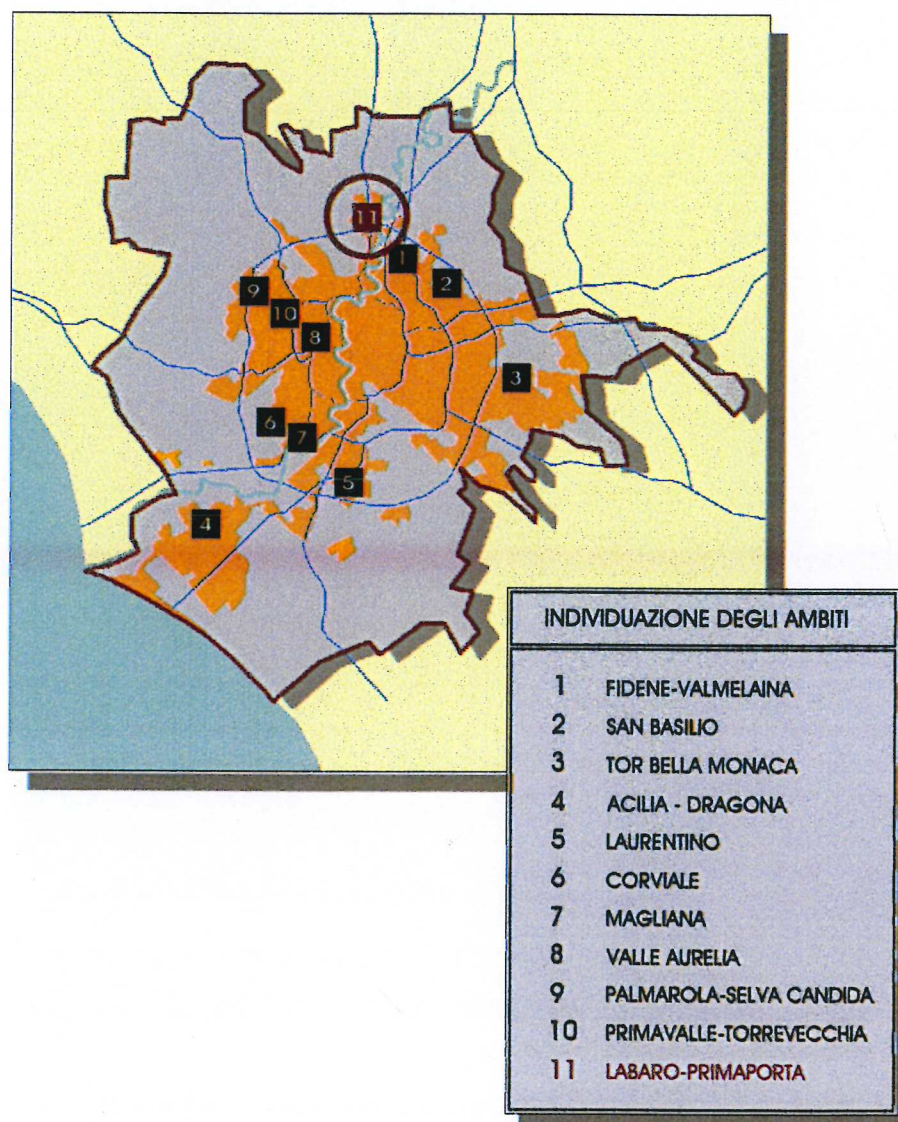


DIPARTIMENTO VI

Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale

U.O. 2 Pianificazione e Progettazione Generale

S.C. Programmi Complessi



PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO LABARO - PRIMA PORTA

(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. Lucio Contardi

Redazione del Programma:

Arch. Lucio Contardi

Collaboratori Tecnici

Arch. Elisabetta Savarese
Anna Simoncelli

Indagini Geologiche

Arch. Bruno Ursella
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. Lucio Contardi

ALLEGATO A

aprile 2005

PROGRAMMA APPROVATO

ALLEGATO A

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO LABARO – PRIMA PORTA

INDICE

Relazione

- 1. Gli obiettivi del programma**
- 2. I contenuti del programma**
- 3. Le varianti agli strumenti urbanistici e paesistici**
- 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 pubblici e privati |
| Tab. 2 | Varianti agli strumenti urbanistici vigenti e adottati |
| Tab. 2.1 | Bilancio degli standard nel Piano di Zona n° 9 |
| Tab. 3.1 | Quadro riepilogativo degli interventi privati |
| Tab. 3.2 | Quadro tecnico analitico degli interventi privati |
| Tab. 4 | Quadro tecnico riepilogativo degli interventi pubblici |
| Tab. 5 | Piano finanziario degli interventi pubblici |
| Tab. 6 | Cronoprogramma dei lavori |

Tavole

- | | |
|--|---|
| Tav. 1 | Inquadramento urbanistico |
| Tav. 2 bis | Localizzazione degli interventi pubblici e privati |
| Tav. 3.1 | Legenda di P.R.G. |
| Tav. 3.2 bis | P.R.G. vigente |
| Tav. 3.3 bis | Variante di P.R.G. |
| Tav. 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8 e 4.9 Planovolumetrici esemplificativi interventi privati | |

RELAZIONE

1. Gli obiettivi del programma

Il programma di recupero urbano pone al centro del proprio intervento il Piano di Zona n.9 "Prima Porta", edificato negli anni '70 sull'altura posta tra le borgate di Labaro e Prima Porta. Questa localizzazione deriva dall'intento del PRG del '62 di saldare i due nuclei attraverso una nuova zona di espansione per edilizia pubblica (E3) e privata (F2) allo scopo di recuperare il deficit di servizi dei tessuti abusivi e di costituire una diversa dimensione insediativa, maggiore e quindi più urbana.

