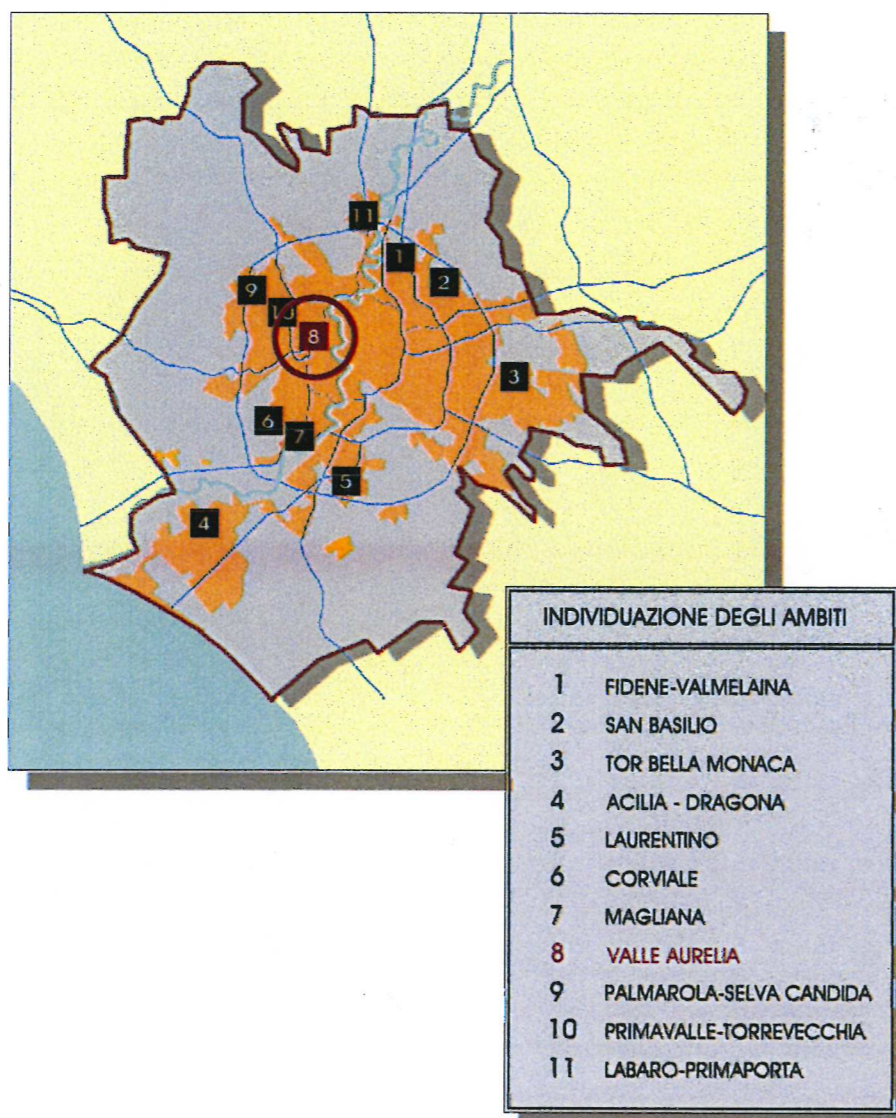


DIPARTIMENTO VI

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)

