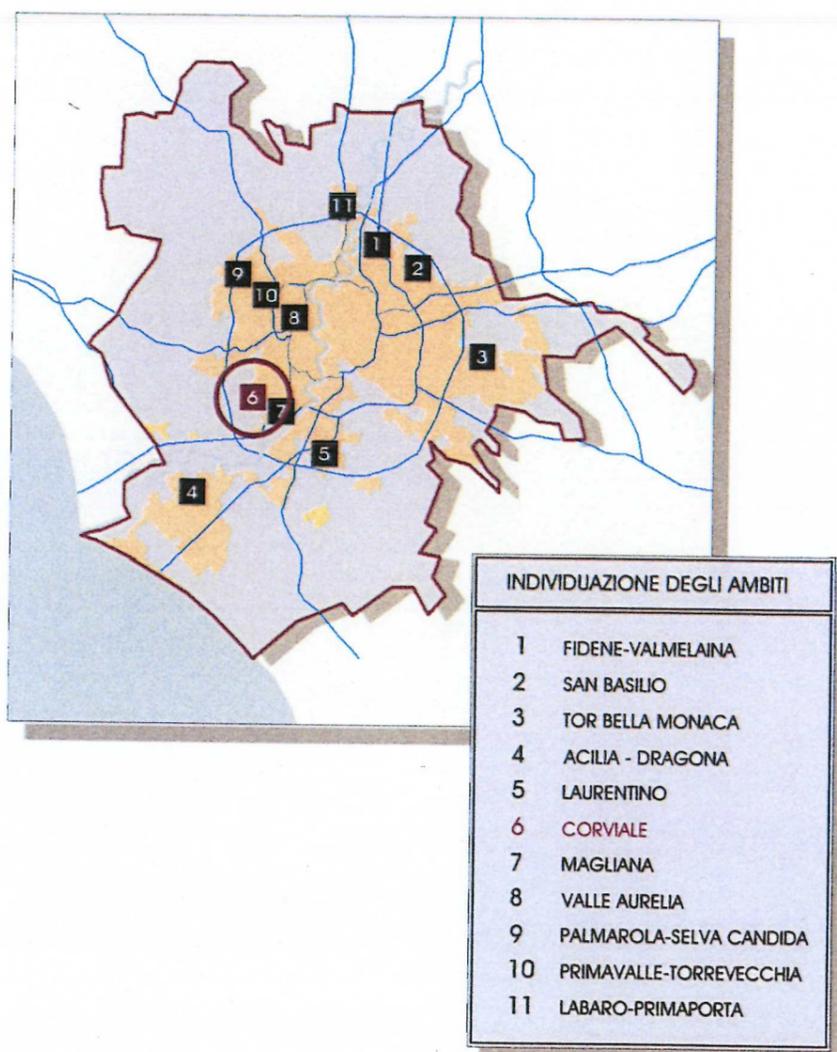


DIPARTIMENTO VI

Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale

U.O. 2 Pianificazione e Progettazione Generale

S.C. Programmi Complessi



## PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

# CORVIALE

( 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. Paolo Pinto

Redazione del Programma:  
Collaboratore Tecnico

Arch. Paolo Pinto  
Arch. Maurizio Di Biase

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. Paolo Pinto

## ALLEGATO A

### INDICE PROGRAMMA CORVIALE

#### **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. PRG vigente(stralcio)
- Tav.3.3. Variante PRG
- Tavv.4: N°13 planivolumetrici esemplificativi in formato A3 delle proposte private d'intervento (1; 2; 3; 5; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13A; 13B; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 25; 26; 27; 28; 32; 33; 34)

## RELAZIONE

### 1. Gli obiettivi del programma

L'ambito territoriale interessato dal Programma di Recupero Urbano "Corviale", si estende per circa 790 ettari nel territorio della Circoscrizione XV e presenta, al suo interno, diversi insediamenti di Edilizia Residenziale Pubblica.

La delimitazione dell'ambito territoriale, in sede di PRU, è stata individuata attraverso i seguenti elementi :

- ad est la Riserva Naturale "Valle dei Casali" e il Piano di Zona n. 60;
- a sud il sistema fluviale del Tevere e delle sue golene;
- ad ovest la Riserva Naturale "Tenuta dei Massimi";
- a nord il confine amministrativo tra la Circoscrizioni XV e XVI.

L'Edilizia Residenziale Pubblica, in funzione del cui recupero - così come previsto dall'art. 11, L. 493/93 - principalmente si sviluppa il Programma in questione, è rappresentata dai seguenti insediamenti :

- Piano di Zona n. 61 "Corviale";
- Piano di Zona n. 14v "Portuense";
- Piano di Zona n. 59 "Colli Portuensi sud";
- Piano di Zona n. 60 "Colli Portuensi nord";
- Borgata del Trullo (IACP);
- Insediamento IACP "Casetta Mattei" - via dei Chiaramonti
- Residenze di proprietà comunale in via degli Aluffi - via Valmarana.

Dal punto di vista orografico l'ambito territoriale "Corviale" - racchiuso entro i confini suddetti - è prevalentemente costituito dal sistema collinare che delimita la sponda destra del Tevere e da aree pianeggianti in corrispondenza della valle del fosso della Magliana ad ovest, della valle del fosso di Papa Leone (oggi via Newton) ad est e della stessa valle del Tevere (Idrovore della Magliana) a sud.

I problemi dell'ambito territoriale in questione possono essere ricondotti a due principali categorie di degrado: quello, di tipo più pragmatico, dovuto a carenze del sistema viario e di trasporto pubblico su ferro, nonché a generale scarsità o cattivo stato di conservazione delle strutture per servizi; quello, meno immediatamente percepibile, ma più diseducativo e destabilizzante, rappresentato da una diffusa carenza di qualità urbana, intesa come mancanza di spazi rappresentativi e da una caotica contiguità di tessuti edilizi eterogenei, sia di origine spontanea, che frutto di pianificazione pubblica, tale da generare

un senso di precarietà e "non finito". Quest'ultima forma di degrado contribuisce ad alimentare, specie tra i giovani, un sentimento di disaffezione e una mancanza d'identificazione nei confronti dei luoghi.

In particolare l'insediamento di Edilizia residenziale Pubblica più conosciuto, quello denominato "Corviale", risente di ben note problematiche di varia origine, di natura sociale, gestionale ed urbanistica, ma in larga misura comunque riconducibili al suo mancato completamento come complesso insediativo, in termini di servizi pubblici e privati, di strutture commerciali, di verde e arredo dello spazio pubblico.

Preso atto della situazione appena descritta, risulta immediatamente comprensibile la scelta operata nel definire gli obiettivi del Programma di Recupero Urbano, che risultano dunque i seguenti :

- migliorare ed integrare l'accessibilità complessiva dell'ambito attraverso un potenziamento del sistema viario e delle connessioni con la ferrovia metropolitana FM1;
- recuperare, riqualificare e incrementare le strutture per servizi pubblici, a cominciare dagli edifici scolastici;
- migliorare la dotazione di spazi verdi pubblici attrezzati ed elevare la qualità dello spazio pubblico, specie negli ambiti dei Piani di Zona;
- favorire, soprattutto orientando l'intervento privato, la formazione di nuove centralità urbane, intese come luoghi fortemente riconoscibili dove si concentrano qualità architettonica e funzioni pregiate.

### 2. I contenuti del Programma

Il P.R.U. "Corviale" è orientato principalmente al completamento delle parti urbane. L'insieme degli interventi pubblici e privati del P.R.U. acquista un senso compiuto, una forma di "Progetto Urbano", solo se lo si legge in sovrapposizione alla trama esistente delle valenze ambientali, della rete viaria e dei nuclei di servizi pubblici, la cui valorizzazione ed integrazione è parte dominante del Programma stesso, seppure essa si percepisca, nel disegno d'assieme, solo in trasparenza.

In sostanza l'attuale configurazione sconnessa ed eterogenea dell'ambito urbano in questione, quell'alternanza spontanea di parti edificate e vuoti destrutturati, che in precedenza è stata identificata tra i fattori di degrado, ma che è comunque testimonianza, a livello sensibile e percettivo, della storia di quei luoghi, non viene negata dal P.R.U. Al contrario l'idea progettuale che sottende il Programma vuole mantenere una continuità nel processo storico di

modificazione di questa porzione di territorio e per questo la localizzazione degli interventi privati e pubblici risulta variamente aggregata, secondo microcentralità, senza elementi di forte strutturazione.

L'insieme degli interventi privati, che comporta trasformazioni di superfici territoriali per complessivi 66,09 ha, si concentra dunque attorno a tre distinti nuclei :

- un primo nucleo - che si può denominare "Corviale – Casetta Mattei" – in cui ricadono n. 6 interventi privati;
- un secondo nucleo - identificabile come "Monte delle Capre – Trullo" – a cui possono essere associati n. 15 interventi privati ;
- un terzo nucleo nella zona "Idrovore della Magliana" con n. 4 interventi privati.

In termini numerici il peso insediativo residenziale del PRU comporta n. 3.465 nuovi abitanti (calcolati con l'indice di 80 mc/ab.). Tale apporto risulta superiore al tetto insediativo previsto per l'ambito in sede preliminare, pari a 2.500 abitanti. Tuttavia, alla luce della effettiva localizzazione degli interventi privati e delle nuove infrastrutture da realizzare in sede di PRU, si ritiene tale peso insediativo sostenibile.

In termini volumetrici gli interventi con destinazione residenziale realizzano mc 277.230; quelli a destinazione non residenziale realizzano mc. 395.297.

In totale si realizzano perciò volumetrie per mc. 672.527; occorre però precisare che parte di esse pari a mc 45.375 derivano dal recupero di volumetrie esistenti.

Peraltro si ritiene che la natura innovativa dei Programmi di Recupero Urbano debba comportare una valutazione complessiva degli interventi pubblici e privati orientata alla qualità dell'inserimento urbanistico e dei suoi contenuti formali e funzionali, sicché il semplice dato volumetrico, pur significativo, deve essere considerato in sé riduttivo in termini valutativi rispetto alle potenzialità e le sinergie generate dagli interventi stessi.

Il Programma di Recupero Urbano "Corviale" è dunque formato da n. 25 interventi privati e n. 28 opere pubbliche, alcune delle quali suddivise in lotti funzionali.