Accanto a questi obiettivi generali, il Piano di Zona si è prefisso lo scopo - mancato - di sostituire l'edilizia spontanea intorno al fosso di Prima Porta, considerata a rischio idraulico prima della realizzazione degli argini.

Questa forma di "recupero per addizione", tipica dei piani urbanistici di seconda generazione, ha affrontato in termini solo quantitativi il recupero della città esistente, rinunciando a modificarla, se non per contrapposizione di modello urbano.

Ad esito di questa fase della storia urbana locale, si sono quindi costituiti nuovi insediamenti geneticamente differenti e scarsamente relazionati tra loro:

- l'edilizia abusiva densa, costituita da tipologie a villini e palazzine, caratterizzata da ridotte sezioni viarie e quindi congestionata, priva di spazi di sosta veicolare e povera di servizi pubblici, integrata con soli servizi di vicinato ma, al suo attivo, è cresciuta intorno ai luoghi - piazze ed assi stradali - più significativi;
- l'edilizia residenziale pubblica, costituita da edifici in linea e strutturata su una viabilità di sezioni rilevanti (lo stradone di via Galline Bianche), scarsamente integrata con funzioni terziarie private, ma contiene gran parte dei servizi pubblici locali presenti nell'area;
- l'edilizia privata convenzionata, conformata su tipologie in linea e palazzine, recentemente integrata con attività terziarie private di rango sia locale che superiore, contiene ancora grandi aree pubbliche di standard non attrezzate.

Questa frammentarietà insediativa, nata anche come separazione sociale, è inoltre aggravata dall'incompletezza della rete viaria interna, dalla pessima qualità dello spazio pubblico pedonale e dalla persistenza di forti barriere, tutte orientate lungo la direttrice est/ovest: orografiche (il costone a nord della collina di Labaro), idrografiche (il fosso di Prima Porta), infrastrutturali (la viabilità di scorrimento interna al quartiere) ed urbanistiche (le aree di standard non attrezzate).

Il programma intende quindi riqualificare l'insediamento residenziale pubblico, prima di tutto collegando tra loro le diverse parti urbane, e quindi creando coesione sociale intorno ai servizi ed alle istituzioni civiche. La maggiore dimensione urbana, perseguita non con l'aggiunta di pesi, ma con l'integrazione tra le diverse parti esistenti, permette anche di innestare sulle funzioni residenziali nuovi servizi privati, altrimenti improponibili.

Accanto a questi obiettivi di "integrazione interna" all'insediamento, convivono altri obiettivi di "integrazione esterna":

- l'integrazione dell'insediamento con il più vasto contesto metropolitano, perseguita migliorando l'accessibilità del quartiere dalla rete ferroviaria e dalla via Flaminia;
- l'integrazione tra il sistema ambientale interno, da completare con nuove acquisizioni a verde, e i due grandi sistemi ambientali che inviluppano il quartiere, il parco di Veio ed il parco del Tevere nord.

2. I contenuti del Programma

Il programma di recupero urbano ridefinisce l'assetto complessivo del quartiere attraverso alcune operazioni:

1. La realizzazione di una nuova circonvallazione (*OO.PP. 2, 3, e 7*) che, utilizzando anche tratti viari esistenti, collega la via Giustiniana, immediatamente ad est dell'immissione di via di S. Cornelia, con la via Flaminia all'altezza della stazione di Saxa Rubra, attraverso la nuova viabilità di accesso all'Ospedale Sant'Andrea. Questo intervento ridurrà il traffico veicolare di attraversamento nel cuore di Prima Porta, cioè nel tratto urbano della Giustiniana, sul quale sono previsti interventi di riqualificazione dello spazio pubblico (*O.P.15*) e l'incremento della sosta in sede propria (*O.P.18*).
2. Il completamento dell'anello principale interno (*OO.PP. 1 e 4*), costituito dalla via Flaminia "locale", da via Galline Bianche, via Magnano in Riviera e via Gemona del Friuli, che migliora l'accessibilità delle aree di crinale in cui è concentrata la maggior parte delle aree pubbliche di standard, acquisite con il Piano di Zona e con le convenzioni in F2; collabora al funzionamento di questo sistema la realizzazione di un nuovo allaccio viario da via Dalmine (*O.P.6*), che collega alla nuova centralità locale il margine sud-ovest di Prima Porta.
3. La costruzione, sulle aree di crinale, di una nuova centralità locale (*OO.PP. 10, 11, 12, 13, 16, 17, 19 e 20*) che incrementa i servizi pubblici e insieme riqualifica lo spazio pubblico pedonale.
4. Una riqualificazione "leggera" dei tessuti del primo abusivismo che comprende un nuovo accesso ai servizi già realizzati nella parte alta di Prima Porta (*O.P. 24*), la realizzazione di servizi locali a corto raggio di influenza dentro il tessuto di Labaro (*OO.PP. 8, 9 e 14*), parcheggi, riammagliamenti ed ampliamenti della viabilità locale (*O.P.5 e 29*).
5. L'acquisizione a verde pubblico delle aree di maggiore delicatezza ambientale (*O.P.21, 22, 23, 26 e 28*), completando la rete ecologica locale - ed in particolare il fosso di Prima Porta - con alcune cerniere di interfaccia con i parchi territoriali.