TABELLE

TAB. 1.1 - QUADRO RIPILOGATIVO DEL PROGRAMMA

VALLE AURELIA

Parametri	Unità di misura	Consistenza
Numero interventi		
Interventi privati	n°	2
Interventi pubblici	n°	17
Interventi totali	n°	19
Investimenti		
Importo interventi privati (a)	milionilire	57.220
Importo opere di urbanizzazione	milionilire	586
Importo interventi pubblici del Programma	milionilire	30.718
<i>Importo opere pubbliche (b)</i>	<i>milionilire</i>	<i>31.304</i>
Importo totale (a + b)	milionilire	88.524
Finanziamenti		
Finanziamenti privati per interventi privati	milionilire	57.220
Finanziamenti privati per opere di urbanizzazione	milionilire	586
Finanziamenti privati per interventi pubblici del Programma	milionilire	15.952
Finanziamenti privati per OO.PP. In project financing (ipotesi)	milionilire	0
<i>Finanziamenti privati per interventi pubblici del Programma</i>	<i>milionilire</i>	<i>16.538</i>
<i>Finanziamenti privati totali</i>	<i>milionilire</i>	<i>73.758</i>
Finanziamenti regionali per interventi pubblici del Programma	milionilire	9.766
Altre risorse pubbliche da reperire	milionilire	5.000
<i>Finanziamenti pubblici per interventi pubblici del Programma</i>	<i>milionilire</i>	<i>14.766</i>
Interventi privati		
Superficie territoriale	mq	39.777
Abitanti insediabili	n°	0
Volumetria residenziale	mc	0
Volumetria non residenziale	mc	114.440
Volumetria totale	mc	114.440
Volumetria recupero	mc	20.903
Volumetria nuova edificazione	mc	93.537
Previsioni attuali PRG sulle aree degli interventi privati		
Abitanti insediabili	n°	0
Volumetria residenziale	mc	0
Volumetria non residenziale	mc	31.579
Peso insediativo aggiuntivo da Programma preliminare		
Interventi pubblici	ab	0
Infrastrutture a rete	milionilire	7.515
Edilizia pubblica	milionilire	14.585
Verde pubblico e riqualificazione ambientale	milionilire	8.618

TAB. I.2. QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI INTERVENTI PRIVATI E PUBBLICI

VALLE AURELIA

Sigla	Titolo dell'intervento	Soggetto attuatore	Consistenza	
			Unità di misura	Misura
Interventi privati				
1	Albergo in via B. degli Ubaldi	SAPEC SPA - HOTEL INVEST SRL	mc	114.440
3	Centro polifunzionale e commerciale in p. Fornace Veschi	COSTRUZIONI EDILI INTEGRATE SCRL	mc	20.000
Interventi pubblici				
1	Adeguamento rete fognate bacino di via di Valle Aurelia a.b.n.	Comune-Dip. XII	milioni	94.440
2	Impianti di illuminazione pubblica settore via di Valle Aurelia	Comune-Dip. XII	milioni	30.718
3.1	Sistemazione via di Valle Aurelia da via Anastasio II a via Bonaccorsi	Privato 3	milioni	2.000
3.2-3.3	Sistemazione via di Valle Aurelia da via Bonaccorsi al parco del Pineto	Comune-Dip. XII	milioni	240
4	Sistemazione viale di Valle Aurelia	Privato 3	milioni	2.684
5	Sistemazione via Bonaccorsi	Privato 3	milioni	400
6	Viabilità locale e Piano di zona Pineto	Privato 3	milioni	540
7	Realizzazione asilo nido e scuola materna in via Stampini	Privato 3	milioni	184
8	Ristrutturazione centro anziani	Comune-Dip. XII	milioni	1.467
9	Ristrutturazione centro culturale nell'edificio "Casa del Popolo"	Comune-Dip. XII	milioni	3.488
10	Restauro Fornace Torlonia per servizi accesso al Parco del Pineto	Comune-Dip. XII	milioni	552
11	Restauro Fornace Veschi	Privato 3	milioni	300
12	Formazione e attuazione Piano attuativo del Borghetto	Comune Dip. XII	milioni	3.072
13	Realizzazione opere di mitigazione impatto ambientale linea FS di cintura	Privato 3	milioni	2.973
14	Realizzazione verde attrezzato nel Piano di zona Pineto	Ente Parco	milioni	4.200
15	Realizzazione piazza della Fornace Veschi	Comune-Dip. X	milioni	200
16	Acquisizione pubblica e sistemazione a verde attrezzato aree Parco del Pineto	Comune-Dip. X	milioni	300
17	Arredo urbano nel quartiere Valle Aurelia	Privato 3	milioni	1.500
		Ente Parco	milioni	6.368
		Comune-Dip. X	milioni	250

