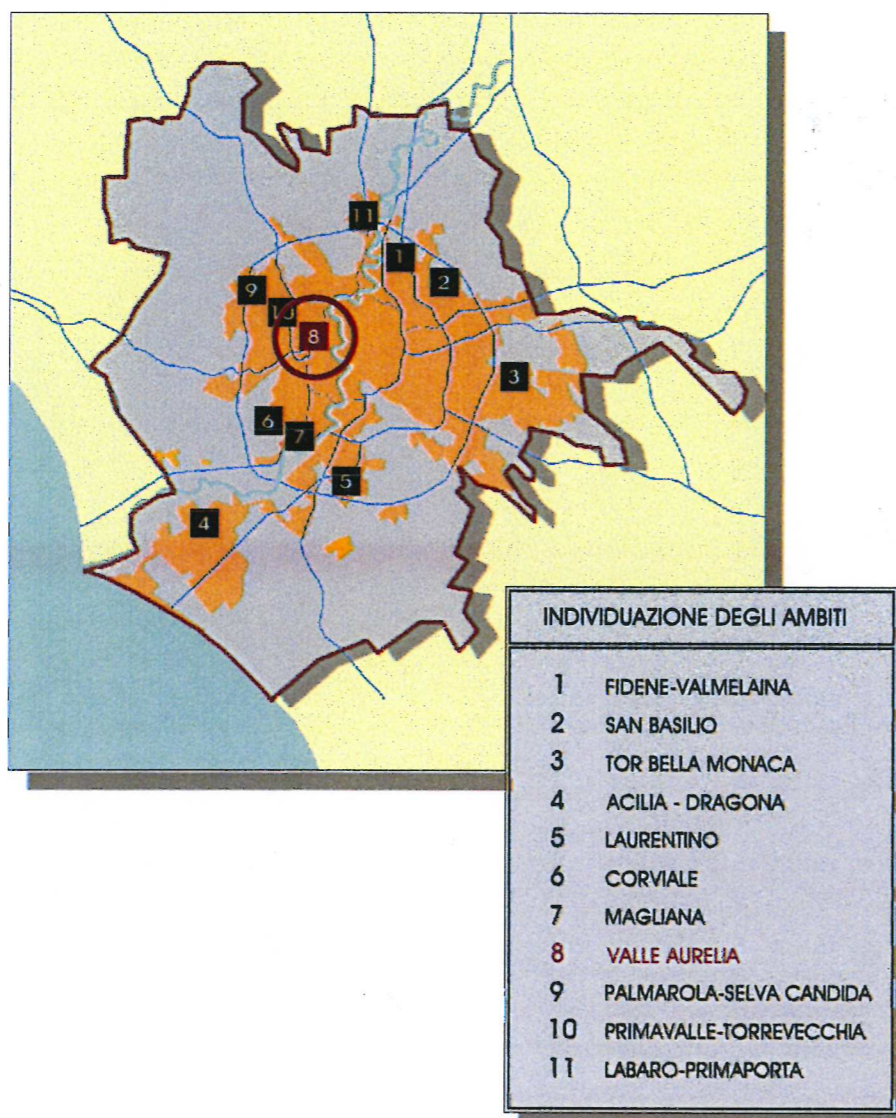


DIPARTIMENTO VI

Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale

U.O. 2 Pianificazione e Progettazione Generale

S.C. Programmi Complessi



PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

Valle Aurelia

(ART. 11 L. 493/93)

ACCORDO DI PROGRAMMA TRA REGIONE LAZIO E COMUNE DI ROMA

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

Arch. Daniel Modigliani
Arch. Giampiero Coletti
Arch. Carmelo G. Severino

Redazione del Programma:

Collaboratore Tecnico
Indagini Geologiche

Arch. Giampiero Coletti
Arch. Carmelo G. Severino
Antonio De Luca
Dott. Theo Huber