Dal punto di vista economico i soggetti proponenti sono chiamati ad affrontare costi per la realizzazione degli interventi privati stimabili complessivamente in circa 336.263 miliardi di lire (pari a mc. 672.527 x 500.000 L/mc). Occorre poi valutare l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per i predetti interventi privati, che risultano così distribuiti :

- oneri di urbanizzazione primaria totali : .....L.23.376.000.000
- oneri di urbanizzazione secondaria totali : .....L.11.848.000.000

Inoltre l'insieme del contributo straordinario netto offerto dai privati per la realizzazione delle opere Pubbliche del PRU ammonta a..... L. 25.397.000.000. Escludendo una parte degli oneri concessori che viene impiegata direttamente a scomputo dai privati per la realizzazione delle OO.PP. di standard, rimangono finanziamenti da privati per le OO.PP. del Programma pari a L. 41.586.000.000

I co-finanziamenti pubblici per la realizzazione delle OO.PP. del Programma vengono reperiti come segue:

- da fondi Regionali di cui alla Delibera G.R.L. n. 1353/2000 : L. 15.415.000.000
- da altre risorse comunali di Bilancio : ..... L. 10.164.000.000

Allegati:

*Tab. 1.1. Quadro riepilogativo del Programma*

*Tab. 1.2. Quadro riepilogativo degli interventi pubblici e privati*

*Tav. 1. Inquadramento urbanistico*

*Tav. 2. – 2.1a - 2.1b Localizzazione degli interventi pubblici e privati*

### 3. Le varianti agli strumenti urbanistici

#### 3.1 – GLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI E ATTUATIVI

Sull'ambito urbano "Corviale", come sul rimanente territorio comunale, sono state approvate diverse Varianti agli strumenti urbanistici generali, in particolare:

- la Variante generale al PRG per il reperimento di aree per Servizi e Verde Pubblico con delib. G.R. n. 596 del 17/5/2002;
- la Variante di Salvaguardia, con delib G.R. n. 426 del 15/4/2002;
- la Variante detta "Piano delle Certezze", con delib. G.R. n. 856 del 10/9/2004;

Per quanto riguarda invece i Piani urbanistici attuativi ricadenti nell'ambito urbano si ricorda la presenza, già segnalata in precedenza, dei seguenti P.d.Z.:

- Piano di Zona n. 61 "Corviale";
- Piano di Zona n. 14v "Portuense";
- Piano di Zona n. 59 "Colli Portuensi sud";
- Piano di Zona n. 60 "Colli Portuensi nord".

Inoltre ricade nell'ambito il Piano Particolareggiato della Zona O n. 21 "Monte delle Capre", adottato con deliberazione C.C. n. 214 del 23/09/1997 e controdedotto con deliberazione C.C. n. 143 del 20/09/1999 e approvato con

deliberazione C.C. n. 120 del 25/05/2001, e il "toponimo" n.15/10 Monte delle Capre-via Coreglia Antelminelli.

### 3.2 - I PIANI TERRITORIALI PAESISTICI

Per quanto riguarda lo strumento del Piano Territoriale Paesistico occorre segnalare che l'ambito di recupero urbano "Corviale", così come delimitato in precedenza, ricade in larga misura nel perimetro del PTP n. 15/10 "Valle dei Casali", adottato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7318 del 16/12/1988 e parzialmente approvato con L.R. n. 24 del 6/7/1998. L'approvazione è parziale poiché, a norma dell'art.19 della predetta L.R., essa è limitata alle aree ed ai beni dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/39 ed a quelli sottoposti a vincolo paesistico, ai sensi degli artt. 1.1 ter ed 1 quinquies della L. 431/85. Secondo quanto riportato nella Tavola di PTP "Rilievo dei vincoli paesaggistici" su un'ampia parte del PTP "Valle dei Casali" ricadono due vincoli paesaggistici sovrapposti: 1) "Zone di interesse archeologico" - punto M), art.1, L. 431/85 ; 2) Aree già sottoposte a vincolo paesaggistico ex Lege 1497/39.

Inoltre una parte minore dell'ambito territoriale del PRU "Corviale" - la parte ad ovest di via Casetta Mattei - ricade entro il perimetro del P.T.P. n. 15/8 "Valle del Tevere", adottato con delibera G.R.L. n. 5580 del 27/10/1998. Poiché quest'ultima deliberazione regionale è successiva alla predetta L.R. n. 24/98, il P.T.P. "Valle del Tevere" risulta ad oggi, in tutte le sue parti, solo adottato e non ancora approvato.

I problemi di coerenza che in taluni casi si vengono a determinare tra le previsioni dei PTP, laddove solo adottati, e gli interventi del PRU, devono comunque trovare soluzione in sede di Accordo di Programma, come proposte di modifica del PTP da parte dell'Ente locale, ai fini della redazione del PTPR, o anche per l'eventuale accoglimento da parte della Regione Lazio delle opposizioni presentate dai privati.

Delle n.25 proposte private d'intervento presentate per il PRU "Corviale" n. 5 (nn. 1 - 2 - 3 - 5 - 34 ) ricadono nel P.T.P. "Valle del Tevere" e n. 20 nel P.T.P. "Valle dei Casali". Queste ultime si trovano tutte nella parte soggetta a vincoli, dunque "approvata" con L.R. 24/98 e cogente, precisamente :

- a) le proposte nn. 10 - 11 - 12 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 33 , che ricadono interamente in sottozona di Tutela Limitata, dove , alle condizioni poste dalle Norme Tecniche del PTP, è consentita la realizzazione di nuovi edifici;
- b) le proposte n. 7 - 13A - 13B - 14 - 32, che hanno perimetri di intervento comprendenti sia parti in sottozona di Tutela Limitata che parti in sottozona

di Tutela Orientata, ma tutte concentrano l'intervento edificatorio nella porzione di terreno che ricade in Tutela Limitata dove, alle condizioni poste dalle Norme Tecniche del PTP, è consentito realizzare nuovi edifici;

- c) le proposte n. 8 e 9 che hanno perimetri d'intervento ricadenti interamente in sottozona di Tutela Orientata "TO c"
- d) le proposte nn. 25 - 26 - 27 - 28, che ricadono in sottozona di Tutela Orientata "TO d/2", in una località, "Idrovore della Magliana", oggi abbondantemente compromessa dal punto di vista ambientale, dalla consistente presenza di capannoni artigianali sorti spontaneamente.

Per tutti gli interventi ricadenti in sottozona TO del PTP n.15/10 il presente programma è considerato osservazione al PTPR ai sensi dell'art.23 della L.R. n.24/98. Pertanto le citate sottozone a TO, riportate nell'allegato "modifiche al PTP 15/10", ai sensi della L.R. n.2/2004 potranno essere modificate in TL. Infine le n.5 proposte interessate dal PTP "Valle del Tevere" ricadono nelle seguenti sottozone: le nn. 1 - 2 - 3 - 34 in TL a/21; la n. 5 in TP a/27;

### 3.3 - LE RISERVE NATURALI "VALLE DEI CASALI" E "TORRETTA DEI MASSIMI"

Occorre inoltre ricordare che l'ambito di recupero urbano "Corviale" è contornato dalla "Riserva Naturale Torretta dei Massimi" ad ovest e dalla "Riserva Naturale Valle dei Casali" ad est. Il PRU "Corviale" interagisce con il perimetro della "Riserva Naturale Valle dei Casali", laddove la proposta n. 32 offre la realizzazione a scomputo di una strada pubblica - proseguimento dell'attuale via Pelago - necessaria per migliorare l'accessibilità del nucleo edificato "Monte delle Capre" e prevede a parità di cubatura la demolizione e ricostruzione in altra forma di volumetrie esistenti.

Il PRU "Corviale" interagisce con il perimetro della "Riserva Naturale Torretta dei Massimi" laddove la proposta n.5 offre in cessione a scomputo alla proprietà comunale un'ampia porzione collinare prospiciente il P.d.Z. "Corviale" e ricadente nella Riserva medesima.

In questi casi occorre rendere compatibile la previsione del PRU con il Piano d'Assetto della Riserva trasmesso dall'Ente Regionale "Romanatura" alla Regione Lazio per la sua approvazione, tenendo presente che gli interventi pubblici e privati, così come configurati nel PRU, rappresentano l'assetto definitivo approvato dalla Conferenza dei Servizi per tale area.

### 3.4 - LE VARIANTI URBANISTICHE DEL P.R.U. "CORVIALE"

Per quanto riguarda le Norme Tecniche che accompagnano i progetti urbanistici, anche laddove eventualmente presentate dai progettisti a corredo

degli elaborati allegati relativi agli interventi privati del PRU, si precisa che non assumono valore prescrittivo fino a quando non saranno oggetto di approfondimento da parte degli Uffici comunali al fine di verificarne la rispondenza al tipo di intervento proposto. Esse dovranno comunque essere prodotte prima della stipula della convenzione.

Le difformità delle previsioni del PRU rispetto agli strumenti urbanistici vigenti e adottati – e dunque le varianti di destinazione urbanistica connesse al PRU – sono sinteticamente descrivibili come segue.

A – Nucleo di interventi in località “Corviale – Casetta Mattei” :

- l'intervento privato n. 1, riguarda la costruzione di edifici residenziali e commerciali in adiacenza a via Casetta Mattei, compresa la realizzazione di una piccola piazza e comporta variazioni di destinazione urbanistica da zona M1 (mq. 13.100) e zona M3 (mq. 13.268), a zona E2 (mq. 21.285). E' inoltre prevista una destinazione di PRG a sede stradale (mq. 5.083).
- l'intervento privato n. 2, riguarda la costruzione di edifici residenziali, con variante urbanistica da zona cosiddetta “zona bianca”, cioè priva di destinazione urbanistica, (mq. 16.173), a seguito della Variante al PRG per il reperimento di aree per servizi e verde pubblico approvata con deliberazione G.R. n. 596/02, a zona E2. E' inoltre prevista una destinazione di PRG a sede stradale (mq. 4.503).
- l'intervento privato n. 3, riguarda la costruzione di edifici residenziali e non comporta variante urbanistica rimanendo zona E1 di PRG per mq. 6.206;
- l'intervento privato n. 5, riguarda una porzione di terreno situata a nord del P.d.Z. “Corviale” ; la superficie territoriale dell'intervento di mq. 56.337 ha destinazione attuale a zona N di PRG. Si fa presente che la parte triangolare oltre via di Poggio Verde (mq. 9.582) prima zona E2 di PRG, è stata variata a zona N dalla Variante di Salvaguardia approvata con deliberazione G.R. n. 426/02. E' richiesta per entrambe una variante urbanistica a zona E2 (mq. 56.337), con deroga ai distacchi dal filo stradale; l'intervento riguarda un'ulteriore porzione di territorio, di mq. 126.337, corrispondente al fianco collinare prospiciente il P.d.Z. “Corviale”, che viene ceduta all'A.C. e per la quale si prevede in sede di PRU una variante urbanistica da zona H2 (così variata a seguito dell'approvazione del “Piano delle Certezze” con deliberazione G.R. n. 856/04) a zona N.

