case a schiera di basso impatto volumetrico (mc.19.530) e un edificio in linea posto ai bordi della piazza pubblica e un edificio commerciale (mc 16.090). I parcheggi pubblici sono limitrofi alle attività terziarie.

La piazza pubblica e la strada parallela alla Via di Acilia, già prevista dal P.P.43, sono realizzate a scomputo

proposta n° 12. - Case seriali disposte a corte con un edificio terziario in via Macchia Saponara.

Sull'area disposta lungo Via Macchia Saponara, vicino ai comprensori Axa e Palocco, si prevede un progetto di residenza con impianto a corte. Il corpo a destinazione commerciale (2556 mc) è disposto su via di Macchia Saponara ed integrato da due parcheggi pubblici. Si accede alla residenza (12.779 mc) dalla corte attrezzata con verde privato. La superficie territoriale è di mq 10.649. Sono ceduti a standard 4.031 mq. A scomputo sono cedute un'area contigua destinata a verde pubblico di 1.976 mq e un'altra area di 11.465 mq contigua alla proposta n° 13 su cui si realizzano una scuola materna e un asilo nido.

proposta n° 24 - Due ville bifamiliari in prossimità di via Macchia Saponara

Sono previste quattro unità abitative (1.200 mc) aggregate intorno ad uno spazio comune con servizi di piscina e spazio gioco.

Nel programma sono inseriti due nuclei di recupero urbanistico (art.10 del Bando): proposte nn° 8 e 15. Gli aspetti urbanistici ed economici di queste proposte sono riportati nelle tab. n° 3.1.bis e 3.2 e valutati separatamente dalle altre proposte. Le risorse economiche ottenute con il contributo straordinario di queste saranno impegnate per realizzare opere pubbliche all'interno dei singoli nuclei.

Su un totale di 29 proposte presentate, ne sono state escluse 8, prima dell'adozione, per i seguenti motivi:

- escluse perché esterne all'ambito di recupero (proposte n°9/20/10);
- escluse perché ricadenti in zone a destinazione agricola - zona H di PRG - (proposte n° 3/17/26)
- esclusa perché in contrasto con l'art.9 punto c del bando (proposta n°23);
- esclusa per assenza di aree idonee di proprietà pubblica per localizzare le attività proposte (prop.n°27).

Inoltre a seguito della conferenza decisoria con la Regione Lazio la proposta n°7 è recessa.

Tra le 20 proposte private inserite nel programma alcune sono coordinate tra loro (proposte nn°6.1; 6.2; e 6.3 e nn° 18 e 25).

Allegati:

Tab.4. Quadro riepilogativo delle proposte private d'intervento (IPB-QTR)

Tavv.4.: N°21 Schede degli interventi privati: planivolumetrico esemplificativo

5. GLI INTERVENTI PUBBLICI

Come già precisato nel capitolo 2 gli interventi pubblici vertono su tre settori:

- 1) realizzazione di servizi pubblici;
- 2) completamento della rete viaria;
- 3) realizzazione di attrezzature per il verde.

Inoltre si prevede la cessione onerosa di aree extra-standard.

5.1. Realizzazione di servizi pubblici

Nel settore sud del programma sono previste le seguenti opere pubbliche:

- la nuova Circostrizione all'interno del Piano di Zona di Acilia in connessione funzionale con la Stazione ferroviaria di Acilia-Dragona ed il relativo parcheggio di pertinenza;
- la biblioteca comunale localizzata nell'area del Piano di Zona Palocco destinata a servizi. In questo caso si è scelto di creare una nuova centralità urbana localizzata in continuità ai nuclei abusivi esistenti (Consorzio Stella D'Argento, Tre Pini e Macchia Saponara). Contigui a questo servizio si prevedono la sistemazione di un'area verde e la realizzazione di una piscina pubblica;
- la scuola materna con sei sezioni e un asilo nido in Via di Macchia Saponara e in Via Amato e;
- un campus scolastico nel complesso di via Funi.

Nel settore nord del programma sono previste le seguenti opere pubbliche:

- il nuovo Palazzo della Musica, localizzato in un'area verde che ha grandi valenze di riconnessione urbana tra Dragona – tessuto edilizio abusivo – e l'area pianificata privata e pubblica di Dragoncello;
- un centro polifunzionale sulla via di Dragoncello, nel ristrutturato casale della Pinetina, con annesso parco verde attrezzato, in continuità con la nuova sede del servizio sanitario ASL in località Case Basse;
- la ristrutturazione di due casali esistenti e la sistemazione delle aree verdi di pertinenza localizzati il primo nel Piano di zona di Dragoncello e il secondo nel Piano di Lottizzazione di Dragoncello;
- la ristrutturazione delle scuole di Dragona, funzionalmente unificate in un campus scolastico e inserite in una rete ciclo-pedonale che le mette in collegamento con le altre scuole, le piazze e i nuovi servizi privati;
- il nuovo centro civico, culturale, amministrativo di Dragona su un'area destinata a servizi dal piano particolareggiato 42 con l'edificazione di un edificio e la ristrutturazione di un casale esistente;

In totale si prevede per la realizzazione di servizi pubblici 52.109 milioni di lire (52 MLD di lire pari a 269,12 ML €) di investimento.