TAB. 2. VARIANTI AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI O ADOTTATI

VALLE AURELLA

Sigla	Titolo dell'intervento	Strumento urbanistico di riferimento	Zone urbanistiche vigenti	Zone urbanistiche adottate	Zone urbanistiche di progetto	Deroghe NTA
Interventi privati						
1	Albergo in via B. degli Ubaldi	PRG	D/6.035 mq	N/6.035 mq	M2/6.035 mq	art.14,par.2,co.1
3	Centro polifunzionale e commerciale in p. Fornace Veschi	PRG	PUP/11.231,M3/7.152,N/ 2.200,D/10.767,STR/2.392	B2/9.242,N/1.525	M1/7.598,STR/2.000, M2/17.492,,M3/6.652	art.14,par.2,co.1
Interventi pubblici						
8	Ristrutturazione centro anziani	PRG	STR/2.500,M1/500		M3/3.000	

TAB. 3.1. QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI INTERVENTI PRIVATI

VALLE AURELIA

Sigla	Titolo dell'intervento	Superficie territoriale (mq)	Volumetria proposta				Risorse per il Programma (Offerta economica)		
			Residenziale (mc)	Terziaria (mc)	Artigianale serv. (mc)	Totale (mc)	Da OO.UU. (milioni)	Da C.S. (milioni)	Totale (milioni)
1	Albergo in via B. degli Ubaldi	6.035	0	20.000	0	20.000	937	5.085	6.022
3	Centro polifunzionale e commerciale in p. Fornace Veschi	33.742	0	91.000	3.440	94.440	5.327	4.603	9.930
Totale interventi privati del programma		39.777	0	111.000	3.440	114.440	6.264	9.688	15.952