- L'intervento privato n. 33, si riferisce ad un lotto di terreno di mq. 2.000, destinato attualmente a zona F1 di PRG, che faceva parte di un'area di complessivi mq. 10.000, con indice di fabbricabilità territoriale 1,5 mc/mq, sulla quale sono stati già realizzati mc. 12.000. L'intervento previsto, realizza i rimanenti 3.000 mc e non comporta necessità di variante urbanistica.
- l'intervento privato n. 34, non comporta variante urbanistica per la parte di area a zona F2 di PRG (mq. 11.563). La proposta richiede tuttavia una variante urbanistica da zona M3 a zona F2 per mq. 2.157 appartenenti ad un'altra area di mq. 6.459, prima ceduta all'Amministrazione comunale per intero e adesso utilizzata in parte (mq. 2.157) per la localizzazione di parte degli standard urbanistici dell'intervento. La restante parte di area pari a mq. 4.302 viene ceduta all'Amministrazione. Inoltre è richiesta una deroga alle norme tecniche del PRG - che la natura di strumento attuativo insita nel PRU consente – sicché l'indice di fabbricabilità territoriale è fissato in 1,82 mc/mq .

B – Nucleo di interventi in località “Monte delle Capre – Trullo” :

- l'intervento privato n. 7, riguarda la costruzione di un edificio residenziale con varianti di destinazione urbanistica da zona G3 (ex G4) a zona E2 (mq. 5.000);
- l'intervento privato n. 8 riguarda la demolizione di un edificio non residenziale e la ricostruzione con ampliamento che comporta una variante urbanistica da zona G3 a zona M2 (mq. 6.251 ).
- l'intervento privato n. 9 riguarda la realizzazione di un complesso residenziale con variante urbanistica da zona G3 a zona E2 (mq. 18.205 ). E' inoltre prevista una destinazione di PRG a sede stradale (mq. 2.400).
- l'intervento privato n. 10, riguarda la costruzione di edifici residenziali su di un'area con destinazione urbanistica G3 (mq. 2.089) e non comporta variante urbanistica;
- l'intervento privato n. 11, riguarda la costruzione di edifici residenziali. L'area è suddivisa in due ambiti uno, con accesso da via delle Vigne, attualmente zona G3 di mq. 7.317 e un secondo, con accesso da via Bosco degli Arvali, attualmente zona G3 (mq. 1.816) e zona F1 (mq. 184). La variante urbanistica è per il primo ambito da zona G3 (ex G4) a zona E2 (mq. 7.317), e per il secondo ambito da zona F1 a zona G3 (ex G4) con indice di fabbricabilità totale in questo caso pari a 1,20 mc/mq.;

- L'intervento privato n. 12, riguarda la costruzione di edifici residenziali e comporta variante urbanistica da zona G3 (ex G4) a zona E2 (mq.15.057). E' inoltre prevista una destinazione di PRG a sede stradale (mq 1.510).
- l'intervento privato n. 13, ricade in larga misura entro il perimetro del Piano Particolareggiato di Zona "O.21 - Monte delle Capre". Tale perimetro è stato ampliato in sede di P.P. (approvato con Del. C.C. n.120 del 25/5/2001) rispetto a quello del nucleo originario di Zona O approvato con del. G.R.L. n. 4777/83, ai sensi dell'art.1, L.R. 36/87. L'ambito d'intervento è suddiviso in due parti non contigue, una interna ed una esterna al perimetro della Zona O ed ha una superficie complessiva di mq. 67.709. L'intervento è stato suddiviso in due proposte indipendenti, la prima di mq 59.370 denominata 13A, interna al suddetto P.P., la seconda di mq 8339 chiamata 13B, esterna a tale P.P.
- per l'intervento privato n. 13A le varianti urbanistiche proposte sono le seguenti:
  - 1) da zona O a zona E2 per mq. 17.333 (per esattezza, in questo caso, occorre chiarire che la parte di terreno in questione, prima dell'approvazione del P.P. O21 ricadeva nelle destinazioni di P.R.G. di zona M3, M1, N, F1);
  - 2) da zona G3 a zona O per mq. 17.008;
  - 3) da zona F1 a zona O per mq. 330.
  - 4) mq. 20.849 erano e rimangono zona O, in quanto ricadenti nel perimetro del P.P. n. O.21

L'intervento, utilizza una parte di Zona O (mq. 17.333) destinata dal P.P. a servizi pubblici per realizzare una volumetria privata residenziale e commerciale.

Contestualmente, oltre a cedere all'A.C. altre aree in Zona O già destinate dal P.P. a strade e verde (per totali mq. 20.849), restituisce a scomputo - subito fuori il perimetro del P.P. - una superficie ex G3 ed ex F1, di poco superiore a quella utilizzata entro il P.P., per totali mq. 17.338 che divengono pubblici con destinazione Zona O e consentono di reintegrare lo standard di servizi del P.P. ed attuare in modo più completo e migliorativo la viabilità e il verde pubblico. E' inoltre prevista una destinazione di PRG a sede stradale (mq 3.850).

per l'intervento privato n. 13B le varianti urbanistiche proposte sono le seguenti:

  - 1) da zona F1 a zona G3 per mq. 352;
  - 2) non è prevista alcuna variazione per mq. 2.005 che erano e rimangono zona G3;

- 3) mq. 3.073 erano e rimangono zona O, in quanto ricadenti nel perimetro del P.P. n. O.21.
- 4) da zona G3 a zona O per mq. 2.909.

- l'intervento privato n. 14, riguarda la costruzione di edifici residenziali e comporta una variazione di destinazione urbanistica per mq. 7.620 da zona G3 a zona E2. L'intervento cede all'A.C. mq. 17.018 di aree a standard per servizi entro il perimetro della Zona O.21 "Monte delle Capre".
- l'intervento privato n. 15, si attua su tre aree separate in adiacenza al Casale degli Inglesi e non prevede varianti urbanistiche. La superficie complessiva interessata è di mq. 17.276 con destinazione F1 e ricade nell'ambito della vecchia lottizzazione della soc. S.E.C.I., di cui al progetto prot. N. 2592/71 P.R., in aree non destinate dal progetto stesso a standard pubblico. L'intervento propone la realizzazione di volumetrie residenziali (mc. 18.122) e non residenziale (mc. 3.626) per un totale di mc. 21.748.
- l'intervento privato n. 16 ricade entro il perimetro del Piano Particolareggiato della zona O. 21 "Monte delle Capre", con destinazione di P.P. residenziale. La proposta comporta una variazione di destinazione d'uso entro il P.P. da residenziale a non residenziale su una superficie di mq. 4.320 per la ristrutturazione con ampliamento di un istituto religioso. Per tale ragione la destinazione di PRG dell'intervento era e rimane zona O e non è necessaria variazione urbanistica generale;
- l'intervento privato n. 17 ricade in zona M2 di PRG su una superficie di mq. 16.045 e propone la realizzazione di servizi privati propri della zona M2 con particolare destinazione ad uso sportivo, ricreativo e sociale privato. Pertanto anche in questo caso non è necessaria variazione di destinazione urbanistica generale;
- l'intervento privato n. 18 ricade in zona G3 di PRG, all'interno di uno dei Toponimi individuati dalla Variante Generale "Piano delle Certezze" come nuclei cosiddetti "non perimetrati". Si tratta del toponimo "via Coreglia Antelminelli". Non è prevista alcuna variazione urbanistica per cui viene confermata la zona G3 (mq 5.305) di PRG;
- l'intervento privato n. 19 ricade in zona N di PRG, all'interno di uno dei Toponimi individuati dalla Variante Generale "Piano delle Certezze" come nuclei cosiddetti "non perimetrati". Si tratta del toponimo "via Coreglia Antelminelli". In questo caso la variazione di destinazione urbanistica prevista per i 2.226 mq. del lotto è a zona F1;
- l'intervento privato n. 29 l'area in questione, a seguito della sottoscrizione del III Accordo di Programma tra il Comune di Roma e la Regione Lazio,

pubblicato sul BUR del 20/2/1999, è stata destinata dall'Amministrazione comunale alla costruzione di una parrocchia. Con tale accordo di programma è stata, inoltre, approvata la variante urbanistica da zona E3 a zona M3. Pertanto, la variante riportata nel Programma di Recupero Urbano da E3 a M2 e l'intervento privato n.29, presentato dalla Società Alpais e consistente nella realizzazione di un complesso turistico-ricettivo, vengono stralciati dal programma.

- l'intervento privato n. 32 riguarda una superficie di mq. 22.489 con destinazione attuale a zona M3 di PRG per mq. 8.095 e a zona N per mq. 14.389. La variante urbanistica prevista trasforma la zona M3 in zona E2, con un indice di fabbricabilità territoriale stabilito in 1,73 mc/mq; trasforma parte della zona N (mq. 3.656) in zona B2; infine trasforma una parte di zona N residua (mq. 6.750) in sede stradale, ai fini della realizzazione di un'opera pubblica del Programma.