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. Carmelo G. Severino

ALLEGATO A
INDICE PROGRAMMA VALLE AURELIA

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 pubblici e privati
- 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 d'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. Localizzazione degli interventi pubblici e privati
- Tav. 3.1. Legenda PRG
- Tav. 3.2. PRG vigente (stralcio)
- Tav. 3.3. Variante PRG
- Tavv. 4.n. Planivolumetrico esemplificativo in formato A3 delle proposte private d'intervento (1,3)

COMUNE DI ROMA
Dipartimento VI – Ufficio Progetti Urbani

ALLEGATO A

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO
VALLE AURELIA

RELAZIONE GENERALE

1. Gli obiettivi del programma

L'Amministrazione comunale ha inserito tra gli ambiti oggetto del "Programma di Recupero Urbano" di cui all'art. 11 della L. n. 493/93, l'ambito di "Valle Aurelia", all'interno del quale ricade il Piano di Zona n. 65 "Pineto", affacciato sul limite sud del Parco regionale omonimo.

Il comprensorio di edilizia pubblica, con vistosi sintomi di degrado nella struttura edilizia, insieme all'edificato circostante, offre di sé un'immagine tipica di uno dei tanti episodi "periferici" della città, pur essendo inserito in un contesto molto centrale e nei pressi della città del Vaticano.

Il quartiere soffre di problemi di integrazione, incompiutezza, carenza di qualità nei servizi e nell'edificato, di quegli elementi, cioè, che fanno radicare negli abitanti un comune senso di appartenenza al luogo di residenza; anzi al degrado contribuiscono in maniera determinante proprio quegli elementi architettonici tipici del luogo di qualità potenzialmente elevata, le fornaci ed il borghetto, che, invece di offrirsi come elementi di riconoscibilità storica del quartiere, contribuiscono, per l'abbandono in cui versano, ad accrescere il senso di degrado complessivo.

Allo stesso modo la presenza di infrastrutture viarie e trasportuali, di elevata scala funzionale, non essendo inquadrati in una situazione organica complessiva, se da un lato sembrano offrire servizio, dall'altro contribuiscono ad aggravare lo stato di degrado ambientale, acustico, atmosferico, visivo e ad acuire la situazione di carenza di riconnessione ed integrazione territoriale.

Per quel che riguarda il sistema ambientale di scala urbana costituito dal Parco del Pineto, esso costituisce potenzialmente il cuore verde dell'intero settore urbano come sopra individuato, ma è ancora estraneo ai quartieri che lo circondano.

Dal punto di vista della dotazione di servizi e verde pubblico si ha un livello medio di dotazione quantitativa, anche se di attuale scarsa qualità e mediocre stato di conservazione e funzionalità.

Obiettivo principale del Programma di riqualificazione urbana di Valle Aurelia, oltre che dotare il piano di zona del Pineto di servizi assenti o di migliorare, completare o ristrutturare attrezzature di servizio esistenti, è, quindi, il recupero ambientale del borghetto di Valle Aurelia eliminando il degrado dominante, far integrare ed

interagire la struttura del piano di zona stesso con il contiguo parco regionale del Pineto, stimolandone l'uso e l'acquisizione sociale, iniziare ad acquisire aree del parco stesso ed attrezzarle, integrare le strutture della mobilità in un insieme organico inserendole in un contesto continuo di spazi pubblici e sociali.

Inoltre sostituire all'attuale organizzazione, frazionata per funzioni e governata da elementi ed emergenze prive di qualità ed estranee al quartiere, un tessuto che rivitalizzi e privilegi i rapporti interni e medi il confronto con le strutture urbane di grande impatto, modificando, di conseguenza, l'attuale forma della struttura urbana.

Perseguire il ribaltamento dei rapporti morfologico-funzionali, sostituendo gli attuali elementi di riconoscibilità del quartiere, viadotti, strade e svincoli che provocano la cesura del tessuto, con polarità di servizio, piazze, elementi architettonici storici e beni ambientali con reale possibilità d'uso, integrati in una rete di collegamento di livello pedonale.

