

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 FIDENE - VALMELAINA

(ART. 11 L. 493/93)

ACCORDO DI PROGRAMMA TRA REGIONE LAZIO E COMUNE DI ROMA

Coordinamento Generale dei P.R.U.
Dirigente del Servizio Complesso
Responsabile

Arch. Daniel Modigliani
Arch. Giampiero Coletti
Arch. Maria Teresa Giordani

Redazione del Programma:

Arch. Maria Teresa Giordani
Arch. Carlo Baroglio
Arch. Isabella De Berardinis
Arch. Bruno Ursella
Dott. Claudio Succhiarelli

Collaboratori Tecnici

Indagini Geologiche

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. Maria Teresa Giordani

ALLEGATO A

aprile 2005

PROGRAMMA APPROVATO

ALLEGATO A

INDICE PROGRAMMA FIDENE – VAL MELAINA

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.Bis Quadro riepilogativo del programma
- Tab.1.2.Bis Quadro riepilogativo degli interventi privati e pubblici
- Tab.2.Bis Varianti agli strumenti urbanistici vigenti e adottati
- Tab.3.1.Bis Quadro riepilogativo delle proposte private d'intervento
- Tab.3.2.Bis Quadro analitico delle proposte private di intervento
- Tab.4.Bis Quadro riepilogativo degli interventi pubblici
- Tab.5.Bis Piano finanziario delle opere pubbliche
- Tab.6.Bis Il cronoprogramma dei lavori

Tavole

- Tav.1 Inquadramento urbanistico
- Tav.2.Bis Localizzazione degli interventi pubblici e privati
- Tav.3.1. Legenda PRG
- Tav.3.2.Bis PRG vigente (stralcio n.4 tavole)
- Tav.3.3.Bis Variante PRG (n.4 tavole)
- Tavv.4Bis: N°10 planivolumetrici esemplificativi in formato A3 delle proposte private d'intervento (1, 2, 3a, 3b, 5, 6, 7, 8, 9, 11)

N.B. : le Tabelle e le Tavole che riportano la dicitura “bis” risultano modificate a seguito delle risultanze della Conferenza dei Servizi decisoria del 26/05/04.

RELAZIONE

1) GLI OBIETTIVI DEL PROGRAMMA

L'AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

L'area oggetto del Programma di recupero urbano "Fidene - Val Melaina" ricade nell'IV Municipio ed è delimitata dalla via Salaria e dalla linea FS a W, dal GRA a N, da via della Bufalotta a E, da via Prati Fiscali e dall'Aniene a S; il settore è costituito da una zona di edilizia consolidata sia pubblica (IACP Tufello-Valmelaina) che privata (Nuovo Salario), da una vasta area di espansione urbana con piani di edilizia pubblica in gran parte già realizzati (PdZ Castel giubileo, Fidene I e II, Serpentara I e II, Val Melaina, Vigne Nuove) e in corso di realizzazione (Casal Boccone-II PEEP), da nuclei di edilizia spontanea (zona F1 - borgata Fidene, zona "O" - Villa Spada); la zona centro-settentrionale è occupata da una vasta area non edificata, con ambiti di pregio ambientale ed archeologico. Orograficamente l'area si presenta ondulata con altezze variabili tra i 40 e i 60 m/slm, digradante rapidamente sul versante occidentale verso la piana del Tevere, da cui è separata dalla linea ferroviaria e dalla via Salaria. La zona di espansione è caratterizzata da una struttura insediativa principalmente residenziale, in gran parte composta da edilizia pubblica (58.000 abitanti previsti nei piani di zona), in parte minore da nuclei edilizi spontanei (circa 12.000 ab.); questi insediamenti sono scarsamente integrati fra di loro e con il tessuto edilizio consolidato; all'elevata concentrazione residenziale fa riscontro una ridotta presenza di insediamenti per attività produttive e terziarie ed una carenza di servizi pubblici.

Per riassumere, l'attuale assetto dell'area presenta i seguenti problemi:

- assenza di luoghi centrali (piazze, assi stradali, parchi) dotati di servizi ed attrezzature;
- carenza di servizi e mancato completamento delle urbanizzazioni secondarie negli insediamenti residenziali pubblici;
- problemi di connessione viaria tra le parti dell'ambito e con il resto della città;
- rete di trasporto pubblico inadeguata; assenza di linee di trasporto pubblico ad alta capacità;
- necessità di valorizzazione delle aree verdi residue.