TAB. 32 - QTR QUADRO TECNICO ANALITICO DELLE PROPOSTE PRIVATE D'INTERVENTO

VARESE AURELIA

	Unità di misura	Totale		
		I	3	Totale
DATI PRELIMINARI				
1. Tipologia di offerta	(sigla 1)	B	A	-
2. Proposte coordinate	(sigla 2)	4	P	-
3. Localizzazione rispetto PdZ	(sigla 3)	C	-	-
4. Tipologia di proposta	(sigla 4)	-	F	-
A. SITUAZIONE ESISTENTE				
1. Superficie territoriale oggetto della proposta	mq	6.035	33.742	39.777
2. Volumetria esistente	mc	0	20.903	20.903
2.1. Residenziale	mc	0	0	0
2.2. Terziaria	mc	0	13.304	13.304
2.3. Industriale/artigianale	mc	0	7.599	7.599
2.4. Agricola	mc	0	0	0
3. Abitanti insediati (presunti)	n°	0	0	0
B1. ATTUALI PREVISIONI URBANISTICHE				
1. Strumento urbanistico di riferimento	(sigla 6)	PRG	PUP/PRG	-
2. Stato iter	(sigla 7)	AD	AP/AD	-
3.1. Zona urbanistica 1	(sigla 5/mq)	N/6.035	PUP/11.231	-
3.2. Zona urbanistica 2	(sigla 5/mq)	-	M3/7.152	-
3.3. Zona urbanistica 3	(sigla 5/mq)	-	B/9.242	-
3.4. Zona urbanistica 4	(sigla 5/mq)	-	N/3.725	-
3.5. Zona urbanistica 5	(sigla 5/mq)	-	STR/2.392	-
4. Volumetria edificabile	mc	0	31.579	31.579
4.1. Residenziale	mc	0	0	0
4.2. Terziaria privata	mc	0	9.676	9.676
4.3. Terziaria pubblica	mc	0	14.304	14.304
4.4. Industriale/artigianale	mc	0	7.599	7.599
5. Abitanti insediabili	n°	0	0	0
B2. ATTUALI PREVISIONI DI VINCOLO				
1. Vincolo 1089/39	mq	0	0	0
2. Vincolo 1497/39	mq	0	1.240	1.240
3. Piano paesistico/livello tutela	(sigla 8.1)	-	-	-
4. Aree protette (L.394/91)livello tutela	(sigla 8.2)	-	9676	-
5. Vincoli di rispetto/individuazione	(sigla 9)	VF	VF	-
C. PREVISIONI URBANISTICHE PROPOSTE				
1.1. Zona urbanistica a standard esterni 1	(sigla 10)/mq	-	M1/7.596	-
1.2. Zona urbanistica a standard esterni 2	(sigla 10)/mq	-	STR/2.000	-
1.3. Zona urbanistica a standard esterni 3	(sigla 10)/mq	-	M3/6.652	-
2.1. Zona urbanistica d'intervento 1	(sigla 5)/mq	M2	M2/17494	-
2.2. Zona urbanistica d'intervento 2	(sigla 5)/mq	-	-	-
3. Superficie territoriale	mq	6.035	17.492	23.527
4. Superficie fondiaria	mq	4.727	13.674	18.401
5. Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	3,31	5,40	4,86
6. Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	4,23	6,91	6,22
7. Volume totale	mc	20.000	94.440	114.440
7.1. Residenziale	mc	0	0	0
7.1.1. Residenziale agevolato	mc	0	0	0
7.2. Non residenziale	mc	20.000	94.440	114.440
8. Abitanti insediabili	ab	0	0	0
9. Superficie totale per standard urbanistici	mq	4.571	18.359	22.930
D. ONERTA ECONOMICA				
1. Oneri di urbanizzazione primaria	milioni	1.197	5.652	6.849
2. Oneri di urbanizzazione secondaria	milioni	0	0	0
3. Totale oneri di urbanizzazione	milioni	1.197	5.652	6.849
4. Contributo straordinario offerto netto (CSO)	milioni	0	4.603	4.603
5. Prezzo offerto di acquisizione area comunale (POA)	milioni	5.085	0	5.085
6. Monetizzazione standard	milioni	0	0	0
7. Totale oneri straordinari	milioni	5.085	4.603	9.688
8. Opere di urbanizzazione primaria	milioni	260	326	586
9. Opere di urbanizzazione secondaria	milioni	0	0	0
10. Opere del programma realizzate direttamente/individuazione	(sigla 11)	-	3.145,11,15	3.145,11,15
11. Opere del programma realizzate direttamente/importo	milioni	0	7.881	7.881
12. Aree del Programma offerte in cessione	mq	0	0	0
13. Aree del Programma offerte in cessione	milioni	0	0	0
14. Totale risorse per il Programma	milioni	6.022	9.929	15.951
14.1. Oneri di urbanizzazione primaria a pagamento	milioni	937	5.326	6.263
14.2. Oneri di urbanizzazione secondaria a pagamento	milioni	0	0	0
14.3. Contributo straordinario a scomputo	milioni	0	7.881	7.881
14.4. Contributo straordinario a pagamento	milioni	5.085	-3.278	1.807