#### C – Nucleo di interventi in località Idrovore della Magliana

- l'intervento privato n. 25 riguarda una superficie complessiva di mq. 115.766 con le seguenti destinazioni urbanistiche attuali : Zona L1 (mq. 67.922) e zona N (mq. 47.845). La variazione di destinazione urbanistica prevista è la seguente : da zona L1 e zona N a zona M2 per mq. 65.912; da zona N a zona L2 per mq. 13.946; da zona N a zona G4 per mq. 30.301. E' inoltre prevista una destinazione di PRG a sede stradale (mq 5.608) da zona L1 e zona N di PRG.
- l'intervento privato n. 26 riguarda una superficie di mq. 19.760 situata in via Vicchio, priva di destinazione di PRG (cosiddetta zona bianca) a seguito dell'approvazione da parte della Regione con delib. G.R. n.596/02 della Variante "Verde e Servizi". Tale area è già stata in passato sede di attività legate alla lavorazione industriale di combustibili. La variante urbanistica richiesta in sede di PRU è a zona L1 di PRG.
- l'intervento privato n. 27 riguarda una superficie territoriale di mq. 16.149 di cui mq 1.200 destinata a zona N di PRG e mq. 14.949 priva di destinazione di PRG (cosiddetta zona bianca) a seguito dell'approvazione da parte della Regione con delib. G.R. n.596/02 della Variante "Verde e Servizi". Sono inoltre presenti fabbricati esistenti per mc. 6.595. La variante di destinazione urbanistica prevista dal PRU trasforma la zona N e gran parte della zona bianca in zona L2 di PRG (mq 15.698) e la restante parte della zona bianca in viabilità (mq 451).

- l'intervento privato n. 28 riguarda l'ampliamento di un manufatto ad uso artigianale sorto su una parte della superficie territoriale di mq. 5.000 destinata a zona N di PRG. La variante urbanistica prevista in questo caso riguarda la trasformazione dei mq. 4.687 da zona N a zona L2, e mq 313 da zona N a viabilità.

Oltre le varianti di destinazione urbanistica connesse agli interventi privati del PRU occorre segnalare sommariamente anche le varianti necessarie per la realizzazione delle OO.PP. del Programma. Si tratta prevalentemente di varianti per la realizzazione di nuova viabilità. In particolare per la realizzazione della strada che collegherà via del Trullo con via delle Vigne, proseguendo poi fino a via del Fosso della Magliana. Tale strada, in parte già urbanisticamente prevista dal P.P. zona O n. 21, da parte della Conferenza dei Servizi decisoria ha subito una modifica del tracciato e, conseguentemente, delle varianti urbanistiche. Pertanto l'opera pubblica comporterà varianti urbanistiche da zona O e G3 (ex G4) e da zona H2 a sede stradale. Tali varianti saranno approvate successivamente con apposito provvedimento. Una variazione di destinazione urbanistica per la realizzazione della strada pubblica "via Pelago" è contenuta nella proposta privata n. 32 (da zona M3, G3 (ex G4) e N a sede stradale). Altre varianti riguardano la nuova viabilità di accesso alla zona "Idrovore della Magliana" e al P.d.Z. "Corviale da via Casetta Mattei. Una variante di destinazione urbanistica per opera pubblica – già descritta in precedenza - è connessa alla proposta privata n. 5 e riguarda la realizzazione di un parco pubblico con variazione da zona H2 a zona N. Le rimanenti OO.PP del PRU sono, in genere, interventi su manufatti pubblici o su aree già destinate a Verde pubblico o sede stradale e non richiedono varianti di destinazione urbanistica.

*Allegati:*

*Tab. 2. Varianti agli strumenti urbanistici vigenti e adottati*

*Tav. 3.1a - 3.1b. Stralcio PRG vigente*

*Tav. 3.2a - 3.2b. Stralcio PRG con varianti*

#### 4. Gli interventi privati

Gli interventi privati sono entrati a formare il Programma di Recupero Urbano definitivo – sia in termini di qualità e quantità dell'edificato, che per quanto riguarda le offerte economiche – attraverso un processo, spesso non lineare, di

progressiva definizione concertata, di sottrazioni ed ampliamenti di volumetrie e funzioni.

Tale modalità si ritiene appartenga propriamente a questo tipo di Programmi operativi che, non a caso, vengono definiti "complessi". Pertanto, occorre segnalare in premessa che con l'adozione - in alcuni casi - i contenuti degli interventi privati selezionati per il PRU definitivo non sono esattamente l'espressione delle prescrizioni della Commissione Tecnico-Consultiva. Piuttosto derivano da una valutazione finale sintetica, che ha tenuto conto certamente delle prescrizioni stesse, ma anche di un successivo processo di riesame e co-progettazione tra struttura pubblica ed operatori privati, sulla base di una visione finalmente unitaria delle problematiche e delle opportunità del PRU, che ha portato a delle scelte finali - verificate anche in sede preliminare dalle Commissioni Consiliari Permanenti - che risultano condivise tra i partners pubblico-privati e tali da assicurare, in buona sostanza, la fattibilità del Programma, nel rispetto del preminente interesse pubblico.

L'esame delle proposte e delle osservazioni da parte della Conferenza dei servizi decisoria indetta dalla Regione Lazio ha comportato, per alcune di esse, parziali modifiche, in molti casi non significative. Per quanto riguarda i contenuti delle proposte private d'intervento ed i relativi parametri urbanistici, economici e di scomputo, si possono riassumere come segue.

#### INTERVENTI PRIVATI DEL NUCLEO "CORVIALE - CASSETTA MATTEI"

**Intervento privato n. 1 :** *"Realizzazione di un complesso edilizio residenziale e di un fabbricato ad uso commerciale con piazzetta pubblica antistante la chiesa di S. Girolamo in via Casetta Mattei"*. L'intervento è articolato in due ambiti di uguale estensione, uno adiacente a via Casetta Mattei (mq.13.100) , un secondo più arretrato (mq. 13.268) e comporta la demolizione di un volume esistente di 500 mc. Nel primo ambito si realizza un edificio per uso commerciale di mc. 7.500 con antistante una piazza pubblica come verde di standard; nel secondo ambito si realizza un insediamento residenziale di mc. 30.000, posto al margine di un giardino pubblico.

L'intervento offre un contributo straordinario netto di L. 2.017 milioni .

**Intervento privato n.2 :** *"Realizzazione di un complesso edilizio ad uso residenziale presso via dei Caldora"* . Si tratta della realizzazione di tre corpi di fabbrica ciascuno di n.4 piani dal piano di campagna con destinazioni

residenziali per mc. 23.162 con relativi parcheggi, viabilità e verde pubblico di standard. La proposta, che risulta coordinata con le proposte limitrofe nn. 1 e 3 per quanto riguarda l'arredo dello spazio pubblico, offre inoltre a scomputo all'A.C. un'area di mq. 27.180 in vicolo di Papa Leone sulla collina del Trullo, entro la Riserva Naturale "Valle dei Casali. La destinazione urbanistica è stata modificata dalla Conferenza dei Servizi decisoria in zona E2 di PRG.

L'intervento offre un contributo straordinario netto di L. 1.654 milioni .

**Intervento privato n. 3 :** *"Realizzazione di un edificio residenziale presso via degli Orseolo"*. Si tratta di un edificio residenziale di mc. 8.803, alto 4 piani con andamento a piani sfalsati, degradante verso la parte inferiore del lotto di superficie mq. 6.206. L'intervento offre un contributo straordinario netto di L. 326 milioni.

**Intervento privato n. 5 :** *"Realizzazione di una centralità locale con insediamento residenziale, strutture per commercio, ristoro, spettacolo e spazi aperti attrezzati in via Poggio Verde"*. L'intervento edilizio riguarda una superficie territoriale di mq. 56.337 contigua al perimetro del P.d.Z. n. 61 "Corviale". L'obiettivo è quello di realizzare una struttura con funzioni di qualità e forte capacità attrattiva, come cerniera urbana tra gli insediamenti esistenti di Corviale, Casetta Mattei e via dei Cantelmo. Si prevedono residenze di densità medio bassa, con fabbricati di massimo n.4 piani, per mc. 70.425 e fabbricati non residenziali per mc. 14.084. La volumetria totale dell'intervento è pari a mc. 84.509. L'intervento propone diverse OO.PP. a scomputo, compresa la cessione all'A.C. di aree per complessivi 12,63 ettari. L'intervento offre un contributo straordinario netto di L. 5.726 milioni .

**Intervento privato n. 33:** *"Realizzazione di un edificio residenziale in via dei Serlupi"* Si tratta di un piccolo insediamento residenziale di mc. 3.000, su tre livelli fuori terra e con copertura a falde con tegole. In una prima fase la proposta era stata ritenuta non ammissibile per un precedente atto d'obbligo (Notaio Gisolfi in Roma rep. 10636 - racc. 4070 dell' 1/4/1985 sottoscritto dall'Impresa De Lorenzi e C. a favore del Comune di Roma) redatto in ottemperanza ad un Ordine di Servizio n. 6/75 della Ripartizione XV (attuale Dipartimento IX) e relativo ai cosiddetti "lotti interclusi". In base a tale obbligazione - trattandosi di Zona F1 di PRG con indice di fabbricabilità territoriale di 1,5 mc/mq - si vincolava l'intera superficie originaria del lotto (mq. 10.000) a servizio di una volumetria - poi realizzata - relativa ad una superficie inferiore, pari a mq. 8.000 (8.000 x 1,5 = mc 12.000 invece di 10.000

x 1,5 = 15.000 mc.). In base a ciò il lotto residuo di 2.000 mq. della proposta risultava inedificabile. Il proponente, con nota prot. Dip. VI n.768 del 20/01/2000, ha presentato domanda di riesame della proposta esclusa, la quale richiedeva il semplice completamento dei 3.000 mc. residui (mq. 2.000 x 1,5 mc/mq), sostenendo la transitorietà della norma che ha imposto l'atto d'obbligo in quanto - secondo il parere pro-veritate del proponente stesso - l'inedificabilità del lotto non è assoluta, ma da subordinare alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo. In sede di esame preliminare, nelle sedute del 8 e 9 novembre 2000, le CCP II, III e VI in seduta congiunta, hanno chiesto all'Ufficio chiarimenti sulla proposta in questione. L'Ufficio ha fatto presente che in base alla L.R. n. 22/97 in materia di programmi integrati, il PRU costituisce effettivamente strumento attuativo dello strumento urbanistico generale. Le CCP di conseguenza hanno dato indicazioni di riammettere la proposta.

