



COMUNE DI ROMA
Assessorato alle Politiche del Territorio
Ufficio Nuovo Piano Regolatore
S.C. Piano Metropolitano

PROGETTO URBANO OSTIENSE – MARCONI

RELAZIONE

DIPARTIMENTO VI – POLITICHE DEL TERRITORIO

Assessore: Domenico Cecchini

Direttore: Michele Figura

U.O. N. 2 NUOVO PIANO REGOLATORE

Direttore: Maurizio Marcelloni

Consulente

Stefano Garano

U.O. N. 2 - S.C. PIANO METROPOLITANO

Direttore: Patrizia Ricci

Emanuela Morsetto

Carla Silvi

Con la collaborazione di:

Giuseppe Manacorda

Guido Morandini

Michela Poggipollini

Con i contributi di:

della U.O. N. 1 - SERVIZIO AMMINISTRATIVO

Direttore: Luigi Maggio

Cristina Craglia

della AVVOCATURA

Enrico Lorusso

Della U.O. N.3:

S.C. AREE FERROVIARIE

Direttore: Domenico Colasante

S.C. UNIVERSITA' E AREE DISMESSE

Direttore: Giuseppe Manacorda

Stefano Nuti

Del Dipartimento VII:

Stefano Lenti

Gianfranco Taccari

Carlo Maltese

Collaborazione per elaborazione grafica:

STA Piano per Roma

Direttore: Carlo Patini

Giuseppe Di Nezza

Filippo Della Cananea

Alessandro Marotta

Alessandro Palazzi

Anna Leonardi

Verifica e confronti con:

- IV Dipartimento - A. Mucci - P. Rossi
- XII Dipartimento - M. Viola - A. Paradisi
- XI Circoscrizione - D. Di Paolo - G. Filacchioni - G. Guarrera
- XV Circoscrizione - M.T.Giordani - R. Armezzani
- Laboratorio di Quartiere Ostiense Marconi
- Genio Civile, Ufficio Speciale Tevere - Linetti

INDICE

1. Il significato del progetto urbano
2. L'area di intervento e le linee di intervento
 - 2.1. I caratteri dell'area Ostiense - Marconi
3. Gli obiettivi generali
 - 3.1. Problematiche ambientali
 - 3.2. Il sistema della mobilità
 - a) la viabilità principale
 - b) la viabilità locale
 - c) i percorsi ciclabili
4. Le nuove destinazioni
 - 4.1. Le strutture dell'Università degli Studi Roma Tre
 - 4.2. Le aree industriali dismesse
 - 4.2.1. Area Papareschi
 - 4.2.2. Area industriale lungo la via Ostiense, in riva sinistra del Tevere
 - 4.3. L'area ferroviaria dismessa delle stazioni Ostiense Trastevere
 - a) area della stazione Ostiense
 - b) area della stazione di Trastevere – Quattroventi – Porto Fluviale
5. Il sistema previsto dei servizi e del verde dal Progetto Urbano
6. Il quadro dei nuovi pesi insediativi del Progetto Urbano

IL PROGETTO URBANO DELL'AREA OSTIENSE - MARCONI

1) Il significato del progetto urbano

Il "progetto urbano", è uno strumento che trova la sua origine nel progetto d'area previsto dal programma per Roma-Capitale (1992) ed i cui contenuti sono stati approvati dal Consiglio Comunale nella seduta dell'11 gennaio 1993 con deliberazione n. 2.¹

Esso è' uno strumento di scala intermedia tra Piano Regolatore Generale e piani attuativi, necessario per verificare la validità delle previsioni del Piano generale e, nello stesso tempo, per rispondere alle esigenze di localizzazione di attività non previste nel 1962.

Ha quindi la finalità di mettere in coerenza progetti che vanno ad inserirsi in contesti urbani delicati e sottoposti a potenziali e radicali trasformazioni. Il suo obiettivo principale è di verificare il grado di trasformabilità di un'area, la sua capacità di accogliere nuovi interventi e nuovi carichi, fornire indicazioni e limiti per essi, determinare tutte le azioni più generali che li rendano possibili, ammissibili ed anzi determinanti per il raggiungimento di un miglioramento qualitativo dell'area.