GLI OBIETTIVI STRATEGICI

La riqualificazione complessiva dell'ambito urbano e la riconnessione degli insediamenti residenziali pubblici con le zone di edilizia consolidata ed i nuclei edilizi spontanei, verrà conseguita mediante un insieme interventi pubblici e privati finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi strategici:

- **Sistema insediativo:** definizione di nuove centralità con la realizzazione di piazze dotate di servizi pubblici e privati; riconnessione delle parti urbane; completamento delle attrezzature di servizio agli insediamenti residenziali pubblici e recupero delle attrezzature pubbliche;
- **Sistema della mobilità:** riqualificazione degli assi stradali esistenti e realizzazione di nuovi collegamenti, sia veicolari che ciclopedonali; razionalizzazione del sistema della mobilità;
- **Sistema ambientale:** acquisizione e valorizzazione delle aree di pregio ambientale.

Al fine di prefigurare un nuovo assetto dell'area, sono state esaminate in maniera integrata le previsioni dei Piani di Zona e dei piani attuativi, le scelte strategiche elaborate dall'amministrazione per quanto riguarda gli indirizzi del nuovo piano regolatore, la mobilità, l'ambiente, la città metropolitana e le nuove centralità. Il nuovo assetto previsto è caratterizzato da: riconnessione strutturale con il resto della città, recupero alla fruibilità delle zone verdi, creazione di centralità urbane, integrazione tra residenze e servizi sia pubblici che privati.

I LIMITI DELL'INTERVENTO: PESI INSEDIATIVI E STANDARD URBANISTICI

Il bilancio degli standard urbanistici nell'area si presenta disomogeneo: la zona di espansione, costituita principalmente da piani di edilizia pubblica, presenta un esubero di aree destinate a standard urbanistici; la zona consolidata (Tufello e Nuovo Salario) presenta carenze soprattutto per quanto riguarda il verde. Peraltro la zona è caratterizzata dalla presenza di vaste aree con destinazione N o zone H residuali che, una volta acquisite ed attrezzate, potrebbero sopperire largamente al fabbisogno complessivo dell'ambito. Sulla base delle ipotesi di assetto e degli interventi pubblici previsti dal Programma preliminare urbano nonché dell'analisi della dotazione di standard urbanistici previsti negli strumenti attuativi e delle infrastrutture realizzate, il Programma preliminare prevedeva la possibilità di insediare ulteriori 2.500 abitanti pari a mc.250.000 (comprese le quote non residenziali), oltre alle volumetrie previste dal PRG vigente.

2) CONTENUTI DEL PROGRAMMA

Attualmente il settore urbano si presenta composto da insediamenti con caratteristiche tipologiche e strutturali diverse e scarsamente integrate, presenta inoltre un notevole squilibrio tra i pesi insediativi residenziali e le dotazioni di servizi e di attività produttive; pertanto l'assetto dell'area è stato ridefinito sulla base dei seguenti criteri:

- individuazione delle scelte strategiche (mobilità, aree protette, nuove centralità metropolitane)
- individuazione delle aree irrinunciabili,
- individuazione delle aree in cui possono essere ammesse operazioni di trasformazione,
- individuazione delle risorse pubbliche disponibili nell'ambito di intervento:

Al fine di ovviare alla forte monofunzionalità che caratterizza l'ambito, anche a livello di previsioni di P.R.G., sono stati ritenuti ammissibili interventi residenziali con quote di volumetrie non residenziali superiori al 20%, in deroga alle N.T.A. del PRG.

GLI INTERVENTI PUBBLICI

Gli interventi pubblici previsti dal Programma sono stati individuati tenendo conto degli obiettivi generali del Programma preliminare per il sistema insediativo, per il sistema della mobilità e per il sistema ambientale. È stata quindi effettuata una verifica sulla base del programma triennale delle opere pubbliche del Comune, in coordinamento con il Municipio; a tre anni di distanza è emersa la validità sostanziale del programma preliminare: alcune opere sono state realizzate o sono in corso di realizzazione, altre hanno assunto carattere prioritario; sono emerse nuove necessità che sono state integrate nel programma definitivo. Nell'elaborazione del programma definitivo si è cercato di integrare le opere pubbliche con gli interventi privati al fine di ottenere un programma di interventi il più possibile omogeneo e coerente.

Le opere pubbliche sono complessivamente 28 e si articolano nel settore delle infrastrutture a rete, delle attrezzature di servizio e delle sistemazioni ambientali; il costo complessivo degli interventi pubblici del programma è stimato in circa 66,4 miliardi di lire coperto per 15,1 miliardi da

finanziamenti regionali ex L.493/93, per 47,2 miliardi circa da oneri ordinari e straordinari a carico dei soggetti privati (oltre alle opere di urbanizzazione), da 4 miliardi con fondi ordinari del bilancio comunale.