4. OP-OTR QUADRO TECNICO-REPERLOGATIVO DEGLI INTERVENTI PUBBLICI

VALLE AURELIA

Sigla Progr. prelim.	Sigla Progr. definit.	Titolo dell'intervento pubblico	Acquisizione area			Realizzazione opera					Importo totale intervento (milioni)
			Dimensione (mq)	Costo unitario (lire)	Importo totale (milioni)	Dimensione		Costo unitario (lire)	Importo totale (milioni)	Importo tot. Rib. (milioni)	
						Unità di misura	Misura				
		Infrastrutture a rete (reti viarie, idriche, fognarie)	0	-	0				8.467	7.515	7.515
D.4.1	1	Adeguamento rete fognate bacino di via di Valle Aurelia a.b.n.	0	-	0	ml	1.333	1.500.000	2.000	2.000	2.000
	2	Impianti di illuminazione pubblica settore via di Valle Aurelia	0	-	0	ml	2.000	120.000	240	240	240
	3.1	Realizzazione di nuovo tratto di via di Valle Aurelia, da via Anastasio II a via Bonaccorsi	0	-	0	mq	6.325	a corpo	3.355	2.684	2.684
	3.2	Sistemazione via di Valle Aurelia, da via Bonaccorsi a via dei Laterizi	0	-	0	mq	3.000	100.000	300	240	240
	3.3	Sistemazione via di Valle Aurelia, da via dei Laterizi al Parco del Pineto	0	-	0	mq	2.000	100.000	200	160	160
	4	Sistemazione viale di Valle Aurelia	0	-	0	mq	6.750	100.000	675	540	540
	5	Sistemazione via Bonaccorsi	0	-	0	mq	2.300	100.000	230	184	184
	6	Viabilità locale e Piano di zona Pineto	0	-	0	mq	9.780	150.000	1.467	1.467	1.467
		Edilizia pubblica	20.000	-	1.200				14.128	13.325	14.585
	7	Realizzazione asilo nido e scuola materna in via Stampini	0	-	0	mc	6.400	545.000	3.488	3.488	3.488
	8	Ristrutturazione centro anziani	0	-	0	mc	1.643	336.000	552	552	552
	9	Ristrutturazione centro culturale nell'edificio "Casa del Popolo"	0	-	0	mc	893	336.000	300	240	300
	10	Restauro Fornace Torlonia per servizi accesso al Parco del Pineto	0	-	0	mc	5.225	588.000	3.072	3.072	3.072
	11	Ristrutturazione Fornace Veschi	0	-	0	mc	6.320	588.000	3.716	2.973	2.973
	12	Formazione e attuazione Piano attuativo del Borghetto	20.000	60.000	1.200	mq	20.000	150.000	3.000	3.000	4.200
		Verde pubblico e sistemazioni ambientali	60.648	-	3.032				5.961	5.586	8.618
	13	Realizzazione opere di mitigazione impatto ambientale linea FS di cintura	0	-	0	mq	4.000	50.000	200	200	200
	14	Realizzazione verde attrezzato nel Piano di zona Pineto	0	-	0	mq	6.000	50.000	300	300	300
	15	Realizzazione piazza della Fornace Veschi	0	-	0	mq	7.500	250.000	1.875	1.500	1.500
	16	Acquisizione pubblica e sistemazione a verde attrezzato aree Parco del Pineto	60.648	50.000	3.032	mq	60.648	55.000	3.336	3.336	6.368
	17	Arredo urbano nel quartiere Valle Aurelia	0	-	0	mq	10.000	25.000	250	250	250
		Totale interventi pubblici del Programma	80.648	-	4.232				28.556	26.425	30.718