Non si tratta dunque di uno strumento urbanistico tradizionale, uno zoning di scala intermedia, ma di uno strumento nuovo e specifico dal punto di vista della

¹ - In particolare nell'allegato «A» alla delibera è specificato che: «I progetti d'area sono riferiti ad ambiti urbani interessati da «interventi di natura complessa» che hanno rilevanza per l'assetto e le trasformazioni urbane e per il sistema della mobilità. La progettazione di tali interventi deve essere preceduta da uno strumento di pianificazione che serva di indirizzo per l'Amministrazione Comunale e di coordinamento operativo per gli altri soggetti coinvolti.

Considerando che tali interventi si collocano in situazioni urbane spesso non consolidate, scarsamente strutturate e soggette ad elevata trasformabilità, rispetto alle quali anche il piano regolatore vigente risulta superato o comunque da aggiornare, i compiti attribuiti ai Progetti d'area sono i seguenti:

- la precisazione del quadro delle relazioni fra i nuovi interventi e l'ambito urbano in cui si collocano;
- l'individuazione delle altre opere o azioni da mettere in relazione agli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire;
- la valorizzazione delle potenzialità e dei caratteri dei siti;
- la valutazione preventiva degli effetti che il «progetto» genera sul sistemainsediativo e la predisposizione di eventuali correttivi.

Inoltre, nel medesimo allegato «A» sono specificate anche le fasi di lavoro e sono indicati i relativi elaborati in: «Esplicitazione degli obiettivi che si intendono perseguire e degli interventi già inseriti nel Programma; inquadramento dell'area a scala urbana o di settore; relazioni con le aree circostanti; descrizione delle caratteristiche dell'area e dei processi di trasformazione in corso; uso attuale e tendenziale del suolo (residenza, servizi, attività lavorative, mobilità, etc); strumenti di pianificazione. Previsione del PRG vigente e degli strumenti urbanistici attuativi (Piani particolareggiati, PEEP, piani di lottizzazione, piani di recupero, etc); interventi compresi nel Programma per Roma Capitale e in altri programmi; elementi di tutela e valorizzazione dei beni storico-ambientali (desunti dalla Carta dell'Agro, dai Piani Paesistici, dai vincoli e lege 1089/39 ect); individuazione delle proprietà pubbliche e degli usi civici; determinazione dei criteri e modalità di intervento; modello di assetto fisico-spaziale; programma di attuazione: strategie, costi tempi e procedure per la realizzazione degli interventi».

progettazione urbana: esso infatti determina le condizioni di fattibilità per la trasformazione fisica e funzionale di un vasto ambito urbano ed interviene su tutti gli aspetti della fattibilità: le condizioni minime che vanno rispettate; gli obiettivi che vanno raggiunti sia in termini quantitativi che qualitativi, le relazioni anche spaziali fra i diversi spazi sottoposti a trasformazione, i tempi delle diverse operazioni; i soggetti che interverranno e i termini del contributo privato al miglioramento generale della situazione.

Al tempo stesso si tratta di uno strumento di carattere metodologico, volto ad attivare, attraverso l'individuazione dei soggetti attuatori, degli strumenti e delle procedure un esisto operativo alle scelte urbanistiche, non formalizzabile secondo i canoni dell'urbanistica tradizionale, ma necessario a comporre il mosaico organico delle azioni e degli strumenti formalizzabili.

L'impostazione del progetto urbano si basa quindi sul presupposto che molte funzioni, che caratterizzano la città attuale (non prevedibili più di trent'anni or sono), possano essere localizzate all'interno del tessuto urbano, senza incidere negativamente sull'organizzazione delle attività legate alla vita quotidiana dei cittadini, a condizione che se ne verifichi la compatibilità e si individuino i provvedimenti per eliminare o diminuire gli eventuali impatti negativi. Soddisfatta questa condizione, la modifica di funzioni esistenti o l'inserimento di nuove, il recupero a nuovi usi di spazi e manufatti abbandonati o in degrado, la valorizzazione di elementi storici, antichi o recenti, contribuiscono alla urbanità di ambiti definiti e migliorano le condizioni dell'ambiente urbano.