Le opere prioritarie da finanziare con i fondi della L.493/93 per complessivi 15,120 di lire sono:

- il collegamento viario Fidene – Villa Spada, che risolve un problema di comunicazione tra gli insediamenti divisi dalla linea ferroviaria (8 miliardi);
- le ristrutturazioni delle scuole elementari e medie M.Stern nuovo ed Uruguay (2,5 miliardi di lire) e delle scuole materne ed elementari Massaia (1,465 miliardi) che prevedono, oltre al recupero edilizio e l'adeguamento impiantistico, la realizzazione di complessi scolastici integrati ("campus"), in funzione della riforma scolastica;
- la demolizione e ricostruzione in altro posizione dell'asilo nido di via Russolillo, che attualmente versa in condizioni di forte degrado (1,363 miliardi), l'area su cui sorge attualmente la struttura potrà essere attrezzata a piazza a servizio dell'adiacente centro parrocchiale attualmente in corso di costruzione nell'ambito del progetto di riqualificazione urbana dell'asse di via Russolillo;
- il risanamento degli elettrodotti per (1,773 miliardi) cui si dovranno aggiungere i finanziamenti privati (2,227 miliardi) per un totale di 4 miliardi di lire.

Ulteriori interventi significativi, da realizzarsi con il contributo straordinario, sono:

a) la realizzazione di piazze a Val Melaina, a Vigne nuove (dotata di attrezzature collettive) ed a Fidene (con funzione di accesso al Parco delle Sabine); queste piazze prevedono l'insediamento, oltre ai servizi pubblici, di servizi privati ed attrezzature commerciali e ricreative, creando così nuovi poli di aggregazione sociale; in particolare nella piazza di Val Melaina è prevista la realizzazione di una Biblioteca-mediateca-centro culturale; b) la valorizzazione delle caratteristiche archeologiche dell'area, con la realizzazione di parchi archeologici a Serpentara e Vigne nuove (Villa di Faonte); c) l'acquisizione di ulteriori aree verdi nella zona del casale della Torricella e la realizzazione, unitamente alle aree di proprietà comunale, di un vasto parco a carattere naturalistico che integrerà gli insediamenti pubblici di Serpentara con il quartiere Nuovo Salario.

GLI INTERVENTI PRIVATI

Le proposte incluse nel programma definitivo, a seguito dell'istruttoria tecnica e recepiti i pareri della Circostrizione e delle Commissioni Consiliari competenti, come disposto dalla Del. G.M. n° 1946 del 9/11/99 sono 10 e risultano: in variante di PRG n°7, parzialmente in variante n°2, conformi alle previsioni di PRG n°1; le proposte interessano una superficie territoriale di 438.909 mq e prevedono interventi per 641.096 mc, di cui 451.634 mc di edilizia residenziale e 186.462 mc di edilizia non residenziale, a fronte di un residuo di piano di 662.906, di cui 268.498 mc di edilizia residenziale (pari a 3.356 abitanti) e 426.118 mc di edilizia non residenziale. Il peso insediativo complessivo del Programma è di 5.645 abitanti, di conseguenza il peso insediativo aggiuntivo rispetto alle previsioni di PRG è pari a 2.289 abitanti, pertanto inferiore al tetto fissato dal programma preliminare.

Gli interventi privati porteranno alla corresponsione, da parte dei soggetti privati, di oneri di urbanizzazione ordinari per circa 17,5 miliardi di lire e circa 47,6 miliardi di contributo straordinario per la realizzazione degli interventi pubblici del programma oltre l'importo delle opere di urbanizzazione che si aggira intorno ai 28 miliardi di lire

La proposta 3 (a) prevede l'intervento su aree di proprietà comunale interne al PdZ Val Melaina per le quali il bando concorrenziale prevedeva la possibilità di interventi privata e la realizzazione, a scomputo, di Largo Lumiere, area da riqualificare come piazza con progetto unitario.

Tre proposte, localizzate su aree interne a piani di zona decaduti, prevedono interventi residenziali con quote di edilizia non residenziale superiori al 20%, in deroga alle n.t.a., ma in coerenza con il bando che prevedeva esplicitamente tale possibilità, con l'obiettivo di riqualificare gli insediamenti residenziali pubblici mediante la realizzazione di strutture di servizio private.

Sono state presentate inoltre due proposte su aree oggetto di istanza di retrocessione e di accessione invertita, finalizzate alla composizione del contenzioso come previsto al punto III.7.d) del bando di confronto concorrenziale.

Allegati:

Tab. 1.1.Bis Quadro riepilogativo del Programma

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

Tav. 1. Inquadramento urbanistico

Tav. 2.Bis Localizzazione degli interventi pubblici e privati

3) LE VARIANTI AGLI STRUMENTI URBANISTICI

L'ambito, come già detto, è caratterizzato da una consistente presenza di piani di edilizia economica e popolare, sette dei quali, appartenenti al primo PEEP, sono decaduti ed uno, del II PEEP, è in corso di realizzazione; gran parte della zona consolidata è stata interessata dalla "Variante delle certezze" adottata dal Consiglio Comunale nel 1997 ed approvata con Del.G.R. n.856 del 10.09.04 che ha variato la destinazione da "zona D" a "zona B2"; all'interno dell'ambito è presente anche la "zona O" di Villa Spada – Fidene, con piano particolareggiato adottato con deliberazione C.C n°35 del 9/3/1998; nell'ambito del Programma Roma capitale, è stata recentemente approvata la variante urbanistica relativa all'Autoporto Roma Nord – piano d'area Bufalotta, che prevede la realizzazione di una lottizzazione convenzionata per circa 2 milioni di mc di edilizia residenziale privata e pubblica (comprendente il nuovo piano di zona "Casale Nei" per circa 3.960 ab.), commerciale, direzionale, servizi pubblici e privati e la realizzazione del Parco delle Sabine. L'ambito è interessato in parte dal PTP8 Valle del Tevere ed è caratterizzato da numerose presenze archeologiche, alcune con vincolo ex L.1089.

Al fine dell'attuazione del Programma, è necessario adottare una serie di varianti urbanistiche relative sia agli interventi pubblici che privati.

Le varianti relative agli interventi pubblici sono le seguenti:

- Intervento OP 1: Collegamento viario Fidene – Villa Spada: variante da zone "F1", "N", "M1", "O" a "sede stradale - viabilità di quartiere".
- Intervento OP 5: Collegamento viario via Vigne nuove – via della Bufalotta: variante da zona a verde pubblico del PdZ n°7 Vigne nuove (decaduto) a "sede stradale - viabilità di quartiere".
- Intervento OP 6: Adeguamento stradale e fognatura via Settebagni: variante da zona "H1", "M1", "M2" a "viabilità di quartiere".
- Intervento OP 7: Sistemazione piazza fratelli Lumière, variante da zona a "servizi anonari" del piano di zona n°6 Val Melaina (decaduto) a zona di P.R.G. : "M3", "N", sede stradale.
- Intervento OP 9 – OP10: Sistemazione piazza e servizi collettivi a Vigne nuove: variante da zona a "verde pubblico" del piano di zona n°7 Vigne nuove (decaduto) a zona di P.R.G. : "M3", "N", sede stradale.

- Intervento OP 22: Verde attrezzato a Vigne nuove, variante da zona a “verde pubblico” e “serviziannonari” del Piano di zona n°7 Vigne nuove a zona “N” di P.R.G.; variante da zona “serviziannonari” del piano di zona n°7 Vigne nuove (decaduto) a zona “N” di P.R.G.;
- Intervento OP 25: Parco della Torricella: variante da zona “M1” a zona “N”;
- Intervento OP 28: Parco archeologico Serpentara, da zona “M2” a zona “N”.

Le varianti relative agli interventi privati sono le seguenti:

- Proposta 2: variante da zona “E3” (con destinazione a verde pubblico del piano di zona n°7 Vigne nuove - decaduto – 8.836 mq) a zona “E2”; conseguentemente, al fine di ricostituire la dotazione di standard ai sensi dell’art. 8 comma 3, una quota equivalente della zona “E2” (8.836 mq) viene destinata a verde pubblico, zona “N” di P.R.G., ed utilizzata per il Parco archeologico della Villa di Faonte; variante della densità territoriale della zona “E2” da 250 ab/ha a 150 ab/ha; variante da zona “E3” (con destinazione a verde pubblico del Piano di zona n°7 Vigne nuove – decaduto) a zona “N” di P.R.G.
- Proposta 3a: variante da zona “E3” (con destinazione a “servizi culturali”, “verde pubblico” e “parcheggio” del piano di zona n°6 Val Melaina - decaduto) a zona “E2” di P.R.G.; in deroga alle n.t.a. del PRG. viene prevista una volumetria non residenziale pari al 30% della volumetria residenziale.
- Proposta 3b: variante da zona “E3” (con destinazione a “verde pubblico” del Piano di zona n°7 Vigne nuove - decaduto) a zona “E2”; in deroga alle n.t.a. del P.R.G. viene prevista una volumetria non residenziale pari al 30% della volumetria residenziale.
- Proposta 5: variante da zona “M2” di P.R.G. a zona “E2” di P.R.G.; variante da zona “M2” di P.R.G. a zona “N” di P.R.G.; variante da zona “F1” di P.R.G. a “sede stradale – viabilità di quartiere”.
- Proposta 6: variante da zona “M3” ed “N” secondo la Variante delle Certezze approvata con Del. G.R. n.856 del 10.09.04 a zona “M2” ed “N” di P.R.G.
- Proposta 7: variante da zona “E3” (con destinazione a “verde pubblico” e “servizi” del Piano di zona n°3 Fidene - decaduto) a zona “E1”; variante da zona “E3” (con destinazione a servizi pubblici ed attrezzature commerciali dei Piani di zona n°5 Serpentara II e n°6 Val Melaina) a zona “E1”; in deroga alle n.t.a. del P.R.G. viene prevista una volumetria non residenziale pari al 30% della volumetria residenziale; variante da zona “O” (con destinazione a “verde pubblico” del Piano particolareggiato O/8 Fidene-Villa Spada, adottato) a zona “E1”.
- Proposta 8: variante da zona “M3” di P.R.G. a zona “M2” di P.R.G.; variante da zona “N” di P.R.G. a zona “M2” di P.R.G.; variante da zona “M1” di P.R.G. a zona “N” di P.R.G.
- Proposta 9: variante da zona “E3” (con destinazione a servizi pubblici del piano di zona n°7 Vigne nuove - decaduto) a zona “E2”; variante da zona “E3” (con destinazione a “edificazione residenziale” del Piano di zona n°7 Vigne nuove – decaduto) a zona “E2”.
- Proposta 11: variante da zona “G3” di P.R.G. a zona “E1” di PRG; variante da zona “M3” di P.R.G. a zona “E1” di P.R.G.; variante da zona “E3” (con destinazione a “verde pubblico” del Piano di zona n°7 Vigne nuove - decaduto) a zona “M2” di P.R.G.; variante da zona “E3” (con destinazione a “verde pubblico” del Piano di zona n°7 Vigne Nuove – decaduto) a zona “N” di P.R.G.