Un aspetto qualificante delle nuove centralità è individuato nelle piazze. Già realizzata è la centrale Piazza Capelvenere, in cui dopo la demolizione degli edifici esistenti e l'inserimento del manufatto architettonico, che delimita la nuova piazza, si è data forma ad una nuova e importante centralità per il quartiere.

Altri servizi già realizzati dall'Amministrazione comunale, che concorrono alla riqualificazione urbana e anticipano l'effetto del PRU, sono i due centri anziani a Dragona e a San Giorgio e il centro polifunzionale nel piano di zona di Acilia di cui è stato espletato il bando di concorso per la progettazione.

2. Il completamento della rete viaria.

Gli interventi che rendono efficiente il sistema viario sono un'altra importante componente della riqualificazione. Con la realizzazione del "sottopasso" di collegamento della Via di Macchia Saponara e della Via di Dragoncello, si mettono finalmente in connessione funzionale il settore sud e il settore nord di Acilia.

Nel settore nord altre opere infrastrutturali previste riguardano:

- l'unificazione di Via di Dragoncello e la realizzazione di una strada perpendicolare a questa che, parallela al Parco di San Paolo, raggiunge via delle Case Basse;
- la rete viaria che riconnette il quartiere di Dragona con quello di Dragoncello ed alcune infrastrutture primarie a Dragona.

Nel settore sud sono previste le seguenti infrastrutture:

- la strada parallela al Canale Palocco che ha la funzione di connettere tra loro tutti gli assi trasversali paralleli alla Via del Mare;
- il raddoppio della Via dei Pescatori
- la ristrutturazione di Via di Macchia Saponara che insieme al sottopasso dell'Ostiense e alla Via di Dragoncello creano un'infrastruttura unitaria, asse portante del programma;
- la ristrutturazione di Via Prato Cornelio- Via di Macchia Saponara.

Altri interventi strutturali riguardano la mobilità su ferro. In particolare, la realizzazione della stazione di Acilia – Dragona. Localizzata nel Piano di Zona di Acilia, ha annesse una piazza, un parcheggio e un percorso pedonale che scavalca la Via del Mare - Via Ostiense, per collegare Dragona (settore nord) alla stazione.

Contribuisce alla riqualificazione, con procedure esterne al PRU, il nodo di scambio della stazione Acilia sud, già in parte attuata con Piazza Capelvenere. Il completamento consiste nella realizzazione del solaio di copertura della linea metropolitana Roma-Ostia, attrezzato in superficie a parcheggio e verde. Questa area connette la piazza con la stazione metropolitana di Acilia scavalcando la Via del Mare-Via Ostiense.

Le opere infrastrutturali migliorano la mobilità interna e interessano l'area vasta dell'entroterra della XIII Circostrizione - il sistema Acilia- in cui l'ambito del programma è inserito. Sia il sottopasso che l'asse infrastrutturale di Via di Dragoncello - Via di Saponara è parte dell'anello di scorrimento viario che percorre tutta l'area vasta da nord (Bagnoletto, Stagni di Ostia) a sud (Infernetto) per ritornare a nord est dell'ambito del programma.

All'anello di scorrimento è collegato il ponte sul Tevere (previsto dal nuovo PRG) in località Bagnoletto che connette tutta l'area vasta di Acilia con l'autostrada Roma - Fiumicino a nord, oltre il Tevere.

Gli interventi di completamento della rete stradale organizzano un network infrastrutturale che rende accessibile il quartiere e fluida la mobilità interna.

In totale si prevede per la realizzazione di infrastrutture a rete 45.754 milioni di lire (46 MLD di lire pari a 236,30 ML €) di investimento.

3. Valorizzazione dell'ambiente naturale attraverso la realizzazione di attrezzature per il verde.

Il sistema dei valori storici ambientali e il sistema del verde sono ridisegnati nel programma così da definire una continuità funzionale e fruitiva che collega il verde attrezzato a livello locale con i grandi sistemi ambientali o parchi urbani - in particolare la Riserva del Litorale Romano -. Il collegamento è realizzato con una pista ciclo-pedonale che collega i nuovi centri, i campus scolastici con gli spazi verdi attrezzati.