Pertanto, i contenuti del progetto sono connessi ad una lettura dell'area e alla verifica delle compatibilità delle destinazioni d'uso del P.R.G. rispetto alla realtà attuale, e delle ipotesi localizzative di nuove funzioni urbane. Il criterio che presiede al progetto è quello della sostenibilità delle trasformazioni.

In questo quadro particolare attenzione va posta al problema dei collegamenti viari, ferroviari, delle linee metropolitane e tramviarie con il resto della città, poiché sono questi elementi infrastrutturali che definiscono le relazioni, quindi concorrono in

modo determinante al successo di ogni ipotesi di riorganizzazione delle funzioni e di riqualificazione dei tessuti edilizi.

Il provvedimento che approva il P.U. con il suo programma d'interventi è la delibera di Consiglio Comunale; le necessarie ed eventuali variazioni sono convalidate con l'Accordo di Programma.

La citata Deliberazione C.C. n 2 individua il piano d'area Valco San Paolo - Ostiense, con lo scopo principale di verificare il grado di trasformabilità dell'area, e la sua capacità di accogliere nuovi interventi e nuovi pesi di funzioni e attività, fornire indicazioni e limiti, determinare tutte quelle azioni più generali che rendano tali interventi possibili, ammissibili ed anzi determinanti per il raggiungimento di un miglioramento qualitativo dell'area.

La natura complessa degli interventi da inserire in un tessuto consolidato rende necessarie due fasi di attuazione del progetto urbano.

1) La prima ha lo scopo di verificare le intese e gli accordi con i diversi attori del processo di trasformazione, impostare i programmi di intervento, stabilire le necessarie variazioni urbanistiche allo strumento vigente, definire le modalità di attuazione individuando gli interventi che possono andare in attuazione diretta e quelli sottoposti a strumento urbanistico attuativo.

La seconda fase riguarderà la definizione progettuale delle principali infrastrutture pubbliche, la valutazione di impatto delle trasformazioni previste ai sensi della direttiva CEE, l'attivazione della procedura autorizzativa dei diversi progetti unitari che i numerosi attori della riqualificazione dovranno operare.

La presente proposta di deliberazione consiliare costituisce quindi la prima fase di attuazione: approva il P.U. e dà mandato al Sindaco alla costituzione degli accordi necessari per la variazione urbanistica.

2. L'area di intervento e le linee di intervento

2.1. I caratteri dell'area Ostiense - Marconi

Il settore urbano di Ostiense, l'area di più antica industrializzazione della città, è caratterizzato da una consistente presenza di aree ed edifici dismessi o in via di dismissione, distribuiti lungo la via Ostiense, il viale Marconi e le due rive del Tevere, dal ponte dell'Industria a ponte Marconi. Si tratta di un complesso di oltre 100 ettari tra aree dismesse prima del 1962 e aree per le quali si prevede la dismissione in tempi assai brevi.

E' possibile leggere al suo interno cinque aree di particolare significato, con caratteri molto diversi :

a) la prima si estende sulla riva destra, tra il Lungotevere dei Papareschi e Viale Marconi. Alla fine dell'800 si venne sviluppando lungo le due rive del Tevere, l'area industriale chiamata Porto Industriale, che poteva sfruttare come mezzi di comunicazione, oltre il fiume, anche la ferrovia Roma-Civitavecchia ed il vicino ponte dell'industria, conosciuto come «Ponte di ferro», fatti costruire dal Papa Pio IX nel 1859. Fra le attività industriali che si svilupparono nell'area agli inizi del 900, spiccavano soprattutto lo stabilimento della Miralanza, dove si producevano candele e saponi che costituisce oggi per le sue qualità architettoniche e costruttive una testimonianza importante di archeologia industriale a Roma.