Allegati:

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

Tav. 3.1.Bis Stralcio PRG vigente

Tav. 3.2.Bis Varianti di PRG

4) GLI INTERVENTI PRIVATI

Le proposte private di intervento inserite nel programma sono complessivamente 10, localizzate in tre sub-ambiti: quattro nella zona occidentale di Fidene – Serpentara, cinque nella zona centrale di Val Melaina, due nella zona orientale di Casal Boccone.

PROPOSTA 1. Prevede un intervento residenziale in Zona F1, non in variante, a completamento della borgata Fidene; la superficie territoriale è di mq 42.208; la volumetria totale è di mc 53.172 di cui. mc 50.640 residenziali e mc 2.532 non residenziali; oltre alle aree a standard (calcolate a 23,5 mq/ab) vengono cedute inoltre ulteriori aree a verde (mq 9.010) parte gratuitamente e parte a scomputo del contributo straordinario.

PROPOSTA 2: Prevede un intervento residenziale in Zona E2 ed in piccola parte (8836 mq) in zona E3 in variante (piano di zona Vigne nuove); la quota di standard del Piano di zona Vigne Nuove (mq 8.836) utilizzata per l’ampliamento della zona E2 viene restituita ampliando di una equivalente superficie le aree destinate a verde pubblico di standard della zona E2; la superficie territoriale è di mq 97.522; la volumetria totale è di mc 131.768, di cui. mc 113.216 residenziali e mc 18.552 non residenziali; l’intervento realizza, a scomputo del contributo straordinario, alcune opere del programma: il parco archeologico della villa di Faonte con museo archeologico ricavato in un casale ristrutturato, il collegamento stradale tra via delle Vigne nuove – via Bufalotta, vengono inoltre cedute aree (5 ha circa) da destinare a verde pubblico e alla prevista viabilità di scorrimento verso Ponte Mammolo.

PROPOSTA 3a: Prevede un intervento residenziale in Zona in zona E3 in variante (piano di zona Val Melaina); su area di proprietà comunale messa a bando; la superficie territoriale è di mq 30.341; la volumetria totale è di mc 38.200, di cui. mc 29.400 residenziali e mc 8.800 non residenziali, con una quota di non residenziale del 30%; realizza a scomputo la sistemazione della piazza di Largo Lumière, la biblioteca - centro culturale e la sistemazione delle aree verdi del piano di zona.

PROPOSTA 3b Prevede un intervento residenziale in zona E3 in variante (piano di zona Vigne nuove), su area di proprietà IACP; la superficie territoriale è di mq 31.000; la volumetria totale è di mc 43.796, di cui. mc 34.346 residenziali e mc 9.450 non residenziali, con una quota di non residenziale del 30%; realizza a scomputo la sistemazione della piazza di Vigne nuove e le attrezzature collettive.

PROPOSTA 5: Prevede un intervento residenziale e non residenziale, in parte in variante di P.R.G., su di una vasta zona (13 ha) situata tra la borgata Fidene, il piano di zona di Serpentara e la ferrovia, con destinazione M2, coperta in parte (7 ha) da vincolo archeologico; la parte vincolata viene attrezzata a parco archeologico e ceduta a scomputo del contributo straordinario; l’intervento residenziale in variante prevede una volumetria di 85.500 mc; il comparto non residenziale prevede una volumetria di 47.000 mc, da utilizzare in parte ad attrezzature di servizio privato (centro sportivo); è prevista inoltre la realizzazione di un centro anziani e di una nuova strada di collegamento con via Tina Pica, anche a servizio della borgata Fidene.

PROPOSTA 6: si tratta di un piccolo intervento (7.400 mq e 10.000 mc non residenziali) a servizio dell’Ateneo Salesiano; realizza e cede un piccolo parco pubblico in zona Nuovo Salario.