Queste linee d'assetto, mirate al recupero dell'efficienza interna al sistema insediativo, si traducono in un complessivo recupero delle quantità di standard:

1. Sono acquisiti consensualmente, attraverso gli interventi privati, oltre 13,55 ettari di verde pubblico, cui si aggiungono 8,75 ettari di aree a standard relative ai nuovi pesi insediativi; sono invece acquisiti per esproprio altri 1,45 ettari a verde.

2. Sarà espropriato per servizi pubblici locali 0,94 ettari, per parcheggi 0,9 ettari e per piazze circa 0,6 ettari.

La crescita della dotazione di standard è quindi pari a circa 25,4 ettari, rispetto al deficit stimato nel programma preliminare di 26 ettari per i soli abitanti teorici già insediati.

Sono però ugualmente significativi gli interventi di attrezzatura delle aree già acquisite che consistono in 2,6 ettari circa di aree a servizi pubblici e 4,9 ettari di aree a verde o a piazza, con un recupero degli standard effettuali per circa 7,5 ettari.

I nuovi pesi insediativi residenziali, aggiunti all'ambito per effetto del programma, sono stimati in 970 abitanti teorici, al netto dei 178 relativi a volumetrie già esistenti (14.223 mc). Una parte significativa (556) dei complessivi 1148 abitanti, deriva da previsioni di PRG vigente; il peso aggiuntivo è quindi stimato in 592 abitanti, inferiore al peso massimo ammissibile previsto dal programma preliminare, pari a 900 abitanti.

Il programma prevede anche un incremento di circa 36.241 mc. non residenziali (il 28,74% del volume totale previsto), con una prevalenza di funzioni commerciali (il 60,7 % del non residenziale), ma con una quota significativa di attività ricreative e culturali (21,5 %), di attività ricettive (16,5 %) ed una piccola quota di attività artigianali (1,3 %).

Il rapporto complessivo tra risorse pubbliche e private, nella realizzazione degli interventi pubblici del programma, determina un contributo privato del 35,5 % circa. Al finanziamento regionale (6,617 milioni di euro) si aggiunge infatti un robusto finanziamento comunale, pari a 9,411 milioni di euro, che comprende anche 1,786 milioni di euro già impegnati per l'attuazione del programma Suburbia.

Allegati:

Tab. 1.1. Quadro riepilogativo del Programma

Tab. 1.2. Quadro riepilogativo degli interventi pubblici e privati

Tav. 1. Inquadramento urbanistico

Tav. 2. Localizzazione degli interventi pubblici e privati

3. Le varianti agli strumenti urbanistici e paesistici

Il programma di recupero urbano interviene su un quadro pianificatorio sostanzialmente obsoleto e sconnesso tra i diversi strumenti attuativi.

Il PRG vigente prevede infatti, nell'immediato intorno del quartiere, una zona di espansione a bassa densità (attuale G3 di PRG), compromessa abusivamente, inserita nella *variante delle certezze* come nucleo di futuro recupero urbanistico (colle giustiniano); il piano prevede inoltre diverse aree soggette a destinazione espropriativa che non sono state attuate nei termini di legge: quattro aree per servizi pubblici locali, una fascia a verde pubblico lungo il Tevere oltre ad una diversa sede della via Tiberina ed un tracciato ferroviario parallelo alla stessa.

La pianificazione attuativa, totalmente decaduta consiste:

- nel Piano di Zona n°9 "Prima Porta", adottato ed approvato nel 1964;

- nel P.P.20F "Labaro" adottato nel 1968 ed approvato nel 1976, variato ripetutamente fino all'ultima approvazione del 1983;
- nel P.P.20AF "Villa di Livia", adottato nel 1971 e mai approvato;
- nei Piani di Lottizzazione in zona F2 "Colli d'oro", "Valchetta" e "Poggio villa rubra", convenzionati tra la fine degli anni '70 e i primi anni '80;
- nel P.P.7/O "Vejentana vetere" affidato nel 1986, ma mai adottato per il sopravvenuto piano di bacino del Tevere.

Il Piano di Zona n°9, in particolare prevedeva grandi quantità (circa 24 ettari) di verde e servizi sulle aree già allora impegnate dai tessuti spontanei, che il PRG adottato nel '62 (prima del 1° PEEP) destinava a zona F1. Questa incongruenza ha determinato un doppio deficit di standard, per la nuova edilizia residenziale pubblica, i cui standard sono rimasti sulla carta, e per i precedenti tessuti spontanei, per i quali è mancata la previsione di recupero urbanistico.

Analogamente sono rimaste inattuata le previsioni di spazi pubblici del P.P.20F, una parte delle quali, compromessa dall'abusivismo, è divenuta la zona O di via Vejentana vetere.

I piani di lottizzazione in F2 hanno invece previsto - e ceduto al Comune - grandi aree di standard, solo una parte delle quali è stata attrezzata, principalmente per l'edilizia scolastica e per il parco di Colli d'oro. Questa attuazione parziale ha lasciato in uno stato di abbandono vaste aree destinate a servizi ed i relativi parcheggi. Inoltre, le incongruenze nel disegno della viabilità tra i diversi piani hanno prodotto discontinuità insediativa e pericolosità della circolazione.