**Intervento privato n. 34:** *“Realizzazione di un complesso residenziale in via dei Cantelmo”*. Si tratta dell'insediamento di due edifici in linea di n.5 piani fuori terra, disposti parallelamente tra loro per volumetrie residenziali pari a mc.25.000, su una superficie territoriale di mq.13.720. E' stata richiesta una modifica, accolta con l'osservazione d'ufficio ed approvata dalla Conferenza dei Servizi decisoria, che esclude dall'intervento una piccola striscia di terreno, erroneamente inserita nella proposta perché in zona H2 di PRG, e che prevede, pertanto, una piccola modifica nella zonizzazione e nel planivolumetrico. Ciò ha comportato la necessità di localizzare parte degli standard urbanistici di circa mq 2.157 su una parte dell'area data in cessione all'Amministrazione comunale localizzata in relativa prossimità all'area d'intervento, nel territorio del Municipio XVI con attuale destinazione urbanistica a zona M3 di PRG. La dotazione a verde pubblico di standard dell'intervento è localizzata lungo via dei Cantelmo in modo da assicurare - in un punto molto delicato del sistema ambientale locale - un corridoio di continuità verde tra la Riserva Naturale “Torretta dei Massimi” e la Riserva Naturale “Valle dei Casali”. L'intervento offre un contributo straordinario netto di L. 1.159 milioni, utilizzato in parte a scomputo per la cessione all'A.C. della parte restante dell'area citata destinata a zona M3 di PRG di mq. 4.302.

#### INTERVENTI PRIVATI DEL NUCLEO “MONTE DELLE CAPRE - TRULLO”

**Intervento privato n. 7:** *“Realizzazione di un edificio residenziale in via delle Vigne”*. L'intervento edificatorio si concentra su una porzione del lotto che

ricade in TL fuori del vincolo di Tutela Limitata asteriscata “TL\*” soggetta a ratifica da parte del Consiglio Regionale in applicazione dell'art.36ter della L.R. n.2/2004. In tal modo si garantisce, tra l'altro, la visuale aperta da via delle Vigne verso il fondovalle e oltre il fosso della Magliana. La volumetria è concentrata in un unico corpo di fabbrica di tipo a linea, su tre piani fuori terra, per un totale di mc. 6.000. Lo spazio verde di standard è attrezzato con alberature. E' stata richiesta una modifica, accolta con l'osservazione d'ufficio ed approvata dalla Conferenza dei Servizi decisoria, che rende più razionale l'accesso ai parcheggi pertinenziali, senza modificare sostanzialmente la zonizzazione ed il planivolumetrico. L'intervento offre un contributo straordinario netto di L. 440 milioni.

**Intervento privato n. 8:** *“Realizzazione di un edificio commerciale in via delle Vigne”*. L'intervento edificatorio ricade in un'area di 6.251 mq a Tutela Limitata asteriscata “TL\*” soggetta a ratifica da parte del Consiglio Regionale in applicazione dell'art.36ter della L.R. n.2/2004. L'intervento prevede il cambio della destinazione urbanistica da G3 ad M2 e l'ampliamento dell'edificio esistente per un totale di mc 5.812 ed una superficie commerciale aggiunta di mq. 962,6 tutta distribuita su di un solo livello. Verde e parcheggi di standard verranno localizzati prevalentemente lungo via delle Vigne; sarà inoltre prevista la realizzazione di impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua.

Il contributo straordinario netto è di lire 293 milioni.

**Intervento privato n. 9:** *“Realizzazione di un edificio residenziale e servizi in via delle Vigne”*. Anche questo intervento edificatorio ricade in un'area di 20.605 mq a Tutela Limitata asteriscata “TL\*” soggetta a ratifica da parte del Consiglio Regionale in applicazione dell'art.36ter della L.R. n.2/2004. Con l'osservazione d'ufficio, accolta dalla Conferenza dei Servizi decisoria, che definisce un nuovo tracciato per l'opera pubblica n.2, è stata richiesta conseguentemente una modifica alla zonizzazione ed al planivolumetrico del presente intervento. Nella parte più interna del lotto è prevista la realizzazione di 4 edifici residenziali su 4 piani ed un misto a commerciale ed uffici su 3 piani, mentre verso via delle Vigne verrà costruito un centro sportivo corredato di n. 1 campo da calcetto e n. 1 campo da tennis. La volumetria sarà di mc. 24.726 di cui 4.946 a terziario e mc. 19.780 a residenziale. L'area meridionale del lotto sarà ceduta a scomputo per la realizzazione dell'opera pubblica n.2 (collegamento via delle Vigne - via del Fosso della Magliana.). Il contributo straordinario netto è pari a lire 1.976 milioni.

**Intervento privato n. 10 :** *“Realizzazione di un complesso residenziale in prossimità di via Zega”*. Si tratta della realizzazione di una volumetria di mc. 2.232, distribuita su due corpi di fabbrica articolati spazialmente su due livelli più un piano autorimessa interrato. Completano l'intervento spazi verdi, percorsi e parcheggi di standard pubblico. L'intervento offre un contributo straordinario netto di L. 133 milioni.

**Intervento privato n. 11 :** *“Realizzazione di edifici residenziali in località Colle del Sole”*. L'intervento, che si presenta articolato in due distinti comparti edificatori, ha presentato delle integrazioni durante l'iter di redazione del PRU. In una prima versione riguardava solo uno dei due comparti, quello con accesso da via delle Vigne di mq. 7.317. Con l'aggiunta del secondo comparto edificatorio, di mq. 2.000, si propone anche una migliore sistemazione delle aree gravitanti su via Bosco degli Arvali. La proposta così integrata è stata giudicata migliorativa e ritenuta nel suo complesso ammissibile in via preventiva dalle CCP. La volumetria residenziale realizzata nella prima porzione di terreno è di mc.8.804, quella nella seconda è di mc.2.400. L'intervento offre un contributo straordinario netto di L. 753 milioni.

**Intervento privato n. 12 :** *“Realizzazione di villini a schiera in località Monte delle Capre”*. Si tratta di una volumetria residenziale di mc. 10.934 su una superficie territoriale di mq. 16.567. Sono previsti villini a schiera con un'altezza massima di m. 7.50 ed un piano interrato destinato a cantine, con i posti auto pertinenziali individuati esternamente. Con l'osservazione d'ufficio, accolta dalla Conferenza dei Servizi decisoria, che definisce un nuovo tracciato per l'opera pubblica n.1, è stata richiesta conseguentemente una modifica alla zonizzazione ed al planivolumetrico del presente intervento. L'intervento offre un contributo straordinario netto di L. 1.135 milioni.

**Intervento privato n.13 :** *“Complesso residenziale in località Monte delle Capre”*

A seguito del fallimento del proponente ed al conseguente subentro di due diverse società, l'intervento è stato suddiviso in due proposte denominata 13A quella interna al Piano Particolareggiato della zona O.21 Monte delle Capre e 13B quella prossima a via Bosco degli Arvali nell'ambito Vicolo degli Inglesi.

**Intervento privato 13A :** *“Complesso residenziale in località Monte delle Capre”*

L'intervento, prossimo alla borgata omonima ed interno al Piano Particolareggiato della zona O.21, ha una volumetria di mc. 24.960, di cui 20.800 con destinazione residenziale e 4.160 mc a destinazione commerciale, è posto alla sommità di un clivo ed è costituito da due corpi di fabbrica. A seguito della decisione presa dalla Conferenza dei servizi di localizzare diversamente l'opera pubblica n.11 (realizzazione di un asilo nido per 60 bambini), sono stati conseguentemente modificati la zonizzazione ed il planivolumetrico dell'intervento.

Il primo comparto edificatorio, che ha una superficie complessiva di mq. 17.333, è in parte localizzato su un'area di mq. 6.900, - distinta al Catasto Terreni di Roma al foglio 780, particella 464 (ex 9/parte) - per la quale era pendente una causa tra il Comune e la CDB Immobiliare Costruzioni S.p.A (società proponente fallita) (Tribunale Civile di Roma, II Sezione, R.G. n. 2223/98). Il Comune ne rivendica da tempo la proprietà, sulla base di un atto d'obbligo sottoscritto dagli allora proprietari, per notaio Italo Garzilli di Roma del 26/11/1070, Rep. 51501, che prevedeva appunto la cessione gratuita di tale area al Comune a seguito della costruzione di quattro edifici in zona F1 di PRG. Al fine di assicurare la disponibilità certa delle aree d'intervento da parte del Soggetto proponente, così come richiesto dal Bando di Confronto concorrenziale connesso al P.R.U., **si è addivenuti ad una transazione in sede dello stesso P.R.U.**, per cui l'area oggetto di contenzioso rimane nella disponibilità del proponente che, quale contropartita, cede al Comune gratuitamente un'area di mq. 20.000, situata in adiacenza a quella contesa, entro il perimetro del P.P. zona O.21, con destinazione a servizi e verde pubblico (la cessione gratuita predetta è anche classificata all'interno del QTE nella Tabella 2B2 al punto 1.2). **Ciò sulla base di una proposta di transazione allegata in atti, avanzata in sede di PRU dal Soggetto proponente e dalla parte convenuta,** sulla base di una Relazione di Consulenza Tecnica, richiesta dal Giudice, espletata dal CTU nominato e depositata in Tribunale in data 1/8/2000 che si concludeva nel seguente modo “... la risoluzione del contenzioso potrebbe ottenersi con la cessione gratuita da parte della parte convenuta alla parte attrice dell'area ubicata nella pianura del Tevere. Quest'ultima, avendo un valore di mercato dimezzato rispetto a quello oggetto della presente relazione per la sua *“più disagiata”* ubicazione, dovrebbe essere ceduta per una superficie doppia, e, quindi, pari a circa 14.000 mq.”

In sede transattiva si prevede, come detto, una maggiore cessione pari a mq. 20.000.

Inoltre l'intervento offre la cessione a scomputo di mq. 22.037 destinati a verde e servizi nel P.P. zona O.21 "Monte delle Capre".

**Intervento privato 13B :** *"realizzazione di un villino presso via Bosco degli Arvali"*

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio residenziale a blocco, tipo palazzina, di tre piani fuori terra, di mc. 2.604. L'intervento offre la cessione a scomputo di mq. 5.982 destinati a verde nel P.P. zona O.21 "Monte delle Capre".