PROPOSTA 7: La proposta, su aree in parte oggetto di istanza di retrocessione e di accessione invertita interne al piano di zona n°3 Fidene II, è finalizzata alla composizione del contenzioso come previsto al punto III.7.d) del bando di confronto concorrenziale; l’Avvocatura Comunale si è espressa in senso favorevole all’accoglimento; prevede la realizzazione di tre comparti, uno all’interno del piano di zona Fidene su aree in retrocessione, per 24.500 mc di cui 15.500 mc residenziali e 9.000 mc non residenziali (con una quota di non residenziale pari al 30%) e la realizzazione di una piazza; il

secondo comparto è all'interno della zona "O" di Villa Spada-Fidene su aree a verde pubblico, prevede la realizzazione di volumetrie residenziali per 23.600 mc, con una quota di 4.166 non residenziali, con cessione di aree a verde pubblico per la zona "O"; il terzo comparto, sulla base delle indicazioni delle Commissioni consiliari permanenti che richiedevano lo spostamento di parte delle volumetrie previste in origine all'interno del p.d.z. Fidene II, è previsto su aree di proprietà comunale interne ai piani di zona Serpentara II e Val Melaina (con destinazione a servizi pubblici e privati) per 18.500 mc di cui 16.500 mc residenziali e 2.000 mc non residenziali. La proposta, pur difforme da quanto previsto dal bando sia per l'intervento in zona "O" (art.9) sia per le volumetrie proposte nel piano di zona (superiori a quanto consentito dall'art.8 del bando), è stata giudicata ammissibile sulla base dell'art.2 comma 2 del bando, ravvisando un forte interesse dell'Amministrazione, sentito il parere favorevole dell'avvocatura comunale anche in ordine alla congruità economica della valutazione delle aree oggetto del contenzioso.

PROPOSTA 8: la proposta prevede la realizzazione di un centro commerciale (55.000 mc) su 27.500 mq, con variante da zona M3 a zona M2; realizza parcheggi pubblici e di uso pubblico a più livelli su Via Molazzana e Via Sarteano; viene sistemata a giardino pubblico piazza Minucciano; vengono inoltre sistemati a parco e ceduti a scomputo del contributo straordinario circa 12 ettari di zona a verde pubblico, incluso il Casale della Torricella; la proposta prevede inoltre l'adeguamento di via Molazzana, sia come accesso al nuovo insediamento che al parcheggio di scambio con la stazione FM1 "Nuovo Salario", nonché la realizzazione di un collegamento pedonale tra la stazione e piazza Minucciano.

PROPOSTA 9: la proposta, riammessa su richiesta della Circoscrizione IV con il parere favorevole delle Commissioni consiliari, prevede la realizzazione di un intervento residenziale con demolizione e ricostruzione su di un'area interna al piano di zona n°7 Vigne nuove con destinazione ad edificazione residenziale, servizi sociali e verde; la volumetria prevista è di mc 18.450 di cui 15.942 residenziali e 2.508 commerciali. La proposta è finalizzata alla composizione del contenzioso per accessione invertita come previsto al punto III.7.d) del bando di confronto concorrenziale; pertanto, pur difforme da quanto previsto dal bando per le volumetrie proposte (superiori a quanto consentito dall'art.8 del bando), è stata giudicata ammissibile sulla base dell'art.2 comma 2 del bando, ravvisando un forte interesse dell'Amministrazione; l'inserimento nel Programma è subordinato al parere di congruità economica dell'avvocatura comunale.

PROPOSTA 11: La proposta prevede un intervento residenziale e non residenziale in zone in parte con destinazione G3, in parte con destinazione E3, (standard del pdz Vigne nuove), in parte con destinazione a zona N ed in parte con destinazione M3; la superficie territoriale è di mq 56.401; la volumetria totale del comparto residenziale è di mc 66.990, quella del comparto non residenziale di mc 20.454, in parte a centro commerciale, in parte ad uffici. Vengono ceduti circa 86.000 mq di aree a verde pubblico.

Allegati:

- Tab. 3.1.Bis Quadro riepilogativo delle proposte private d'intervento
- Tab. 3.2.Bis Quadro analitico delle proposte private d'intervento
- Tab. 4.0.Bis Planovolumetrico esemplificativo proposta n.1
- Tav. 4.1.Bis Planovolumetrico esemplificativo proposta n. 2
- Tav. 4.2.Bis Planovolumetrico esemplificativo proposta n. 3a
- Tav. 4.3.Bis Planovolumetrico esemplificativo della proposta n.3b
- Tav. 4.4 Bis Planovolumetrico esemplificativo della proposta n.5
- Tav. 4.5 Bis Planovolumetrico esemplificativo della proposta n.6
- Tav. 4.6 Bis Planovolumetrico esemplificativo della proposta n.7
- Tav. 4.7 Bis Planovolumetrico esemplificativo della proposta n.7
- Tav. 4.8 Bis Planovolumetrico esemplificativo della proposta n.8

Tav. 4.9 Bis Panovolumetrico esemplificativo della proposta n.9
Tav. 4.10 Bis Planovolumetrico esemplificativo della proposta n.11

5) GLI INTERVENTI PUBBLICI

Gli interventi pubblici del Programma vertono soprattutto nel settore delle infrastrutture a rete (21,6 miliardi di lire), delle attrezzature di servizio (25,7 miliardi di lire), delle sistemazioni ambientali (19 miliardi di lire).