Rispetto a questa pianificazione sospesa, il programma di recupero urbano, con i suoi interventi pubblici:

- mette in coerenza la viabilità tra i diversi strumenti attuativi (*O.P.1* e *6*, già previste nel PdL "la Valchetta", ma non nel PdZ), e trasforma in viabilità (*O.P.4*) una fascia di verde pubblico del PdL "Poggio Villa Rubra" mediante variante di PRG; il collegamento tra via Galline Bianche e via Magnano in Riviera determina anche la necessità di spostare piazza Arcisate (*O.P.13*), con una variante a verde su un'area di parcheggio del PdZ;
- riorganizza le aree pubbliche del PdL "la Valchetta" e del PdZ, concentrando i servizi in prossimità di piazza Arcisate (*O.P.10* e *11*), con variante di PRG; la sistemazione a verde delle restanti aree (*O.P.20*), anche se precedentemente destinate a servizi, ai sensi della convenzione rientra nella discrezionalità dell'Amministrazione e non necessita di variante urbanistica;
- individua, con destinazione urbanistica N, una piazza-giardino (*O.P.15*) su un'area precedentemente destinata dal PdZ ad edilizia residenziale pubblica, ed espropriata a questo scopo, che risulta residuale rispetto all'intervento residenziale già realizzato dal comune;
- attua, mediante variante di PRG a zona M3, N e viabilità, le uniche previsioni di standard del PP 20F rimaste inedificate (*O.P. 8, 9 e 14*), ed un riammagliamento viario (*O.P. 5*);
- integra la zona O di via Vejentana vetere con un'area a verde attrezzato (*O.P. 26*) che, attualmente variata in zona N di PRG, in sede di piano attuativo diventerà verde pubblico della

zona O; analogamente varia un'area agricola residuale tra la via Vejentana Vetere ed il fosso della Valchetta in zona a parcheggi e verde (*O.P.29* in *I.P.10*), una parte dei quali potranno costituire standard della zona O; tale intervento, ricadente su aree di Tutela Paesistica del PTP 15/7, è inserito nella variante al PTP riportata nell'allegato E;

- prevede due nuovi tronchi stradali (*O.P. 2 e 3*) e l'allargamento di un terzo tronco esistente (*O.P. 7*) che connettono, insieme ad altra viabilità esistente, la via Giustiniana alla nuova strada di accesso all'Ospedale Sant'Andrea, che sfocia sulla via Flaminia all'altezza della stazione Saxa Rubra; per i due nuovi tronchi è variata la precedente destinazione agricola, sostituita con destinazione a "viabilità"; il tracciato di questa nuova viabilità corre sul bordo delle aree edificate, incidendo su aree di Tutela Orientata e Paesistica del PTP 15/7 approvato, al confine con aree di Tutela Integrale, sul bordo dell'area protetta di Veio; il tracciato è stato inserito nella variante al PTP riportata nell'allegato E;
- prevede un diverso accesso all'area di servizi pubblici di Prima Porta con una diramazione da via Concesio, un parcheggio ed una piazza (*O.P.24*), variando le precedenti destinazioni H1 e M3; le aree coinvolte non sono interessate da vincoli;
- prevede un parcheggio attrezzato anche per lo svolgimento di un mercato saltuario (*O.P.18*) su aree attualmente destinate a zona H2; l'area è interessata dal vincolo di rispetto dei corsi d'acqua (art.1 lettera c della L.431/85) ed è attualmente sottoposta a Tutela Paesistica dal PTP 15/7 "Veio – Cesano"; l'intervento è stato inserito nella variante al PTP riportata nell'allegato E;
- prevede la trasformazione a parco pubblico (zona N di PRG) di un'area di circa 3.430 mq a ridosso di Colle Giustiniano (*O.P.23*), già destinata a zona G3; tale variazione consente di attuare un esproprio necessario a saldare tra loro le altre aree interessate dall'*O.P. 23*, cedute a verde pubblico nell'ambito dell'*I.P.7*, che concorrono al recupero urbanistico del nucleo abusivo di Colle Giustiniano. A queste altre aree, pur avendo analogo contenuto funzionale, è però mantenuta la destinazione G3, perché concorrono all'edificabilità dell'*I.P.7* ai sensi dell'art. 10, commi 2 e 3 del bando di confronto concorrenziale.

Rispetto agli interventi privati:

- varia la destinazione E3 di un'area non espropriata del PdZ (*I.P.1C*), attribuendole la destinazione E1 ed una densità particolarmente bassa (60 ab/ha); l'area non è sottoposta a vincolo paesistico ed è comunque classificata con livello di Tutela Limitata dal PTP 15/7; la trasformazione non compromette la dotazione di standard del PdZ, ed anzi contribuisce alla loro realizzazione;
- varia la destinazione E3 delle aree non utilizzate in un comparto già espropriato del PdZ (*I.P.2A*), attribuendo loro la destinazione E1, con indice territoriale di 1,51 mc/mq ed un rapporto anormale (47,12%) tra il volume non residenziale e quello residenziale; l'area non è sottoposta a vincoli e il PTP 15/7 la classifica con livello di Tutela Limitata;