Gli interventi previsti dal programma per valorizzare il sistema ambientale sono:

- il parco naturalistico di Monte Cugno all'interno della Riserva Statale del litorale Romano;
- il cuneo verde, con presenze archeologiche, compreso tra Dragona e Dragoncello;
- il Parco di San Paolo;
- la bonifica ambientale del Canale Palocco con la realizzazione della pista ciclabile e la già citata strada parallela;
- l'attrezzatura sportiva nell'area verde del PdZ Palocco con annessa Piscina Pubblica vicino alla Biblioteca Comunale;
- il sistema di piste ciclo-pedonali che collegano aree verdi, scuole e nuove centralità.

Le importanti polarità ambientali previste nel settore nord il Parco di Monte Cugno, il Parco di Dragona e il Parco di San Paolo strutturano un corridoio ecologico continuo all'interno dell'abitato e proiettato all'esterno verso la Riserva Statale e il fiume Tevere.

Nel parco di Dragona si realizza l'impianto per l'esercizio dell'atletica leggera a dimensione regolamentare (6 corsie) con spogliatoi e attrezzature di pertinenza. Questo parco termina sulle sponde del Tevere su cui è previsto un Porto Fluviale che renderà accessibile l'area Acilia anche dal fiume, in prospettiva della sua navigabilità.

Inoltre, sempre nel settore nord, si avviano gli scavi archeologici di due ville romane con la valorizzazione dei reperti.

Nel Parco archeologico naturalistico di Ficana in località di Monte Cugno si individua una struttura ricreativa per il turismo naturalistico a servizio dei cittadini e dei visitatori. Nel parco le emergenze di valore storico architettonico assumono un ruolo di attrazione di potenziali visitatori e sono l'occasione per disegnare percorsi di fruizione storico ambientali.

Inoltre a servizio del Parco Naturalistico e visto che l'A.C. ha promosso un bando per la navigazione turistica del Tevere si prevede la realizzazione di un Approdo sul Tevere fruibile dai cittadini. L'approdo fluviale e la strada di accesso da Dragoncello saranno inseriti nel piano di Assetto della Riserva Statale del Litorale Romano e saranno finanziati con le risorse provenienti dai ribassi d'asta conseguiti in sede di appalto dei lavori pubblici del PRU

In totale si prevede per interventi di riqualificazione ambientale 22.469 milioni di lire (22 MLD di lire pari a 116,04 ML €) di investimento.

Altri interventi, già avviati con il Bando di Concorso Punti verdi Qualità, coordinati dal Dipartimento dell'Ambiente del Comune di Roma, contribuiscono al programma di recupero urbano. Essi sono localizzati:

- 1) nell'area destinata a verde pubblico nel Piano di Zona B8 Madonnetta;
- 2) nell'area di proprietà comunale nel Piano Particolareggiato di Dragona.

Tab.5 Quadro riepilogativo degli interventi pubblici (OP-QTR)

6. IL PIANO FINANZIARIO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI.

Un aspetto innovativo del programma di recupero urbano è che l'amministrazione pubblica ha esplicitamente incentivato la partecipazione di operatori privati, attraverso il Bando di Concorso, alla definizione dei programmi (urbanistica consensuale).

Gli operatori privati che hanno presentato progetti di trasformazione delle aree di cui hanno la disponibilità, integrano, attraverso la corresponsione del contributo straordinario, le risorse economiche necessarie a realizzare interventi pubblici.

L'offerta economica dei privati è stata valutata in rapporto all'entità della deroga alle prescrizioni di piano regolatore e degli strumenti urbanistici approvati o solo adottati dall'amministrazione.

Gli operatori privati, che vanno in variante al P.R.G. e agli strumenti attuativi vigenti, conseguono la valorizzazione dell'immobile e perciò contribuiscono con oneri aggiuntivi (contributo straordinario) proporzionali all'intero valore aggiunto (aumento di cubatura disponibile) oltre agli oneri concessori normali.

Quindi le risorse del programma sono costituite dagli oneri concessori ordinari, da quelli straordinari e da finanziamenti pubblici.

In particolare la copertura finanziaria degli interventi è prevista mediante l'utilizzo delle seguenti risorse:

- oneri di urbanizzazione per 23.001 milioni di lire (11.878,97 migliaia di euro);
- contributi privati (straordinari e parte degli oneri di urbanizzazione) e cessione di aree - in esubero agli standard di legge - per 77.015 milioni di lire (39.775,14 migliaia di euro);
- finanziamenti regionali per 19.619 milioni di lire (10.132,57 migliaia di euro);
- finanziamenti comunali per 29.630 milioni di lire (15.302,62 migliaia di euro).

A tal fine è stata elaborata la tabella 5 (piano finanziario degli interventi pubblici) dove sono indicate, per ogni opera pubblica prevista nel Programma, con valore di ipotesi indicativa, le diverse fonti di finanziamento, distinte in private - oneri di urbanizzazione e straordinari - e pubbliche provenienti da finanziamenti regionali e comunali.