Infrastrutture a rete

Gli interventi puntano al completamento della rete viaria per garantire la connessione tra le zone dell'ambito ed alla riqualificazione della viabilità esistente; in particolare:

- il collegamento viario Fidene – Villa Spada garantirà la connessione tra la borgata Fidene e Villa Spada ed il collegamento con la via Salaria (8 miliardi);
- l'adeguamento stradale e fognatura via della Bufalotta (5,3 miliardi), con ristrutturazione dell'intersezione tra via della Bufalotta e viale Gronchi;
- la riqualificazione, anche con interventi di arredo urbano, dell'asse urbano composto da v. Russolillo – v. De Filippo – v. Cervi (3,0 miliardi);
- il collegamento viario via Vigne nuove - via della Bufalotta (2 miliardi);
- l'adeguamento stradale e fognatura via Settebagni (3,2 miliardi);
- il collegamento Casal Boccone Val Melaina viene eliminata in quanto a carico del IX Dipartimento responsabile dell'attuazione del PdZ "Casal Boccone".

Attrezzature di servizio

Nel settore delle attrezzature di servizio si è puntato alla realizzazione di centralità urbane dotate di servizi (con integrazione di servizi pubblici e privati).

- gli interventi n°7, 8, 27 prevedono la realizzazione coordinata della sistemazione di Largo Lumière, della realizzazione di una biblioteca-centro culturale e la sistemazione a parco delle aree di proprietà comunale interne al piano di zona Val Melaina, realizzate dai proponenti privati della proposta 3a a scapito del contributo straordinario (per complessivi 8,6 miliardi), unitamente alla realizzazione di residenze, servizi privati e negozi.
- gli interventi n°9 - piazza, 10 – attrezzature collettive, 22 – parco pubblico prevedono la realizzazione coordinata delle urbanizzazioni (per complessivi 5,3 miliardi), nel piano di zona Vigne Nuove su aree di proprietà dello IACP.
- l'intervento n° 21, impianti sportivi, viene eliminata poiché l'area, con successivi provvedimenti dell'A.C., è stata destinata alla realizzazione del mercato di Via Conti.
- l'intervento n°11, prevede la realizzazione di una piazza a Fidene, in Largo Labia, con funzioni di accesso al parco delle Sabine ed alle strutture scolastiche su aree di proprietà comunale (2 miliardi).

Una parte notevole delle risorse è stata impegnata inoltre per il recupero delle strutture scolastiche esistenti, puntando alla ristrutturazione dei complessi scolastici in funzione della riforma dei cicli, prevedendo in alcuni casi la realizzazione di "Campus" per favorire l'integrazione tra le fasce scolastiche; riguardano in particolare:

- la scuola elementare M. Stern nuovo e la scuola media Uruguay;
- la scuola elementare e la scuola media Massaia;
- la materna ed elementare Torricella e media Majorana;

- la scuola media Nobel;

E' prevista inoltre la demolizione e ricostruzione della scuola materna S. Felicità e dell'asilo nido di via Russolillo nella borgata Fidene, che versano in uno stato di grave degrado.

Verde pubblico e sistemazioni ambientali

Nel settore delle sistemazioni ambientali, oltre agli interventi di attrezzatura del verde coordinati con altri interventi sopra citati, si è ottenuta l'acquisizione e la realizzazione di un sistema di parchi pubblici sul versante lungo la linea ferroviaria, riconnessi dalle aree a verde del piano di zona Serpentara II; in particolare:

- l'intervento n°25 Parco della Torricella, a sud di Serpentara, prevede la sistemazione di 12 ha di aree ambientalmente pregiate, comprendenti anche il casale della Torricella, ad integrazione di aree verdi già di proprietà comunale (5 miliardi);
- l'intervento n°28 Parco archeologico di Serpentara, prevede la valorizzazione di un vasto comprensorio (7 ha) compreso tra il piano di zona Serpentara II e la borgata Fidene, comprendente i ruderi di una villa romana (2,6 miliardi).