Gli edifici che conservano valenza architettoniche sono accostati ad altri che non presentano particolari pregi, poichè si tratta di capannoni destinati a depositi continuamente manomessi, con aggiunte del tutto casuali realizzate con materiali precari e comunque di rapida obsolescenza, che determinano un paesaggio urbano estremamente degradato.

Il piano regolatore vigente, destina queste aree a zona C ("ridimensionamento viario ed edilizio" con destinazione prevalente ad attività residenziali e attività connesse) con densità di 300 ab/ettaro.

Questo insieme di immobili è contiguo ad un'area edificata con insediamenti residenziali ad altissima densità (1000 ab/ha), realizzati negli anni sessanta (con tipologia intensiva), che si attestano prevalentemente lungo il Viale Marconi.

b) La seconda area si estende sulla riva sinistra e lungo Via Ostiense. E' stata la zona commerciale e industriale di Roma e lo testimonia ancora la presenza di molti stabilimenti, molti dei quali in disuso sono ormai interessanti esempi di archeologia industriale: vi si trovano i Mercati generali, la cui costruzione iniziò nel 1915, intorno allo stesso anno furono costruiti i Magazzini generali e la centrale termoelettrica Montemartini, una delle maggiori realizzazioni della giunta Nathan, in base al referendum comunale del 1909 che decise la municipalizzazione di alcuni servizi pubblici. L'officina del gas, caratterizzata dal gazometro, fu trasferita qui dalle sedi di via dei Cerchi e via Flaminia, dalle quali il primo gennaio del 1854 fu illuminata la piazza del Campidoglio ed altre importanti strade. A testimonianza delle trattative commerciali che avvenivano nel vicino porto fluviale, vi è la Dogana del Porto Fluviale

Il paesaggio urbano in quest'area è connotato da elementi suggestivi nella loro aggressività morfologica, come i carriponte degli ex magazzini generali, che si protendono verso il Tevere, o le strutture semidiroccate per la produzione del gas e dell'energia elettrica nelle aree dell'Italgas, dell'Enel e dell'Acea, o ancora le strutture in cemento armato dell'ex Olea Romana e dell'ex Vetreria S. Paolo (ora demolite). Tra questi manufatti si erge la notevole mole della centrale Montemartini (costruzione di grande interesse architettonico-tipologico), struttura già recuperata dall'Acea per usi congressuali ed espositivi, oggi di proprietà del Comune di Roma. Su tutto l'insieme edilizio della dismissione industriale emergono i quattro gazometri, dei quali il maggiore è uno dei più grandi d'Europa ed è ormai considerato il simbolo, non solo di questa parte della città, ma di tutta la non estesa ma assai significativa periferia industriale romana (basti ricordare le riproduzioni in molte opere di famosi pittori ed incisori contemporanei e le scene di molti film del secondo dopoguerra).

Per queste aree il piano regolatore prevede le destinazioni a zona C ed M1, quindi nel primo caso la sostituzione totale e nel secondo un uso per servizi generali.

c) Una terza situazione è rappresentata dalla zona del Valco S. Paolo dove gli edifici dismessi (la ex vasca navale, la ex fabbrica dei paracadute SIBA e la ex OMI) si mescolano ad attività diverse come campi sportivi "spontanei" ed

attrezzature precarie per il tempo libero, servizi scolastici di quartiere ed insediamenti residenziali, alcuni dei quali portano la firma di grandi architetti come De Renzi e Muratori.

d) Una quarta situazione è costituita dall'area della Basilica di San Paolo con la circostante zona verde, attualmente segnata da una viabilità incongruente, dall'attacco della vecchia via delle Sette Chiese, che si snoda poi verso la via C. Colombo e la via Appia Antica. La basilica appare attualmente estranea, sia ad un razionale schema di accessibilità, che ad un suo inserimento nel sistema del verde che si affaccia sul fiume secondo l'antico rapporto che legava il monumento alla via d'acqua. Entro il 2000 è prevista una nuova sistemazione della circolazione del traffico per consentire l'arrivo e l'accoglienza dei visitatori della Basilica, non sono comunque interventi di modifica dell'assetto viario attuale.

e) Infine l'area della Stazione Ostiense, che si presenta anch'essa del tutto destrutturata, sia verso la piazza della Porta San Paolo nelle sue relazioni con le altre stazioni (Metro e Ostia Lido), che sul versante opposto, dove il Terminal e il grande spazio a parcheggio debbono trovare ancora una funzionalità precisa. Quest'ultima area rientra nello studio per la sistemazione delle aree ferroviarie PAG (Piano di Assetto Generale delle ferrovie), per la variazione delle aree ferroviarie in aree per servizi urbani.