**Intervento privato n. 14 :** *"Realizzazione di villini a schiera in località Monte delle Capre"*. L'intervento riguarda villini a schiera per mc. 8.400, posti lungo una linea curva in modo da formare una corte aperta verso l'edificato sito lungo via Bosco degli Arvali. L'altezza massima delle costruzioni è di m. 9,60, con piano interrato destinato a box auto. La proposta cede a scomputo un'area di mq. 17.018 ricadente nel P.P. della zona O n. 21 con destinazione a verde pubblico. L'intervento offre un contributo straordinario netto di L. 695 milioni.

**Intervento privato n. 15 :** *" Realizzazione di una struttura residenziale in località Casale degli Inglesi"*. L'intervento che comporta volumetrie per complessivi mc. 21.748 è articolato in due distinti comparti. Un primo, in prossimità di largo Henzen, dove si realizza un intervento di mc. 18.122; un secondo comparto dove si realizza un manufatto a destinazione commerciale di mc. 3.626, sviluppato su un unico piano terreno, con spazi esterni attrezzati a formare una piazzetta pubblica.

L'intervento offre un contributo straordinario netto di L. 215 milioni.

**Intervento privato n. 16 :** *"Ristrutturazione di un complesso edilizio situato nel P.P. Zona O.21 Monte delle Capre, con nuova destinazione a struttura religiosa di accoglienza"*. Si tratta di una demolizione di tre edifici esistenti per mc. 1.500 e la ricostruzione con ampliamento per complessivi mc. 2.187 di un edificio ricettivo di proprietà religiosa denominato "casa per ferie", secondo il disposto della Legge Regionale 18/97. L'intervento offre un contributo straordinario netto di L.35 milioni.

**Intervento privato n. 17 :** *"Realizzazione di un edificio polivalente a destinazione sportiva, ricreativa e sociale in località Montecucco"*. L'area di

intervento è collocata tra via di Montecucco a valle e via P.Calamandrei a monte, circa m. 4 sopra la quota di scorrimento della prima e m. 12, sotto la quota della seconda. La superficie complessiva del lotto è di mq. 16.045. L'intervento è collocato in un punto di cerniera tra le direzionalità ortogonali del sistema del verde connesso alla Riserva Naturale e del sistema degli spazi urbani pubblici e delle percorrenze pedonali, in parte previste meccanizzate per superare i dislivelli, tra i quartieri di Trullo e Montecucco. L'intervento prevede la realizzazione di volumetrie per complessivi mc. 24.000 fuori terra e 3.000 mc. interrati su di una superficie non superiore a 7.000 mq. E' previsto il mantenimento e la sistemazione dell'impianto sportivo per il calcio, la realizzazione di due nuovi campi polivalenti piccoli e la realizzazione di un centro polivalente a servizio degli impianti sportivi contenente attrezzature sportive e ricreative con relativi servizi, palestra, pista di pattinaggio, attività commerciali, uffici e attività di ristoro e simili. E' stata presentata dal soggetto proponente una osservazione con la quale è stato chiesto un contenuto aumento della superficie destinata all'attività commerciale e la realizzazione di una foresteria riducendo in parte le superfici destinate alle attività sportive e senza modificare la cubatura complessiva dell'intervento. Tale richiesta è stata in parte accolta dalla Conferenza dei servizi limitando l'attività commerciale a 2.500 mq di superficie di vendita. Saranno inoltre realizzati parcheggi interrati a servizio dell'organismo edilizio, della struttura sportiva e del quartiere del Trullo notoriamente carente di parcheggi. L'intervento offre un contributo straordinario netto di L. 447 milioni.

**Intervento privato n. 18 :** *"Realizzazione di n.4 villini bi-trifamiliari nel nucleo del toponimo non perimetrato denominato via Coreglia Antelminelli"*. Si tratta di 4 edifici residenziali complessivamente di mc. 2.387. A seguito di una osservazione presentata da una associazione ambientalista, la Conferenza dei servizi, al fine di rendere funzionali al nucleo abusivo gli standard offerti dai soggetti proponenti, ha previsto che i quattro interventi privati fossero localizzati sul lato ovest di via Coreglia Antelminelli, mentre gli standard urbanistici venissero localizzati sull'area antistante le costruzioni sul lato est di via Coreglia Antelminelli. Conseguentemente è stato modificato il progetto secondo la suddetta prescrizione.

L'intervento si configura come una attuazione anticipata di una porzione del risanamento urbanistico ed edilizio previsto per questo toponimo dalla Variante generale "Piano delle Certezze". L'intervento offre un contributo straordinario netto di L. 147 milioni.

**Intervento privato n. 19 :** *“Demolizione e ricostruzione di un edificio commerciale nel nucleo del toponimo non perimetrato denominato via Coreglia Antelminelli”*. Si tratta del rifacimento di un piccolo edificio commerciale esistente, a parità di volumetria per mc. 757, con diversa distribuzione delle cubature. Viene ridotta l'altezza dell'edificio a vantaggio di una maggiore superficie di vendita.

L'intervento offre un contributo straordinario netto di L. 7 milioni.

**Intervento privato n. 29 :** *“Complesso turistico-ricettivo in via dell'Imbrecciato”*. Come già detto, l'area in questione, a seguito della sottoscrizione del III Accordo di Programma tra il Comune di Roma e la Regione Lazio, pubblicato sul BUR del 20/2/1999, è stata destinata dall'Amministrazione comunale alla costruzione di una parrocchia e pertanto l'intervento privato n.29, presentato dalla Società Alpais e consistente nella realizzazione di un complesso turistico-ricettivo, **viene stralciato dal programma.**

**Intervento privato n. 32 :** *“Realizzazione di un complesso residenziale compresa demolizione e ricostruzione di un manufatto esistente tra via Portuense e via Pelago”*. Si tratta della realizzazione di n. 3 edifici ad appartamenti, uno con altezza di n.3 piani più attico, due con altezza di n.4 piani più attico, per una volumetria complessiva di mc. 13.964. Inoltre è prevista la demolizione e ricostruzione di un edificio residenziale esistente di mc. 2.234 con nuova altezza massima di m.5 e diversa distribuzione della volumetria. L'intervento permette la realizzazione a scomputo di una viabilità pubblica tra il nucleo abitato di Monte delle Capre e via Portuense. L'intervento offre un contributo straordinario netto di L. 859 milioni.

**INTERVENTI PRIVATI DEL NUCLEO “IDROVORE DELLA MAGLIANA”**  
Ambito compreso tra l'autostrada Roma-Fiumicino e l'argine fluviale e ricadente nella sottozona TO d/2 del Piano Territoriale Paesistico “Valle dei Casali” (che per questa parte di territorio risulta approvato).

**Intervento privato n. 25 :** *“Realizzazione di un nucleo edilizio direzionale, commerciale e produttivo nel Comprensorio ITALGAS, con riqualificazione ambientale e recupero del Centro sportivo aziendale”*. L'intervento ha un andamento planimetrico teso a valorizzare la trasparenza delle visuali verso il

sistema ambientale fluviale e alla valorizzazione del casale vincolato interno. Gli edifici sono ripartiti in comparti edificatori con due – tre piani fuori terra, più interrato. La volumetria dell'intervento è di mc. 179.193, di cui: mc. 116.531 con destinazione direzionale; mc. 17.592 destinati a commerciale; mc. 4.076 per recupero del casale esistente; mc. 34.794 per un edificio a destinazione piccola industria e artigianato; mc. 6.200 per strutture a servizio del circolo sportivo aziendale.

E' stata parzialmente accolta una osservazione presentata dall'Italgas con la quale si chiede per il comparto Z2 la trasformazione delle attività commerciali in attività direzionali. Pertanto la superficie destinata all'attività commerciale è stata sensibilmente ridotta.

Il Soggetto proponente, nei termini della proposta presentata in sede di PRU, si rende disponibile ad offrire all'Amministrazione Comunale prelazione per la vendita o l'affitto ai soggetti che verranno dalla stessa Amministrazione indicati ed attualmente insediati in zona esondabile nell'ansa di Pian due Torri, del predetto edificio in zona L2 di PRG, di mc. 34.794, su tre livelli, con superficie territoriale di mq. 13.946 e superficie coperta di mq. 4.471, destinato a piccola industria – artigianato

L'intervento n. 25 offre un contributo straordinario netto di L. 5.014 milioni.

**Intervento privato n. 26 :** *“Realizzazione di una struttura edilizia per deposito, lavorazione e vendita di prodotti in acciaio, compreso uffici aziendali”*.

L'intervento, di totali mc. 97.259, è localizzato su un'area di mq. 19.760, già utilizzata in passato da società petrolifere come area industriale e dove sono stati realizzati in passato tre edifici industriali con regolare licenza, rispettivamente di mc. 921, mc. 1.354 e mc. 5.000, più un deposito interrato con serbatoi. Il progetto, finalizzato al trasferimento di una Impresa operante in prossimità di Pian due Torri (Magliana), prevede la costruzione di un padiglione industriale di superficie mq. 8.650, con volumetria di mc. 86.500. Il 60% delle superfici è utilizzato per stoccaggio dei materiali siderurgici. E' previsto il recupero e l'ampliamento in elevazione delle volumetrie esistenti e nuovi uffici per mc.2.355. L'intervento n. 26 offre un contributo straordinario netto di L. 795 milioni. Con una osservazione il proponente ha richiesto piccole modifiche che non alterano sostanzialmente l'intervento.

**Intervento privato n. 27 :** *“Ristrutturazione ed ampliamento di immobili ad uso artigianale in via Castelfranco di Sotto”*. L'area oggetto di intervento è interessata da manufatti esistenti per mc. 6.595. E' previsto risanamento

conservativo e ristrutturazione sull'edificio avente volumetria di 4.452 mc nel comparto Z3, mentre verrà demolito un piccolo edificio di mc. 2.143. Al posto di quest'ultimo si prevede l'edificazione di un nuovo manufatto a destinazione piccola industria-artigianato per mc. 22.950. Viene poi realizzato un ulteriore edificio per mc. 5.550.