2. I contenuti del Programma

Il Programma di recupero urbano, prevede di attivare risorse pubbliche e private al fine del recupero e della riqualificazione del piano di zona n. 65 "Pineto" e delle aree edificate limitrofe degradate, attraverso la realizzazione di interventi coordinati pubblici e privati.

In particolare, fissato lo schema di assetto dell'area e gli interventi pubblici prioritari, sono stati coinvolti gli operatori privati attraverso un bando di confronto concorrenziale al fine di selezionare le proposte private d'intervento.

Su questa base ed in funzione delle risorse finanziarie disponibili, sia private che pubbliche, è stato predisposto il Programma definitivo, come insieme coordinato di interventi che rispondesse agli obiettivi prefissati in sede di Programma preliminare.

Nell'arco di tempo compreso tra l'adozione del Programma di recupero nell'ottobre 1997 e la stesura del Programma definitivo, l'Amministrazione comunale ha assunto una serie di decisioni e provvedimenti che hanno comportato la ridefinizione dei contenuti del programma stesso pur nella continuità degli obiettivi principali.

Il Programma di recupero si articola in n. 19 interventi progettuali sia pubblici che privati, tutti concentrati nel settore urbano compreso fra via Baldo degli Ubaldi a sud,

la collina di monte Ciocci e le stazioni metro ed FS di Valle Aurelia ad est, il parco del Pineto a nord e viale di Valle Aurelia ad ovest.

Con la completa attuazione del Programma di recupero si conseguirà un miglioramento complessivo delle dotazioni igienico-sanitarie del settore, del livello di accessibilità e sicurezza garantito dalle infrastrutture stradali, nonché delle dotazioni di standard urbanistici, che, per gli interventi di nuova edificazione privata, è garantito oltre il livello minimo di legge.

Rispetto al quadro degli interventi pubblici e privati del Programma, risalta che a fronte di un importo totale di interventi pari a £ 88,524 miliardi, l'importo per gli interventi privati costituisce il 60% circa del totale, mentre l'importo per gli interventi pubblici il 40% circa. L'importo totale degli interventi è finanziato per l'80% circa da soggetti privati e per il restante 20% circa da finanziamenti pubblici.

Riguardo ai parametri urbanistici, gli interventi privati occupano una superficie territoriale complessiva di circa 4 ettari e sviluppano una volumetria totale di mc. 114.440 di edilizia non residenziale.

Gli interventi pubblici si riferiscono invece a sistemazioni viarie ed infrastrutture di corredo per mq. 30.000 circa, edifici per servizi per mc. 20.000 circa ed attrezzature di verde pubblico per mq. 90.000 circa, parcheggi di uso pubblico per mq. 23.000 circa.

I dati relativi al dimensionamento ed agli investimenti in opere pubbliche testimoniano l'impatto del Programma sul miglioramento degli standard urbanistici del settore urbano interessato dal programma di recupero urbano.

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

Il Programma di recupero prevede, come già detto, una serie di interventi pubblici e privati, anche in variante di PRG; sono perciò state avviate le procedure per la

variante urbanistica, che sarà approvata in sede di Accordo di programma, per gli interventi pubblici e privati previsti dal Programma di recupero urbano di Valle Aurelia non conformi alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Gli interventi privati che concorrono all'attuazione del programma sono complessivamente n. 2, ambedue per edilizia non residenziale in variante di PRG. Gli stessi sono interessati dalla presenza di un vincolo di rispetto ferroviario per la presenza del tracciato della linea metro A, che percorre in sotterraneo via Baldo degli Ubaldi, che viene peraltro rispettato.

La proposta n. 3 prevede al suo interno la cessione all'Amministrazione ed il restauro della fornace Veschi, vincolata ai sensi della L. n. 1497/39, quindi il progetto dovrà essere approvato dalla competente Soprintendenza.