Nel complesso tutto il settore urbano considerato, si presenta con forti livelli di degrado che possiamo riassumere in alcuni punti :

- a) densità elevate, carenza di standard, caos nel settore della mobilità ;
- b) edifici dismessi e abbandonati lungo via Ostiense e nell'area contigua al Lungotevere Papareschi (ex Mira Lanza), Basilica di S. Paolo isolata dal fiume, degrado delle aree ripariali.

Al tempo stesso l'intero settore, essendo perimetrato da due linee ferroviarie (anello a nord e Roma-Fiumicino ad est) e dalla linea B della Metropolitana (ad ovest), ha, potenzialmente, uno dei più alti livelli di accessibilità di tutta la periferia consolidata della città, solo se si migliorasse il sistema di collegamento tra le fermate del trasporto su ferro e i luoghi residenziali, e di attrezzature collettive.

3. Gli obiettivi generali

Gli obiettivi del progetto discendono dalla finalità di riqualificare l'intero settore sud della città perseguendo, nello specifico, l'inserimento di importanti funzioni urbane come quelle connesse alle attività universitarie ed alle sedi direzionali di aziende, già in parte presenti, di nuove localizzazioni terziarie e di servizi di livello circoscrizionale e urbano, anche esse in parte presenti con la ex centrale Montemartini² ed al quale si aggiungeranno le realizzazioni di un secondo Teatro di Roma e del Museo della Scienza nonché l'avvio del Parco del Tevere sud in corrispondenza delle aree del gazometro, del lungotevere Papareschi e del valco S. Paolo.

Naturalmente il processo di trasformazione del settore è direttamente legato, sia alla riorganizzazione generale della mobilità, sia al miglioramento della situazione degli standard (verde e servizi locali), in particolare per la zona di Viale Marconi che con le sue alte densità è senza dubbio una delle più disagiate dell'intera città.

In questo quadro sono fondamentali: l'utilizzazione dei Mercati Generali, le cui aree e le cui strutture accoglieranno per il 50% un insieme di servizi locali (come il centro circoscrizionale e attività culturali) e per l'altro 50% strutture universitarie; la bonifica delle aree dismesse dell'Italgas; la scelta delle attività che saranno inserite al Mattatoio.

La qualità dell'intervento dipende infatti anche dalla scelta di quali funzioni insediare: la sistemazione delle sedi dell'università di Roma Tre, già fortemente presente in questo settore urbano, diventa l'occasione per introdurre servizi di livello urbano e metropolitano in un contesto sin ora marginale alle scelte localizzative di servizi destinati ad una vasta utenza.

In attuazione del Programma degli interventi di Roma Capitale, con due Accordi di Programma del 1993 e del 1998, si è già proceduto ad una prima localizzazione di immobili ed aree in Valco San Paolo, lungo la via Ostiense (aree di proprietà comunale site in Valco San Paolo e nelle vicinanze, i Mercati Generali, l'ex Scuola Silvio D'Amico, l'ex Alfa Romeo, parte dell'ex Mattatoio); si è riconosciuto inoltre,

con l'intesa tra il Comune di Roma e l'Università di Roma Tre, il carattere di compatibilità con il futuro insediamento universitario nelle aree dismesse dell'Italgas così come, nelle aree di fronte a queste, in riva destra del Tevere, risultava idonea la realizzazione di case per studenti.