Il Soggetto proponente, nei termini della proposta presentata in sede di PRU, si rende disponibile ad offrire all'Amministrazione Comunale prelazione per la vendita o l'affitto ai soggetti che verranno dalla stessa Amministrazione indicati ed attualmente insediati in zona esondabile nell'ansa di Pian due Torri, di una parte delle volumetrie realizzate pari al 30%

L'intervento n. 27 offre un contributo straordinario netto di L. 289 milioni.

**Intervento privato n. 28 :** " Ristrutturazione ed ampliamento di un immobile ad uso artigianale in via Casciana terme". Si tratta della ristrutturazione con ampliamento di un manufatto artigianale esistente in corso di sanatoria edilizia di mc. 7.483. La volumetria finale proposta è di mc. 14.000.

Il Soggetto proponente, nei termini della proposta presentata in sede di PRU, si rende disponibile ad offrire all'Amministrazione Comunale prelazione per la vendita o l'affitto ai soggetti che verranno dalla stessa Amministrazione indicati ed attualmente insediati in zona esondabile nell'ansa di Pian due Torri, di una parte delle volumetrie realizzate pari al 30%

L'intervento n. 28 offre un contributo straordinario netto di L. 99 milioni.

*Allegati:*

*Tab. 3.1. Quadro riepilogativo degli interventi privati*

*Tab. 3.2. - 3.2 bis Quadro tecnico analitico delle proposte private d'intervento*

*Tavv. 4.1 - 4.2 a - 4.2b - 4.3 - 4.4 - 4.5 - 4.6 - 4.7 - 4.9 - 4.10 - 4.11 - 4.12*

*- 4.13 Planovolumetrico esemplificativo degli interventi privati*

## 5. Gli interventi pubblici

I n. 28 interventi pubblici del Programma - che costituiscono una risposta molto consistente, anche come risorse finanziarie investite (67,165 miliardi), ai problemi di carenza di viabilità, servizi e verde pubblico dell'ambito di recupero urbano - sono individuabili, nella allegata Tav. 2, con la sigla O.P. seguita dal numero individuale di identificazione. Nel caso di opere pubbliche suddivise in stralci attuativi si usa mantenere il numero di identificazione del

primo stralcio con l'aggiunta di una lettera per gli stralci successivi (es. 1 - 1a).

Dal punto di vista delle categorie d'intervento l'insieme delle OO.PP. è così ripartita:

- n. 9 (infrastrutture a rete) comportano investimenti per 33,835 miliardi e riguardano in prevalenza il potenziamento dell'accessibilità veicolare all'ambito territoriale, compresi sovrappassi e sottopassi ferroviari ed autostradali;
- n. 12 (Edilizia Pubblica) comportano investimenti per 21,235 miliardi e riguardano il recupero e messa a norma di edifici per servizi pubblici, scolastici e non, ma anche la realizzazione di nuovi asili nido e centri anziani;
- n. 7 (Verde pubblico e sistemazioni ambientali) comportano investimenti per 12,096 miliardi e riguardano principalmente la riqualificazione e l'arredo dello spazio pubblico e del verde, compresa l'acquisizione della proprietà dei suoli, nonché la realizzazione di orti urbani.

A seguito della cancellazione di alcune opere pubbliche (nn.3a, 3c, 4, 12, 21, 26, 32, 33), della modifica di altre (nn. 1, 1a, 2, 9, 31) che hanno comportato costi diversi di realizzazione, dell'introduzione di un nuovo asilo nido (n.34), e dell'adeguamento dei costi parametrici di altre il piano finanziario ha subito modifiche.

## OPERE PUBBLICHE RELATIVE ALLA VIABILITA' E IMPIANTI

Realizzazione di una nuova strada tra via del Trullo e via del Fosso della Magliana. :

Per questo fine sono state previste le **OO.PP. nn. 1 - 1a - 2**. Un primo tratto di quest'opera - tra via del Trullo e via delle Vigne - è già previsto nella zonizzazione del P.P zona O.21 "Monte delle Capre, ancorché modificato in Conferenza dei Servizi. Si tratta di un collegamento molto importante che permette di scaricare il notevole traffico di attraversamento che attualmente interessa via Monte delle Capre, rendendo la zona meno inquinata e più vivibile. Inoltre si migliora l'accessibilità alle zone di Colle del Sole e Monte delle Picche, permettendo un facile raggiungimento di via del Fosso della Magliana e da qui il GRA.

Adeguamento del sottopasso ferroviario tra via della Magliana e via D'Asti.

**O.P. 4** che assolve al compito di migliorare la viabilità tra via della Magliana e la zona della Muratella fino allo svincolo autostradale, nonché l'accessibilità dell'Ospedale ivi esistente. **Opera cancellata**; oggetto di intervento da parte del XII Dipartimento..

Realizzazione di nuova viabilità d'accesso e sistemazione della rete stradale esistente in zona Idrovore della Magliana. Si tratta di un'opera articolata costituita dalle **OO.PP. n. 5 – 6**, che giunge a sanare una situazione di estrema carenza per una zona di attività produttive e commerciali già sviluppata e che in sede di PRU trova ulteriore densificazione. Attualmente l'unico accesso alla zona è rappresentato dall'innesto di via Idrovore della Magliana sulla rampa di uscita dell'autostrada. Il PRU prevede la realizzazione di una seconda via d'accesso che parte dal tratto di via della Magliana, poco oltre il sottopasso ferroviario esistente con via del Trullo, e si va ad innestare su via Idrovore della Magliana all'altezza di via S. Romano in Garfagnana, dopo aver scavalcato in viadotto l'autostrada. La realizzazione di questo secondo accesso viario è facilitata anche dalla seguenti ragioni:

- 1) il suolo del primo tratto – quello compreso tra via della Magliana ed il tracciato del grande collettore fognario - già risulta essere di proprietà comunale come area definita "ex Petrolcave S.p.A. ceduta con atto d'obbligo a rogito notaio Scardilli Basile, rep. N. 11657 del 7/4/1976 e meglio specificata dalla Risoluzione del Consiglio della Circoscrizione XV n. 21/99;
- 2) il suolo del secondo tratto – tra il collettore e l'autostrada - viene ceduto a scomputo all'A.C. da uno dei soggetti proponenti del PRU;
- 3) il suolo occupato dalle rampe di collegamento del viadotto con via Idrovore della Magliana riguarda l'attuale fossato dell'autostrada di proprietà ANAS. L'ANAS, che in prima istanza si è detta disponibile ad esaminare il progetto e a rendere disponibili tali aree a condizione di tombare il fossato dopo un'opera di pulizia e bonifica, ripristino delle pendenze ed adeguamento del sistema degli scoli, in Conferenza dei servizi, in assenza di elaborati progettuali idonei, ha espresso un parere negativo interlocutorio limitatamente all'interferenza con l'Autostrada.

Tenuto conto della avvenuta edificazione di gran parte della zona e dei pochi margini di disponibilità spaziale residui, la soluzione viaria del nuovo accesso ha dovuto essere contenuta in un sistema di rampe a senso unico e di rotatorie. Tuttavia la soluzione risulta funzionale, i raggi di curvatura e le pendenze risultano nella norma, la scelta è anche condivisa dagli operatori della zona che

hanno contribuito, peraltro, a definire la soluzione tecnica adottata. Sono previste infine delle strade di penetrazione verso il sistema fluviale con dei parcheggi di testata che possono assicurare una accessibilità anche al verde delle golene.

Riqualificazione e arredo di via Ventimiglia, compreso interrimento di ampio tratto dell'elettrodotto, esteso fin sopra il nucleo edificato di Monte delle Capre.

Riguarda le **OO.PP. n. 7 – 7a**. L'Opera nasce sulla base della necessità di un intervento di riqualificazione di quello che è lo spazio pubblico più importante della storica Borgata del Trullo. Tuttavia la conseguente necessità di eliminare la presenza dell'elettrodotto sopra via Ventimiglia ha spinto a considerare concretamente la possibilità di estendere tale rimozione anche alla porzione di elettrodotto che passa sull'abitato di Monte delle Capre. Pertanto con lo stralcio funzionale O.P. 7 - da realizzare con fondi regionali e comunali e con oneri di urbanizzazione - si prevede la sistemazione di via Ventimiglia e l'interrimento dell'elettrodotto (costo stimato: un milione per Kilometro) tra via Pelago e la collina di Montecucco, con un tracciato ipotizzato di massima come nelle tavole allegate. Con l'O.P. 7a si estende l'interrimento anche al successivo tratto superiore dell'elettrodotto, fino ad oltre la via Portuense ed al P.d.Z. "Corviale"

Realizzazione di viabilità locale e sistemazioni fognarie. Tali interventi riguardano le **OO.PP. n. 3b - 8 - 9 - 10**. Con il collegamento stradale via Pelago – via Portuense, ampiamente richiesto dai cittadini di Monte delle Capre e dal Municipio XV, si contribuisce a migliorare la viabilità d'accesso del nucleo. Con il collegamento via Casetta Mattei – via dei Sampieri si apre una viabilità di accesso aggiuntiva all'ambito IACP di Corviale ed alle strutture e servizi connessi, compreso il nuovo insediamento non residenziale in via di realizzazione alla cosiddetta testata del VI lotto. Infine si provvede alla sistemazione del sistema fognario di via Malabaila e dintorni da tempo carente, nonché al sistema fognario di via di Villa Collemantina- via Ponsacco.

Le **OO.PP. n. 3a** (rete fognante via di Vigna Girelli) e **3c** (rete fognante vicolo del Conte) sono state **cancellate** perché già oggetto di previsione o/e attuazione da parte del Municipio o del del XII Dipartimento.

## OPERE PUBBLICHE RELATIVE ALLE STRUTTURE PER SERVIZI

Realizzazione di Asili Nido. Sono comprese in questa voce le **OO.PP. n. 11 – 23 - 34**. Si tratta di tre asili nido: il primo per n. 60 bambini che verrà costruito lungo la strada di collegamento da realizzare tra via del Trullo e via delle Vigne entro il P.P. della Zona O n.21 Monte delle Capre; il secondo per 60 bambini che è localizzato in prossimità del nucleo IACP di Corviale lungo via dei Sampieri; il terzo, anch'esso per 60 bambini, ubicato dentro il Piano di Zona 14V Portuense lungo via Maroi.