In particolare:

l'intervento n. 1 si estende su di una superficie territoriale di mq. 6.035, prevede la realizzazione di mc. 20.000 di edilizia non residenziale per albergo e la cessione di un'area pubblica per la realizzazione di una piazza giardino. La destinazione di PRG passa da zona "D" a zona "M2" con deroga all'art. 14, par. 2 comma 1 per quanto riguarda l'indice di mc.2/mq.;

l'intervento n. 3 si estende su di una superficie territoriale di mq. 33.742, prevede la realizzazione di mc. 94.440 di edilizia non residenziale per centro commerciale, attività ricreative-culturali-sportive con servizi e pubblici esercizi connessi, e uffici, nonché la cessione di aree pubbliche per piazza giardino sulla quale insiste la fornace Veschi sempre con destinazione pubblica. Una quota parte delle attività commerciali, pari a mq. 2.000 di superficie lorda a destinazione non alimentare potrà essere usata, a richiesta del proponente, per le destinazioni ricreative-culturali-sportive con servizi e pubblici esercizi connessi alle attività suddette. La destinazione precedente a multisala è stata sostituita dalle nuove suddette destinazioni e, volumetricamente, l'intervento avrà il medesimo impatto edilizio. La destinazione di PRG passa da zona "PUP", "M3", "N", "D", "Strada" a zona "M2" con deroga all'art. 14, par. 2 comma 1 per quanto riguarda l'indice di mc. 2/mq, "Strada", "M1", "M3". Per facilitare la creazione di piccole imprese, quota parte delle volumetrie saranno destinate alla realizzazione di artigianato di servizio ad uso pubblico.

Gli interventi pubblici previsti dal programma sono complessivamente n. 17.

Di questi le sei infrastrutture a rete non comportano variazioni, costituendo sistemazioni o completamenti di opere esistenti ed interessando aree già pubbliche. Dei sei interventi di edilizia pubblica risulta in variante la "Ristrutturazione del centro anziani" che, pur essendo già esistente ha una destinazione di zona a "Strada" con passaggio destinato ad M1 della linea FS, realizzata, in effetti, su sedime diverso e passa quindi a zona "M3".

Gli interventi di edilizia pubblica "Ristrutturazione centro culturale nell'edificio Casa del Popolo" e "Restauro fornace Torlonia" su edifici di proprietà comunale, nonché di verde pubblico "Sistemazione a verde attrezzato aree Parco del Pineto" ricadono all'interno dell'area di fruizione pubblica "PT" del piano di assetto del Parco regionale del Pineto approvato con L.R. n. 43 del 24 novembre 1997: di conseguenza per gli interventi suddetti, compatibili con il piano di assetto, vale quanto previsto dall'art. 26 della L.R. n. 29 del 6 ottobre 1997, comma 6 e dall'art. 15 "Norme transitorie" dell'elaborato n. 13 "Norme tecniche generali" del piano di assetto suddetto. I progetti relativi dovranno essere approvati dall'Ente Roma Natura.

Gli altri interventi pubblici ricadono su aree all'interno del piano di zona, con destinazione conforme, già di proprietà comunale.

La tabella allegata illustra i dati salienti del rapporto fra interventi e previsioni urbanistiche di PRG, con le variazioni intervenute. Nelle tavole sono rappresentate le previsioni di PRG vigente sulle aree del Programma interessate da variante e le zone di PRG, come variate in forza del Programma.

Allegati:

Tab. 2. Varianti agli strumenti urbanistici vigenti e adottati

Tav. 3.1. Stralcio PRG vigente

Tav. 3.2. Varianti di PRG

4. Gli interventi privati

In seguito alla pubblicazione del bando di confronto concorrenziale sono pervenute n. 7 proposte private, di cui due (1 e 2) su area di proprietà comunale segnalata dall'Ufficio. Le due proposte sono pervenute ad accordo consorziandosi fra loro ed accettando la stima della congruità dell'area effettuata dal Dipartimento III.