- varia la destinazione F2 di un'area (*I.P.3B*) già acquisita per standard del PdL "la Valchetta", attribuendole la destinazione M2; lo standard del PdL risulta comunque ampiamente soddisfatto (all'epoca è stato computato in oltre 40 mq/ab e rimane superiore a 36 mq/ab), mentre il nuovo intervento edilizio – interrato - ricostituisce la continuità delle aree pubbliche in superficie, vincolandole all'uso pubblico; l'area non è sottoposta a vincoli ed il PTP 15/7 la classifica con livello di Tutela Limitata;
- varia la destinazione urbanistica di una fascia di terreno (*I.P.5*) da *viabilità e verde di rispetto* - relativa ad una vecchia ipotesi di variante del tracciato della via Tiberina - a zona *F1*, e di un'area *M3* non espropriata in zona *M2*; insieme viene variata a zona *N* e *viabilità* (*O.P.22*) l'attuale destinazione *H2* di un vasto appezzamento di terreno (35000 mq circa) che viene ceduto al Comune; una piccola quota di quest'area (1000 mq) è utilizzata come standard proprio dell'intervento in zona *F1*; l'intervento ricade interamente su aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi della L.1497/39, per cui l'intervento è stato inserito nella variante al PTP riportata nell'allegato E; rispetto al PTP15/8 "valle del Tevere", adottato ma non approvato, il parco in cessione (*O.P.22*) ricade attualmente in Tutela Integrale, le aree in cessione per verde attrezzato e parcheggio ricadono in Tutela Paesistica, mentre le aree di trasformazione edilizia ricadono in gran parte in Tutela Orientata ed in piccola parte in Tutela Paesistica; la variante al PTP 15/8 attribuisce il livello di Tutela Limitata alle aree di trasformazione edilizia ed a quelle interessate dal parcheggio e dal verde attrezzato, mentre non varia la Tutela Orientata e quella Integrale sulle aree destinate a parco;
- varia l'indice, pur mantenendo l'attuale destinazione *G3*, delle aree ancora libere interne al nucleo abusivo di Colle Giustiniano (*I.P.7*), inserito nella *variante delle certezze* per il recupero urbanistico; tali aree assumono l'indice territoriale 0,45 mc/mq, e la loro edificabilità è concentrata in tre comparti interni al tessuto edilizio, su aree sottoposte a Tutela Limitata dal PTP 15/7; saranno invece cedute per standard le aree di maggior pregio paesistico (TO e TI); le aree di cessione superiori allo standard proprio dell'intervento edilizio (24.893 mq) coprono ampiamente il fabbisogno di aree pubbliche dell'attuale peso insediativo del nucleo (875 abitanti teorici); l'area è interessata da vincolo paesistico ai sensi della L.1497/39; l'intervento contrasta con le prescrizioni attuali del PTP 15/7 solo per la realizzazione di un parcheggio pubblico su un'area sottoposta a Tutela Integrale, ancorché il suo attuale assetto pianeggiante derivi da precedenti attività di escavazione; per la realizzazione del parcheggio l'intervento è stato inserito nella variante al PTP 15/7 riportata nell'allegato E, con il livello di Tutela Limitata; la sistemazione delle aree destinate a verde pubblico è invece compatibile con l'attuale classificazione di tutela;
- varia a zona *F1* l'attuale destinazione *N* di un'area contigua al parco di villa di Livia (*O.P.21*); tale destinazione pubblica è stata acquisita a seguito della variante delle certezze, approvata dopo l'adozione del programma. Le aree interessate dalla variante in parte costituiscono la pertinenza di edifici già realizzati con concessione edilizia rilasciata dal commissario ad acta

come intervento diretto in zona di completamento, ed in parte costituiscono le aree di standard (a verde pubblico locale) necessarie a ricondurre l'intero complesso all'interno del regime di pianificazione attuativa; l'intervento privato (*I.P.8*), oltre a dotare di standard gli edifici esistenti, completa il comprensorio con una sola unità edilizia (766 mc); la trasformazione urbanistica interessa aree sottoposte a vincolo archeologico ai sensi della L.1089/39 e paesistico ai sensi della L.1497/39; il PTP 15/8, adottato ma non approvato, attribuisce il livello di Tutela Limitata alle aree di trasformazione edilizia e di Tutela Orientata alle aree di cessione a verde;

- varia da zona O3 a zona F1 una piccola area del nucleo di via Veientana Vetere, riconnettendola alle aree contigue in F1 (*I.P.10*); lo stesso intervento varia a zona N e viabilità la destinazione H2 relativa ad alcune aree a sud di via Veientana Vetere, contigue all'*O.P.29*, già citata; queste, per una superficie di 2451 mq, sono utilizzate quale standard proprio dell'intervento privato; le trasformazioni edilizie intervengono su aree di tutela limitata del PTP 15/7, mentre il parcheggio ed il verde previsti ricadono su aree sottoposte a Tutela Paesistica; per la sola realizzazione del parcheggio l'intervento è stato inserito nella variante al PTP 15/7 riportata nell'allegato E, che modifica il livello di tutela in Tutela Limitata;
- varia da zona E3 a zona F1 un piccolo lotto (*I.P.14*) parzialmente edificato, all'interno di quel tessuto spontaneo precedente al 1962, che non è stato sostituito dal PdZ; l'area non è sottoposta a vincoli ed è sottoposta a livello di Tutela Limitata dal PTP 15/7;
- non è interessato da variante di PRG l'*I.P.16*, attualmente destinato a zona F1, che trasforma secondo i parametri della zona F1 un piccolo lotto, destinato a parcheggio dal P.P.20F decaduto; l'area non è sottoposta a vincoli ed è sottoposta a livello di Tutela Limitata dal PTP 15/7.