Recupero e messa a norma di edifici scolastici. Sono compresi in questa voce gli interventi delle **OO.PP. n. 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 22**. Si tratta di un cospicuo intervento di risanamento, anche con opere rilevanti, esplicitamente sollecitato dal Municipio XV per fare fronte ad uno stato di particolare necessità che si protrae da tempo.

L'**O.P. n.21**, a seguito della decisione di Giunta n.41 del 28/11/2002 del XV Municipio essendo già oggetto di previsione o/e attuazione da parte del Municipio o del XII Dipartimento viene **cancellata**.

Ristrutturazione di un casale di proprietà comunale. Si tratta dell'**O.P. n. 12** che riguarda il Casale abbandonato situato in via Catacombe di Generosa nn. 43 - 59, nell'area archeologica omonima. **Opera cancellata** già oggetto di previsione o/e attuazione da parte del Municipio o del XII Dipartimento.

Realizzazione di una piazza con struttura per centro anziani e di una piazza con copertura a tensostruttura. Si tratta delle **OO.PP. n. 13 – 14**. Tale serie di interventi rientra nella strategia di dotare l'ambito urbano di punti di aggregazione che si configurino anche come spazi di qualità. In particolare si tratta di un intervento antistante la chiesa di S. Girolamo in via Casetta Mattei e di uno in via di Poggio Verde.

## OPERE PUBBLICHE RELATIVE A SISTEMAZIONI AMBIENTALI

Riqualificazione e arredo di via dei Chiaromonti e arredo e riqualificazione dello spazio pubblico a Corviale. Si tratta delle **O.P. n. 24 – 29**. Tali interventi rientrano nelle finalità di riqualificazione di alcuni spazi urbani aperti oggi particolarmente degradati: la prima già prevista dal Programma preliminare di intervento e la seconda segnalata dalle Commissioni Consiliari Permanenti. Di particolare importanza appare la riqualificazione dello spazio pubblico a

Corviale, come una delle operazioni di completamento del progetto originario tese a restituire all'insediamento IACP la qualità urbana di cui è carente. L'intervento deve prevedere l'arredo delle 5 "piazzete" di ingresso al grande complesso edilizio residenziale (così come già nelle intenzioni del suo progettista, arch. Fiorentino) che sono tra loro attualmente indistinguibili perché prive di propria connotazione. Inoltre occorre prevedere una sistemazione per l'ingresso a Corviale da via Casetta Mattei lungo via Poggio Verde, con interventi di valorizzazione e arredo sia dello slargo iniziale (dove confluisce via dei Sampieri), sia di quello alla biforcazione con via Mazzacurati, che da semplice spartitraffico può divenire uno spazio monumentale con fontane ed eventuali alberature di pregio.

Interventi di sistemazione ambientale. Rientrano tra questi le **O.P. n. 25 – 28**. La prima prevede l'acquisizione e la sistemazione delle aree aventi destinazione N di PRG, attestate lungo la nuova viabilità di attraversamento del P.P. "O" n.21 Monte delle Capre (O.P. n.1). Si tratta di circa 9 ettari che, attrezzati, diventeranno il nuovo "parco urbano di Monte delle Capre. Una parte dell'intera superficie (mq. 46.187) destinata a parco "Monte delle Capre" (OP n.25) sarà ceduta a scomputo dai soggetti proponenti degli interventi privati ivi localizzati, una parte (mq.17.800) proviene dalla cessione ad opera dell'intervento privato n.15 del PRU di Palmarola ed una restante parte (circa mq 18.000) dovrà essere espropriata. Nell'area retrostante il complesso edilizio di Corviale saranno invece realizzati, previa progettazione pubblica dell'intervento ispirata ai più avanzati criteri di sistemazione ambientale, numerosi "orti urbani", anch'essi richiesti dalle Commissioni Consiliari Permanenti, anche per eliminare un fenomeno di caotico insediamento di orti abusivi in atto. La gestione del complesso degli orti urbani dovrà avere finalità culturali e di formazione ed essere affidata ad un soggetto collettivo scelto dall'A.C., come ad esempio cooperative di cittadini, pensionati, anziani, preferibilmente residenti nell'edificio dello I.A.C.P. (O.P. n.28).

**O.P. n. 26** (realizzazione di un impianto sportivo polivalente presso Monte delle Capre) **Opera cancellata** a causa del parere sfavorevole espresso dalla soprintendenza archeologica in quanto interromperebbe la continuità del paesaggio storico. Inoltre l'opera pubblica risulta non più necessaria per la vicinanza dell'impianto sportivo al Trullo.

Acquisizione di aree verdi a destinazione pubblica. Si tratta delle **O.P. n. 27 – 27a – 30 – 31**. Le prime due rientrano tra l'offerta presentata dal soggetto proponente dell'intervento privato n.5 che, a scomputo degli oneri straordinari,

cede all'Amministrazione Comunale circa 13 ettari di terreno attualmente a destinazione H2 di PRG. Tali aree sono state ritenute strategicamente importanti per il P.d.Z di Corviale il cui impianto urbanistico necessita di un intorno protetto e non urbanizzato, che con tale cessione potrà essere garantito, e che diventerà zona N di PRG. Al suo interno è poi prevista la ristrutturazione di un manufatto agricolo di circa 2000 mc destinato ad attività strettamente connesse alla zona N.

L'O.P. n.30 caratterizzata dalla cessione di 27.180 mq con destinazione N di PRG localizzati a ridosso della borgata del Trullo ed offerti dal soggetto proponente dell'intervento pubblico n.2, e l'O.P. n.31 consistente nella cessione di 4.302 mq con destinazione M3 di PRG localizzati in prossimità del Forte Bravetta ed offerti dal soggetto proponente dell'intervento n. 34, sono risultate utili all'Amministrazione comunale considerato anche le rispettive loro destinazione pubbliche.

L'O.P.n.32 (acquisizione area per accessione invertita) proposta dall'intervento privato n.29, è stata cancellata perché l'intervento privato n.29 è stato stralciato dal programma per le motivazioni sopra riportate.

L'O.P. n.33 (redazione di un Piano di Restauro e di Valorizzazione ambientale esteso al complesso della sottozona TOD dell'area in località Idrovere della Magliana) è stata cancellata perché non più necessaria.

*Allegati:*

*Tab. 4. Quadro riepilogativo degli interventi pubblici*

## **6. Il Piano finanziario degli interventi pubblici**

Il totale degli interventi pubblici del programma ha un costo stimato in 67.165 milioni. La copertura finanziaria per la realizzazione degli interventi suddetti proviene per 15.415 milioni da fondi regionali conseguenti al protocollo d'intesa sui PRU; per 10.164 milioni da fondi di Bilancio comunale; per 16.189 milioni da oneri di urbanizzazione impiegati per opere del Programma; per 25.397 milioni da contributi straordinari offerti.

Mentre i fondi pubblici di provenienza regionale verranno investiti in opere la cui realizzazione sarà curata direttamente dall'amministrazione comunale, gli oneri di urbanizzazione ed il contributo straordinario sono destinati ad opere pubbliche progettate e realizzate sia dall'Amministrazione comunale che da

soggetti privati che hanno partecipato al PRU o da consorzi formati dai soggetti medesimi, sotto il controllo e con il consenso dell'A.C..

Così come descritto nella tabella 5 (piano finanziario degli interventi pubblici) il finanziamento regionale sarà destinato prevalentemente ad opere di infrastrutture a rete e precisamente alla realizzazione di due importanti interventi che permetteranno il collegamento di via del Trullo con via delle Vigne (per un importo di 9,023 miliardi) e di un'opera di riqualificazione e arredo di via Ventimiglia con interrimento dell'elettrodotto di attraversamento il nucleo di Monte delle Capre (per un importo di 2,092 miliardi) la cui progettazione sarà a cura dell'amministrazione comunale; la restante somma sarà destinata al recupero e messa a norma di due edifici scolastici (costo 2,6 miliardi) e all'arredo e riqualificazione dello spazio pubblico a Corviale (costo 1,7 miliardi) anch'essi a cura dell'Amministrazione comunale.

Il finanziamento da Bilancio Comunale sarà invece utilizzato per completare l'O.P.n.1 (collegamento via del Trullo via delle Vigne) con 0,940 miliardi, per la riqualificazione e arredo di via Ventimiglia (O.P. n. 7 per 2,976 miliardi parte del costo complessivo di 5,068 miliardi); per la realizzazione di un asilo nido nel P.d.Z. 14V Portuense (O.P. n. 34 per complessivi 2,500 miliardi); per la realizzazione degli orti urbani a Corviale (O.P. n. 28 per complessivi 1,360 miliardi); infine la restante somma sarà destinata ad integrare le somme necessarie per la realizzazione soprattutto di interventi di recupero e messo a norma di edifici scolastici (1,989 miliardi) e alla realizzazione del sistema fognario di via di Villa Colle Mandina (O.P. n. 3b per complessivi 0,392 miliardi). Tutte queste opere saranno realizzate dall'Amministrazione comunale eccetto per l'O.P. n.7 che sarà affidata ad un concorso di progettazione.

Degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, che ammontano a 35,224 miliardi, una parte pari a 19,035 miliardi sarà utilizzata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo da parte dei soggetti proponenti, mentre la restante somma di 16,189 miliardi verrà investita sulle opere del programma così come descritto nella tabella n.5 – Piano finanziario degli interventi pubblici:

*Allegati:*

*Tab. 5. Piano finanziario degli interventi pubblici*

## 7. Il Piano temporale

Per l'inizio dei lavori delle opere pubbliche e private sono stati previsti in sede di PRU, n. 12 mesi a partire dalla pubblicazione dell'Accordo di programma, che si ipotizza verrà sottoscritto nel 2005.

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 stata previsto l'inizio dei lavori per la fine del 2006.

A seconda della complessità dell'opera e della sua connessione con altri interventi pubblici o privati, la durata degli interventi varia mediamente tra i 24 ed i 36 mesi. Avranno una durata inferiore gli interventi pubblici di recupero e messa a norma degli edifici scolastici (12 mesi), la cessione delle aree da parte dei soggetti proponenti che è stata prevista in 6 mesi e poche altre opere così come descritto nella tabella 6 – cronoprogramma dei lavori.

*Allegati:*

Tab. 6. Il cronoprogramma dei lavori