La proposta n. 3 è collocata nell'area dove sorge la fornace Veschi, che sarà ceduta all'Amministrazione e per una corretta funzionalità dell'intervento non residenziale dovrà garantire l'accessibilità alla struttura edilizia tramite la realizzazione, eventualmente in compartecipazione con altre Amministrazioni (Comune, FS), del tronco di collegamento fra via Anastasio II e via di Valle Aurelia secondo le indicazioni fornite dal Dipartimento VII.

Le proposte n. 4, 5, 6, 7 ricadono all'interno dell'area di fruizione pubblica "PT" del piano di assetto del Parco del Pineto e non sono state inserite nel programma in quanto a norma della legge regionale, per tale area è necessario provvedere alla redazione di un piano attuativo da parte dell'Ente Roma Natura, gestore del parco. Le proposte n. 4, 5 e 7 sono state inviate all'Ente Roma Natura per essere valutate i fini del loro eventuale inserimento nel piano attuativo che sarà redatto dall'Ente stesso, mentre la proposta n. 6 non ha mostrato interesse, nei tempi dovuti, a proseguire nell'iniziativa originariamente proposta.

Nel loro insieme le due proposte private approvate nell'attuale stesura del Programma consentono il raggiungimento di buoni livelli di integrazione con il contesto territoriale di riferimento sotto il profilo urbanistico-edilizio, ambientale e della mobilità e si caratterizzano soprattutto per la loro valenza di risoluzione di un brano di città nodale, ma irrisolto, tramite la realizzazione di opere previste dal Programma e per il finanziamento di opere pubbliche con gli oneri straordinari. L'Amministrazione disporrà infatti di:

- oneri di urbanizzazione per circa 6,8 miliardi;
- contributo straordinario e prezzo di acquisizione dell'area comunale per circa 9,6 miliardi;
- aree a standard urbanistici per parcheggi di uso pubblico previsti nel sottosuolo e n. 2 piazze, di cui la più importante è la piazza attorno alla fornace Veschi che costituirà la connessione pedonale fra il quartiere, gli spazi sociali e le stazioni metro ed FS di Valle Aurelia;
- la fornace Veschi che, restaurata, sarà disponibile all'uso pubblico.

Gli interventi privati sono descritti nelle tavole allegate.

Allegati:

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

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

Tav. 4.1. Planovolumetrico esemplificativo proposta n. 1;

Tav. 4.2. Planovolumetrico esemplificativo proposta n. 3.

5. Gli interventi pubblici

Gli interventi pubblici inseriti nel Programma riguardano fondamentalmente tre settori:

- infrastrutture a rete (opere nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6) per un importo di £ 7,515 miliardi per ristrutturazione, completamento ed adeguamento di sedi viarie, completamento di illuminazione pubblica e rete di fognatura bianca e nera;
- edilizia pubblica (opere nn. 7, 8, 9, 10, 11, 12) per £ 14,585 miliardi per la realizzazione di un asilo nido ed una scuola materna, la ristrutturazione e/o il restauro della fornace Veschi, della fornace Torlonia, del centro anziani, del centro culturale Casa del Popolo, nonché per la formazione ed attuazione del piano attuativo del borghetto;
- verde pubblico e sistemazioni ambientali (opere nn. 13, 14, 15, 16, 17) per £ 8,618 miliardi per la realizzazione di opere di mitigazione ed arredo urbano, verde attrezzato nel piano di zona Pineto e nel parco del Pineto, la piazza della fornace Veschi.

L'importo complessivo degli interventi pubblici inseriti nel Programma di recupero di Valle Aurelia ammonta a £ 30,718 miliardi.

La suddetta cifra viene garantita per £ 9,766 con fondi regionali, per £ 5 miliardi con fondi comunali, per £ 15,952 miliardi con fondi provenienti da oneri di urbanizzazione e contributi straordinari privati.

Dal punto di vista della futura attuazione gli interventi nn. 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 17) saranno realizzati dall'Amministrazione, gli interventi nn. 3, 4, 5, 11, 15 saranno realizzati direttamente dai soggetti privati proponenti, mentre gli interventi nn. 12, 16 saranno attuati dall'Ente Roma Natura.