In sede di adozione del programma il Consiglio Comunale ha inteso variare in zona O3 la destinazione urbanistica delle aree del Piano di Zona n° 9, ormai decaduto, interessate dai tessuti spontanei perlopiù edificati prima del PRG del '62, quale premessa per il loro recupero urbanistico. Tale variante, che interessava 52,6 ha, non è stata accolta in sede di conferenza dei servizi ed è pertanto decaduta.

Allegati:

Tab. 2. Varianti agli strumenti urbanistici vigenti e adottati

Tab. 2.1 Bilancio degli standard nel Piano di Zona n°9

Tav. 3.1 Legenda di PRG

Tav. 3.2.1 e 3.2.2 Stralcio del PRG vigente

Tav. 3.3.1 e 3.3.2 Varianti di PRG

4. Gli interventi privati

Intervento Privato 1C

Consiste in un comprensorio di 4 ettari posto tra l'edilizia residenziale pubblica del PdZ n.9 e l'edilizia spontanea intorno al fosso di Prima porta; l'intervento realizza 19.152 mc residenziali ripartiti tra un fronte di case a schiera su due piani, che contorna un terrazzamento naturale, ed un edificio di 5 piani fuori terra che funge da cerniera con il complesso di edilizia residenziale pubblica. Inoltre il progetto completa il sistema degli spazi pubblici del Piano di Zona attrezzando l'area al centro dell'intervento con un centro anziani ed un piccolo volume commerciale (1.600 mc); le aree di pendice e le aree vallive sono invece destinate a verde pubblico e saranno attrezzate con un percorso pedonale che facilita l'integrazione interna al quartiere. Il contributo straordinario dovuto per l'intervento, comprensivo della monetizzazione degli standard sottratti, è pari a circa 2 milioni di euro ed è utilizzato - per circa il 50% - allo scopo di recuperare 6 ettari di standard interni al PdZ;

Intervento Privato 2.A

Consiste nel completamento edilizio del complesso di edilizia residenziale pubblica di piazza Arcisate mediante due blocchi residenziali di 5 piani ed una piastra commerciale, e si integra nella trasformazione complessiva del nodo di piazza Arcisate: l'attuale piazza viene spostata all'interno dell'emiciclo definito dal complesso IACP; viene completato l'emiciclo con i volumi privati che integrano socialmente (188 abitanti) e funzionalmente (7068 mc non residenziali) l'edilizia residenziale pubblica; vengono riaccostate le due carreggiate di via Galline Bianche e viene spostato il giardino che attualmente è interno allo spartitraffico. Gli oneri ordinari e straordinari (quale prezzo di cessione delle aree pubbliche) ammontano a circa 2,5 milioni di euro, che finanziano per circa 1,2 mln le opere pubbliche strettamente connesse (tra cui il recupero della palestra di via Offanengo) e per 1,3 mln finanziano le altre opere del programma.

Intervento Privato 3B

Interviene su due grandi parcheggi realizzati all'interno del PdL *la Valchetta*, attualmente inutilizzati, realizzati sbancando il crinale della collina fino ad una profondità di 9 metri. L'intervento consiste nella realizzazione di un complesso commerciale e ricreativo di 16.230 mc interrato al di sotto del parco Marta Russo, organizzato intorno ad una galleria pedonale che collega la borgata di Labaro con l'edilizia convenzionata della *Valchetta*. Le aree pubbliche necessarie vengono cedute, ma il soprassuolo viene organizzato in continuità con il parco e mantenuto in uso pubblico. Il contributo straordinario ed ordinario (pari a 2,15 mln), copre interamente la realizzazione del parco (1,22 mln) e contribuisce per circa 0,43 milioni al programma complessivo delle opere pubbliche.

Intervento Privato 5

L'intervento riguarda due diverse aree: la prima, di forma allungata, ricostituisce il bordo urbano rispetto al parco del Tevere con un corpo di case a schiera di 3 piani fuori terra, per un volume di 10.194 mc residenziali; la seconda realizza un volume ricettivo di 5.976 mc con accesso dalla via

Tiberina; l'intervento è collegato con l'O.P.22, per la cui realizzazione cede 3,4 ettari di parco e rinaturalizza un'area di circa 4.000 mq già occupata da un deposito di barche. Il contributo straordinario ed ordinario (pari a 1,05 mln.), oltre a finanziare la cessione del parco e le opere di urbanizzazione proprie, contribuisce per circa 0,5 milioni al programma complessivo delle opere pubbliche.

Intervento Privato 7

L'intervento completa un piccolo nucleo abusivo di 462 abitanti effettivi (875 teorici), già inserito nella variante delle certezze per il suo recupero urbanistico; la nuova edificazione è suddivisa in tre comparti e realizza case a schiera su tre piani, per complessivi 27.012 mc residenziali e 1.100 mc commerciali. L'intervento è collegato con l'O.P.32, per la cui realizzazione cede 3,13 ettari di parco ed espropria un'area limitrofa di circa 3.430 mq. I contributi straordinari ed ordinari (pari a 2,14 mln.), oltre a finanziare la realizzazione del parco e le opere di urbanizzazione proprie, contribuiscono per circa 0,925 milioni al programma complessivo delle opere pubbliche.