Il finanziamento regionale, piuttosto cospicuo nel caso del programma di recupero urbano di Acilia, è destinato alla realizzazione di:

- O.P.1 Sottopasso della Via Ostiense per 8.000 milioni di lire (4.131,66 migliaia di euro);
- O.P.21 Sede della XIII Circoscrizione per 6.802 milioni di lire (3.512,73 migliaia di euro);
- O.P.22 Biblioteca Comunale per 4.818 milioni di lire (2.488,18 migliaia di euro).

Dalla tabella 5 si evince che il finanziamento comunale è destinato a realizzare prevalentemente le opere infrastrutturali che interessano il territorio circostante l'ambito di recupero.

Parte degli oneri ordinari - che ammontano a 23.001 milioni - sono utilizzati a scapito dai soggetti privati per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dei loro interventi.

La restante somma delle risorse private è investita nelle opere del programma la cui realizzazione sarà in parte a cura degli stessi soggetti proponenti ed in parte a cura dell'Amministrazione Comunale.

Quindi i finanziamenti per le opere pubbliche ammontano a 149 MLD di lire (77,08 ML €) di cui il 67% pari a 100 MLD di lire (51,65 ML €) sono privati e il 33% pari a 49 MLD di (2,43 ML €) sono pubblici.

Inoltre gli operatori privati investono per i loro interventi 352 MLD di lire (181,73 ML €). Ne consegue in totale un investimento nel programma di Acilia di 501 MLD di lire (258,82 ML €) di cui 451 MLD di lire (233,38 ML €) di finanziamenti privati e 49 MLD di lire (25,43 ML €) di finanziamenti pubblici.

Inoltre con le risorse provenienti dai ribassi d'asta che si conseguiranno in sede di appalto dei lavori pubblici sarà finanziata la realizzazione di due piazze a Dragona, localizzate davanti al casale Tortolini (A), l'integrazione delle risorse per la Ristrutturazione del Casale esistente nell'area destinata a standard dal P.P di Dragona, la realizzazione di opere artistiche e monumentali e inoltre la realizzazione di un approdo sul fiume Tevere (B) e della strada di accesso da Dragoncello (C), che dovranno essere inseriti nel Piano di Assetto della Riserva del Litorale Romano (vedi Tav.2, opere pubbliche A,B,C).

Inoltre le stesse risorse potranno essere impegnate in interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche sia nell'edilizia residenziale pubblica che nei servizi pubblici.

Dal piano finanziario, emerge un importante contributo delle risorse private al finanziamento delle opere pubbliche previste dal programma.

Le scelte strategiche fatte nell'impostazione del programma hanno raggiunto gli obiettivi previsti della pianificazione urbanistica, volta ad *attrarre capitali pubblici e privati* a sostegno dello sviluppo delle funzioni urbane già esistenti o all'incentivazione di nuove funzioni compatibili con ciascun ambito urbano.

La trasformazione di Acilia è stata negoziata a fronte di valutazioni economico-sociali, considerate come parte soggettiva o discrezionale dell'amministrazione insieme alle componenti ambientali o oggettive.

I meccanismi concorsuali, espressi dal bando, funzionali al coinvolgimento degli operatori privati, hanno orientato, tramite *l'attività dell'ufficio* (management pubblico), a rendere congruenti i loro interventi con i criteri di integrazione urbanistica e di valorizzazione ambientale espressi dal programma preliminare.

I finanziamenti sono le risorse del nuovo modello di pianificazione. Esprimono l'idea di una "*città possibile*" progettata in funzione delle risorse economiche disponibili per lo sviluppo locale. Alimentano la rete di integrazione neo-comunitaria, delle infrastrutture pubbliche con le opere private, che dovrebbe ridurre il degrado economico e sociale della periferia, prefigurando una nuova qualità urbana.

7. IL PIANO TEMPORALE

Per l'inizio dei lavori delle opere pubbliche e private sono stati previsti 12 mesi a partire dall'accordo di programma.

Soltanto per le opere pubbliche a finanziamento regionale, tenuto conto della disponibilità del finanziamento e della progettazione quasi conclusa al momento della firma dell'Accordo di programma, è stato previsto l'inizio dei lavori per la fine del 2005.

Per gli altri interventi pubblici è stato ipotizzato un avvio differenziato dei lavori, a seconda dei settori di appartenenza e della priorità stabilita nell'elenco delle opere pubbliche: la durata complessiva è ipotizzata in 42 mesi.

Allegati: tab.7. Il cronoprogramma dei lavori

Allegati fuori testo:

- 1. Le singole proposte private d'intervento corredate dagli elaborati richiesti per la consegna definitiva;*
- 2. Stima di congruità del prezzo di cessione delle aree pubbliche.*