Gli interventi pubblici sono descritti negli allegati.

Allegati:

Tab. 4. 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 £ 30,718 miliardi. La copertura finanziaria degli interventi è prevista mediante l'utilizzo delle seguenti risorse:

- oneri di urbanizzazione per £ 6,264 miliardi
- contributo straordinario per £ 9,688 miliardi
- finanziamento regionale per £ 9,766 miliardi
- finanziamento comunale per £ 5 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 relativi all'acquisizione pubblica e sistemazione a verde attrezzato di aree del parco del Pineto e la sistemazione di via di Valle Aurelia risultano finanziati parte con fondi pubblici e parte con fondi privati.

Gli interventi finanziati con fondi regionali 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:

- asilo nido e scuola materna per £ 3,488 miliardi
- centro anziani per £ 552 milioni
- centro culturale Casa del Popolo per £ 300 milioni
- sistemazione via di Valle Aurelia per £ 400 milioni (parte finanziamento)
- adeguamento rete fognante bianca e nera per £ 2 miliardi
- impianti di illuminazione pubblica settore Valle Aurelia per £ 240 milioni
- opere di mitigazione impatto ambientale linea FS per £ 200 milioni
- verde attrezzato nel piano di zona Pineto per £ 300 milioni
- acquisizione pubblica e sistemazione a verde attrezzato aree Parco del Pineto per £ 2,036 miliardi (parte finanziamento)
- arredo urbano nel quartiere Valle Aurelia per £ 250 milioni.

Con fondi dell'Amministrazione comunale è prevista la realizzazione di:

- sistemazione viabilità locale e nel piano di zona Pineto per £ 1 miliardo (parte finanziamento).

- la formazione ed attuazione del piano attuativo del borghetto per £ 3,6 miliardi (parte finanziamento).
- acquisizione e sistemazione a verde attrezzato aree parco del Pineto per £ 400 milioni (parte finanziamento).

Con fondi privati è prevista la realizzazione di:

- sistemazione di via di Valle Aurelia (parte finanziamento) per £ 2,684 miliardi
- sistemazione di viale di Valle Aurelia per £ 540 milioni
- sistemazione via Bonaccorsi per £ 184 milioni
- sistemazione viabilità locale e nel Piano di zona Pineto per £ 467 milioni
- restauro fornace Torlonia per £ 3,072 miliardi
- restauro fornace Veschi per £ 2,973 miliardi
- realizzazione piazza della fornace Veschi per £ 1,500 miliardi
- acquisizione pubblica e sistemazione a verde attrezzato aree parco del Pineto per £ 3,932 miliardi (parte finanziamento)

Dal piano finanziario emerge il forte contributo delle risorse private (circa il 40%), specie in considerazione del ristretto numero delle stesse (n. 2) 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 £ 586 milioni, oltre ai parcheggi di uso pubblico. In definitiva gli investimenti privati in opere pubbliche ammontano complessivamente a circa £ 16,538 miliardi.

Allegati:

Tab. 5. 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 dell'Accordo di programma per pervenire alla stipula delle convenzioni e per la redazione delle progettazioni, o di sei mesi per le opere a finanziamento regionale. Da tale data si è ipotizzato uno sviluppo temporale massimo del Programma pari a 36 mesi.

In particolare per l'intervento privato n. 1 è stato previsto uno sviluppo temporale di 24 mesi.

Per l'intervento privato n. 3 è stato previsto uno sviluppo temporale di 36 mesi, per la particolarità dell'intervento e la connessione con diverse opere pubbliche di programma.

Per gli interventi pubblici è stata prevista una durata pari a 12, 24, 30 e 36 mesi in funzione dell'ampiezza delle lavorazioni e delle connessioni con gli interventi privati di riferimento.

Allegati:

Tab. 6. Il cronoprogramma dei lavori