Intervento Privato 8

L'intervento realizza una sola unità edilizia (766 mc) a completamento di un più grande complesso edilizio privato (10.921 mc) realizzato in zona F1 per intervento diretto con concessione rilasciata dal Commissario ad Acta; l'inserimento nel programma permette di ricondurre tutto l'intervento (11.687 mc) nella logica della pianificazione attuativa, ossia con la cessione gratuita delle aree di standard; il totale degli oneri ordinari e straordinari (circa 46.700 euro) viene corrisposto mediante la cessione di 10.756 mq di parco (valutati in 55.550 euro secondo i parametri del bando). Le aree cedute, che ammontano a 13.386 mq comprendendo lo standard, vanno ad ampliare il parco di Villa di Livia, divenuto contiguo a seguito dei recenti lavori ANAS di interrimento della via Flaminia.

Intervento Privato 10

L'intervento prevede la realizzazione di due corpi di case a schiera su due piani fuori terra (5523 mc residenziali), in un lotto compreso tra via Vejentina vetere e via Monti della Valchetta; uno dei due corpi, di forma semicircolare, organizza una piazza pedonale di fronte alla chiesa di S. Melchiade, su cui si affaccia un portico con negozi a piano terra (1002 mc commerciali). L'intervento permette l'allargamento di via Vejentina vetere e di via Monti della Valchetta, e realizza un parcheggio di 1838 mq lungo via Vejentina vetere, oltre ad una piccola area verde sul bordo dell'argine in corso di realizzazione; il contributo residuo (circa 40.000 euro) confluisce nel programma delle opere pubbliche.

Intervento Privato 14

L'intervento si colloca in un lotto del tessuto edilizio abusivo inglobato nel PdZ per la ristrutturazione urbanistica e prevede la demolizione di un piccolo volume commerciale esistente (275 mc), ricostruendo un maggiore volume residenziale (1196 mc), commerciale (448 mc), direzionale (128

mc) e artigianale (486 mc). Le superfici cedute per standard vengono utilizzate per realizzare un parcheggio e per integrare il sistema degli spazi pubblici.

Intervento Privato 16

L'intervento riguarda due piccoli lotti contigui, destinati a parcheggio e viabilità dal PP 20F; la previsione viaria risulta compromessa dall'edificazione circostante, mentre il parcheggio risulta inattuabile per la decadenza del piano attuativo. L'intervento realizza con gli oneri ordinari 204 mq di parcheggio e un percorso pedonale, devolvendo le risorse residue (circa 23.600 euro) nel programma delle opere pubbliche.

Allegati:

Tab. 3.1. Quadro riepilogativo delle proposte private d'intervento

Tab. 3.2. Quadro analitico delle proposte private d'intervento

Tav. 4.1. Proposta privata 1C : planivolumetrico esemplificativo.

Tav. 4.2. Proposta privata 2A: planivolumetrico esemplificativo.

Tav. 4.3. Proposta privata 3B: planivolumetrico esemplificativo.

Tav. 4.4. Proposta privata 5: planivolumetrico esemplificativo.

Tav. 4.5. Proposta privata 7: planivolumetrico esemplificativo.

Tav. 4.6. Proposta privata 8: planivolumetrico esemplificativo.

Tav. 4.7. Proposta privata 10: planivolumetrico esemplificativo.

Tav. 4.8. Proposta privata 14: planivolumetrico esemplificativo.

Tav. 4.9. Proposta privata 16: planivolumetrico esemplificativo.

5. Gli interventi pubblici

Gli interventi pubblici raggiungono la dimensione complessiva di circa 24,867 milioni di euro così ripartita:

- 7,281 milioni circa per opere di adeguamento della viabilità;
- 10,693 milioni circa per attrezzature pubbliche;
- 6,893 milioni circa per il verde pubblico e le sistemazioni ambientali.

Opere di adeguamento della viabilità

O.P.1 modifica di via delle Galline Bianche. L'intervento, al momento dell'adozione del Programma, era articolato in due distinti lotti funzionali, dotati di autonome risorse finanziarie; il primo, consistente nel collegamento tra piazza Arcisate e via Magnano in Riviera, è stato nel frattempo realizzato dalla XX Circoscrizione. Il secondo lotto, con il quale attualmente si identifica l'O.P. 1, comprende lo spostamento del giardino che attualmente è collocato tra le due carreggiate di v. Galline Bianche ed il rifacimento del tratto di 200 metri tra la chiesa di S. Crispino e piazza Arcisate con il riavvicinamento delle carreggiate e la soppressione della rotatoria di piazza Arcisate; questa infatti

appare inutile nello scenario previsto di collegamento con v. Magnano in Riviera e di soppressione del tratto di via Monti della Valchetta tra via Gemona e piazza Arcisate. Questo secondo lotto è attribuito, per la progettazione, per l'attuazione e per il finanziamento, stimato in circa 443.000 euro, al soggetto attuatore dell'intervento privato 2.A.

O.P.2 raccordo v. Giustiniana / v. Macherio. È il primo tratto, ed il più impegnativo, della tangenziale prevista per evitare l'attraversamento del centro abitato di Prima Porta da parte dei flussi da via Giustiniana alla Flaminia. Il tracciato si dirama da via Giustiniana, a ridosso dell'argine del fosso di Prima Porta, attraversa il fosso stesso, sale lungo una pendice, taglia via Macherio e si ricongiunge alla stessa dopo circa 350 metri; questo tracciato, per la sua delicatezza ambientale, richiede alcuni tratti in rilevato ed altri in viadotto (per preservare la continuità dei flussi biologici), che fanno stimare il costo in circa 2.345.000 euro, posti a carico del finanziamento comunale; si prevede l'affidamento interno della progettazione e l'attuazione in appalto;

O.P.3 raccordo v. Macherio / v. Ghisalba. È il secondo tratto della tangenziale di cui al punto precedente, e collega in linea retta via Macherio con via Ghisalba, evitando che i flussi veicolari attraversino la convenzione di Colli d'oro. Il costo, stimato in circa 471.000 euro, è a carico dei contributi privati, mentre è prevista la progettazione e l'attuazione a cura del Comune.