Sono previsti inoltre un parco archeologico a Fidene (intervento n°24, realizzato con fondi regionali) in zona "O" tra la borgata ed il piano di zona; la realizzazione di un itinerario ciclabile tra Fidene e Casal Boccone, realizzando tratti nuovi, ristrutturando tratti esistenti all'interno del piano di zona Val Melaina attualmente in condizioni di degrado e riconnetendosi con il tratto in corso di realizzazione all'interno del piano di zona Casal Boccone; sempre a Casal Boccone è prevista la realizzazione di un parco pubblico.

Gli interventi coordinati n°12 (Museo archeologico) e n°23 (Parco archeologico Villa di Faonte) permetteranno la valorizzazione delle preesistenze archeologiche della zona di Vigne nuove.

Un ulteriore intervento di grande importanza è il completamento dell'interramento degli elettrodotti ACEA della zona, già avviato nell'ambito del progetto d'area Bufalotta coordinato dall'Ufficio per il Programma "Roma Capitale" (4 miliardi).

Sono previste inoltre ulteriori acquisizioni di aree, sia per future realizzazioni (parchi, completamento asse interquartiere) sia di aree già urbanizzate nei piani di zona e soggette a contenzioso per accessione invertita.

Allegati:

Tab. 4.Bis Quadro riepilogativo degli interventi pubblici

6. IL PIANO FINANZIARIO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI

Il costo totale degli interventi pubblici previsti dal Programma (escluse quindi le opere di urbanizzazione di competenza degli interventi privati) è di £ 66,384 miliardi. La copertura finanziaria degli interventi è prevista mediante l'utilizzo delle seguenti risorse:

- oneri di urbanizzazione per £ 12,060 miliardi
- contributo straordinario per £ 35,126 miliardi
- finanziamento regionale per £ 15,120 miliardi
- finanziamento comunale per £ 4,078 miliardi.

Nella tabella allegata sono riportate, per ogni opera pubblica prevista nel Programma, le diverse fonti di finanziamento, distinte come sopra. Si è cercato, per quanto possibile di tenere separate le varie fonti di finanziamento per la realizzazione di opere pubbliche fra finanziamento pubblico, regionale e comunale, e finanziamento privato: solamente gli interventi alla bonifica degli elettrodotti e l'adeguamento della fognatura di Via della Bufalotta risultano finanziati parte con fondi pubblici e parte con fondi privati.

Gli interventi finanziati con fondi regionali ex L.493/93 sono quelli ritenuti fra i più urgenti per sanare deficit di servizi del piano di zona o per accrescere la qualità ambientale dello stesso, in particolare:

- collegamento viario Fidene – Villa Spada (£ 8 miliardi)
- ristrutturazione delle scuole elementare M.Stern nuovo e media Uruguay (£ 2,520 miliardi)
- ristrutturazione delle scuola materna ed elementare Massaia (£. 1,465 miliardi)
- demolizione e ricostruzione dell'asilo nido di via Russolillo (£ 1,363 miliardi)
- il risanamento degli elettrodotti (parte del finanziamento per £1,773 miliardi)

Con fondi dell'Amministrazione comunale è prevista la sistemazione di Largo Labia (£ 2,000 miliardi), il recupero della succursale della scuola Media Uruguay (£ 1,510 miliardi) e l'integrazione del contributo straordinario (£ 568 milioni) per l'adeguamento della fognatura di Via della Bufalotta (costo totale £ 5,310 miliardi).

Con fondi privati è prevista la realizzazione delle altre opere del programma, in parte direttamente dai soggetti proponenti a scemputo degli oneri ordinari e straordinari.

Dal piano finanziario emerge il forte contributo delle risorse private (oltre il 70%) al finanziamento delle opere pubbliche previste dal programma.

A questo occorre aggiungere anche le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi privati, interamente a carico dei soggetti attuatori per circa 28 miliardi. In definitiva gli investimenti privati in opere pubbliche ammontano complessivamente a circa 75 miliardi.

Nell'ambito del programma, è prevista la risoluzione del contenzioso per aree oggetto di accessione invertita per complessivi 13,627 miliardi (a scemputo del contributo straordinario), nonché l'acquisizione di aree per la realizzazione della viabilità di collegamento Bufalotta – Ponte Mammolo per un valore di 2,97 miliardi, sempre a scemputo degli oneri ordinari e straordinari.

Allegati:

Tab. 5Bis Piano finanziario delle opere pubbliche

7. IL PIANO TEMPORALE

E' stata predisposta una ipotesi preliminare di programma dei tempi di realizzazione degli interventi pubblici e privati, ipotizzando un periodo di dodici mesi dalla data di pubblicazione dell'Accordo di programma per pervenire alla stipula delle convenzioni e per la redazione delle progettazioni e di sei mesi per la progettazione definitiva delle opere a finanziamento regionale. Dalla firma delle convenzioni è stato ipotizzato uno sviluppo temporale massimo per l'attuazione del Programma pari a 48 mesi.

Allegati:

Tab. 6Bis Il cronoprogramma dei lavori