5. OP-PFO. PIANO FINANZIARIO E OPERATIVO DELLE OPERE PUBBLICHE

Sigla	Titolo dell'intervento pubblico	Importo totale (milioni)	Copertura finanziaria (milioni)				attuatore (1)	progettazione (2)
			Regionale	Comunale	OU	CSO		
	Infrastrutture a rete (reti viarie, idriche, fognarie)	7.515	2.640	1.000	1.908	1.967		
1	Adeguamento rete fognate bacino di via di Valle Aurelia a.b.n.	2.000	2.000	0	0	0	Comune-Dip. XII	Comune-Interna
2	Impianti di illuminazione pubblica settore via di Valle Aurelia	240	240	0	0	0	Comune-Dip. XII	Comune-Interna
3.1	Sistemazione via di Valle Aurelia da via Anastasio II a via Bonaccorsi	2.684	0	0	717	1.967	Privato 3	Privato 3
3.2-3.3	Sistemazione viale di Valle Aurelia da via Bonaccorsi al parco del Pineto	400	400	0	0	0	Comune-Dip. XII	Gara d'appalto
4	Sistemazione viale di Valle Aurelia	540	0	0	540	0	Privato 3	Privato 3
5	Sistemazione via Bonaccorsi	184	0	0	184	0	Privato 3	Privato 3
6	Viabilità locale Piano di zona Pineto	1.467	0	1.000	467	0	Comune-Dip. XII	Gara d'appalto
	Edilizia pubblica	14.585	4.340	3.600	1.919	4.726		
7	Realizzazione asilo nido e scuola materna in via Stampini	3.488	3.488	0	0	0	Comune-Dip. XII	Gara d'appalto
8	Ristrutturazione centro anziani	552	0	552	0	0	Comune-Dip. XII	Gara d'appalto
9	Ristrutturazione centro culturale nell'edificio "Casa del Popolo"	300	0	300	0	0	Comune-Dip. XII	Gara d'appalto
10	Restauro Fornace Torlonia per servizi accesso al Parco del Pineto	3.072	0	0	982	2.090	Comune Dip. XII	Gara d'appalto
11	Restauro Fornace Veschi	2.973	0	0	337	2.636	Privato 3	Privato 3
12	Formazione e attuazione Piano attuativo del Borghetto	4.200	852	2.748	600	0	Ente Parco	Gara d'appalto
	Verde pubblico e sistemazioni ambientali	8.618	2.786	400	2.437	2.995		
13	Realizzazione opere di mitigazione impatto ambientale linea FS di cintura	200	200	0	0	0	Comune-Dip. X	Gara d'appalto
14	Realizzazione verde attrezzato nel Piano di zona Pineto	300	300	0	0	0	Comune-Dip. X	Gara d'appalto
15	Realizzazione piazza della Fornace Veschi	1.500	0	0	1.500	0	Privato 3	Privato 3
16	Acquisizione pubblica e sistemazione a verde attrezzato aree Parco del Pineto	6.368	2.036	400	937	2.995	Ente Parco	Gara d'appalto
17	Arredo urbano nel quartiere Valle Aurelia	250	250	0	0	0	Comune-Dip. X	Gara d'appalto
Totale interventi pubblici del programma		30.718	9.766	5.000	6.264	9.688		

INTERVENTI	Tempi (*)	Inizio lavori	Fine lavori	Durata lavori	Anno inizio lavori	Anno fine lavori
Interventi privati	mesi	12	48	36		
1. Albergo in via B. degli Ubaldi	mesi	12	36	24	2002	2004
2. Centro polifunzionale e centro commerciale in p. Fornace Veschi	mesi	12	48	36	2002	2005
Interventi pubblici	mesi	6	48	36		
Adeguamento rete fognate bacino di via di Valle Aurelia a.b.n.	mesi	6	30	24	2001	2003
Impianti di illuminazione pubblica settore via di Valle Aurelia	mesi	6	30	24	2001	2003
Sistemazione via di Valle Aurelia	mesi	6	30	24	2001	2003
Sistemazione viale di Valle Aurelia	mesi	12	48	36	2002	2005
Sistemazione via Bonaccorsi	mesi	12	48	36	2002	2005
Viabilità locale e Piano di zona Pineto	mesi	12	36	24	2002	2004
Realizzazione asilo nido e scuola materna in via Stampini	mesi	6	36	30	2001	2003
Ristrutturazione centro anziani	mesi	6	36	30	2001	2003
Ristrutturazione centro culturale nell'edificio "Casa del Popolo"	mesi	6	36	30	2001	2003
Restauro Fornace Torlonia per servizi accesso al Parco del Pineto	mesi	24	48	24	2003	2005
Restauro Fornace Veschi	mesi	12	36	24	2002	2004
Formazione e attuazione Piano attuativo del Borghetto	mesi	12	36	24	2002	2004
Realizzazione opere di mitigazione impatto ambientale linea FS di cintura	mesi	6	18	12	2001	2002
Realizzazione verde attrezzato nel Piano di zona Pineto	mesi	6	18	12	2001	2002
Realizzazione piazza della Fornace Veschi	mesi	12	48	36	2002	2005
Acquisizione pubblica e sistemazione a verde attrezzato aree Parco del Pineto	mesi	12	48	36	2002	2005
Arredo urbano nel quartiere Valle Aurelia	mesi	24	36	12	2003	2004