O.P.4 raccordo v. Gemona del Friuli / v. Flaminia. L'opera completa l'anello viario interno, collegando via Bellagio con via Gemona del Friuli su una fascia di terreno larga 25 metri, ceduta al Comune per verde pubblico all'interno della convenzione Poggio Villa Rubra. Il nuovo tracciato permette di evitare la tortuosa percorrenza di via Bellagio, e di ricucire i differenti tessuti limitrofi, dando uno sbocco alla viabilità locale della borgata. Il costo previsto (circa 1.678.000 euro) è a carico del finanziamento regionale, la progettazione interna al Comune, l'attuazione in appalto.

O.P.5 raccordo v. Paraccini / v. Seriate. Si tratta di un intervento di riammagliamento della viabilità locale di Labaro, già previsto all'interno del programma Suburbia e funzionale alle altre opere previste dal programma; il costo previsto di circa 124.000 euro è attribuito al finanziamento comunale; è prevista la progettazione a cura degli uffici comunali competenti e l'attuazione comunale con procedure d'appalto;

O.P.6 raccordo v. Dalmine / v. Magnano in Riviera. È un intervento proposto, discusso e condiviso all'interno del lavoro del forum Agenda 21 locale; la nuova strada serve a collegare la parte bassa di Prima Porta con l'anello viario interno, e quindi con la nuova centralità locale di piazza Arcisate; il tracciato, con leggere modifiche, riprende una previsione del PdL la Valchetta, che a suo tempo non è stata attuata perché priva di uno sbocco viario nell'ambito pianificato dal PdZ. Il costo stimato di circa 576.000 euro, grava sul finanziamento privato, mentre la progettazione e l'attuazione sono degli uffici comunali competenti.

O.P.7 adeguamento di v. Ghisalba da v. Montichiari a v. Quarto Peperino. L'intervento costituisce la prosecuzione degli interventi O.P.2 e O.P.3 attraverso la ristrutturazione di via Ghisalba, consistente

nel massimo allargamento compatibile con il contesto orografico e paesaggistico. Il costo previsto di 302.000 euro è attribuito al finanziamento privato, con progettazione ed attuazione comunale.

O.P.24 nuovo accesso ai servizi di Prima Porta. L'intervento è motivato dalla scarsa accessibilità del principale nucleo di servizi pubblici di Prima Porta, attualmente servito dalla stretta via di Valle Muricana. La realizzazione di una bretella che si dirama da via Concesio comporta il ribaltamento dell'accesso ai servizi (l'ufficio postale, la scuola media Borghi e la contigua scuola materna) che deve avvenire sulla base di una concertazione con le istituzioni coinvolte, ma permette di realizzare un parcheggio adeguato e una nuova piazza panoramica in corrispondenza della sommità già piantumata con pini. La sistemazione dei nuovi accessi può permettere anche una migliore sistemazione ambientale del suolo, violentemente sbancato per la realizzazione della scuola e della Posta. Il costo dell'intervento, stimato in circa 1.268.000 euro, è posto a carico del finanziamento privato – in parte degli oneri ordinari ed parte di quelli straordinari – mentre si prevede di affidare l'attuazione agli uffici comunali competenti, con le procedure di appalto. In considerazione della delicatezza progettuale del tema – integrazione di edifici esistenti, ridisegno del suolo, salvaguardia dei valori ambientali - per l'affidamento della progettazione si intende promuovere un concorso.

O.P.29 allargamento di via Veientana Vetere e realizzazione di un parcheggio in sede propria. L'opera, necessaria in ragione dell'inadeguatezza della sezione di via Veientana Vetere, coglie l'opportunità derivante dall'intervento privato n. 10, che mette a disposizione le aree necessarie e realizza a scomputo le opere. L'intervento comprende anche l'allargamento di via Monti della Valchetta – anch'essa inadeguata – e la realizzazione di un parcheggio che può eliminare la sosta su strada e contribuire allo scambio con la stazione di Labaro della ferrovia Roma Nord. Il costo preventivato di circa 73.400 euro è finanziato con risorse private, la progettazione e la realizzazione sono attribuite al soggetto attuatore dell'intervento 10.

Attrezzature pubbliche

O.P.8 scuola materna. L'opera costituisce, insieme all'O.P.9 e all'O.P.14 una riqualificazione leggera del tessuto della borgata, con un servizio a corto raggio di influenza. L'intervento deriva dal programma Suburbia, nell'ambito del quale è già stato elaborato il progetto definitivo. In considerazione dell'avanzato stato di fattibilità, il finanziamento, stimato in circa 1.194.000 euro, è stato imputato al bilancio comunale; la progettazione esecutiva è interna, comprendendo in questa modalità anche l'affidamento diretto, a cura del Comune, per selezione di curricula.

O.P.9 asilo nido. L'intervento deriva dal programma Suburbia, nell'ambito del quale è già stato elaborato il progetto definitivo. In considerazione dell'avanzato stato di fattibilità, il finanziamento, stimato in circa 1.049.000 euro, è stato imputato al bilancio comunale; la progettazione esecutiva è interna, comprendendo in questa modalità anche l'affidamento diretto, a cura del Comune, per selezione di curricula.