Altro ambito, ricco di possibili trasformazioni, è la vasta area ferroviaria della Stazione Ostiense di superficie pari a 32 ha., per i quali, in base al Piano di Assetto generale PAG delle aree ferroviarie, si prefigura oltre al potenziamento del nodo di interscambio una edificazione di 640.000 mc ma che, a seguito di intese tra Regione, Comune ed FS, è stata ridotta a 409.600 mc.

Nella fase attuale, con questo P.U., si specificano le principali funzioni previste nell'area e si rimanda al piano particolareggiato, redatto di concerto tra il Comune di Roma e FS SpA.

La prima fase del P.U. ha anche l'obiettivo di recuperare aree per servizi pubblici e per il verde, diminuire la potenzialità edificatoria delle aree ancora trasformabili, individuare i principali interventi di viabilità e trasporto per migliorare la mobilità complessiva dell'intero settore e quindi l'accessibilità ai diversi servizi pubblici e provati da insediare.³

L'azione prioritaria di intervento è stata individuata in primo luogo nella area fluviale, compresa tra il ponte dell'Industria a Nord e il ponte Marconi a sud; aree che sono caratterizzate dalla presenza di preesistenze di archeologia industriale di notevole valore storico-paesistico (Gazometro, strutture portuali, ex Mira Lanza, Centrale Montemartini) ed oggi inserite in un contesto urbano assai disordinato e degradato, privo di una rete viaria coerente e quelle aree, lungo la via Ostiense e la via Marconi, dove si insedieranno le nuove sedi dell'Università Roma Tre e le aree ferroviarie del compendio della stazione Ostiense, per l'attuazione di queste ultime sono previste le procedure degli art. 3 e 4 della legge n. 396/90.

Le prime sono caratterizzate dalla presenza di edifici industriali e commerciali fatiscenti o in via di dismissione: mercati generali, vasca navale, ex Alfa Romeo, collocati in un tessuto urbano scarsamente definito e vaste aree inedificate di

² Di recente conferita al patrimonio comunale

³ Ordine del Giorno del Consiglio Comunale n. 40/97

rilevante pregio naturalistico lungo il fiume Tevere; le seconde vedono alternarsi vuoti (parcheggi, aree di stoccaggio del materiale rotabile, sedime della ferrovia) con pieni (edifici di servizio dell'Ente ferroviario, edifici commerciali, ex Air Terminal).

Le analisi effettuate sul campo hanno verificato che molte di queste aree utilizzate per residenze e/o servizi pubblici hanno una destinazione urbanistica non corrispondente alla funzione svolta; con il Progetto Urbano si ridefiniscono le funzioni e, variano le destinazioni d'uso delle aree, attualmente ricadenti nella sottozona M1 lungo la via Ostiense a residenze, così come, i servizi di interesse generale da insediare in aree, che oggi hanno la destinazione d'uso C di piano regolatore, e si attribuisce ad esse la sottozona M1 di PRG.

Gli obiettivi del Progetto Urbano possono dunque essere così riassunti :

- la definizione del sistema della mobilità su ferro e su gomma alla scala dell'intero settore urbano e alla scala locale, con la individuazione dei nuovi ruoli di viale Marconi e di via Ostiense, come assi di riqualificazione locale, la realizzazione della passerella pedonale sul Tevere tra le aree di Papareschi e Italgas, del collegamento veicolare di lungotevere di Pietra Papa con la circonvallazione Ostiense, nonché la costruzione sotterranea del tratto di lungotevere Papareschi tra il ponte dell'Industria e Via E. Fermi.
- la localizzazione delle strutture di Roma Tre, sia lungo la Via Ostiense, che nell'area del Valco S. Paolo, come da Accordi di programma sottoscritti fra Comune e Università, e, con il terzo Accordo in itinere;
- la realizzazione del sistema del verde per l'intero settore urbano e quindi del Parco Tevere sud al cui interno integrare lo spazio della Basilica di S. Paolo e le aree di connessione verde fra Papareschi e Italgas;
- la realizzazione di un insieme di servizi locali che, insieme al sistema del verde, fornisca una risposta parziale ma concreta al deficit degli standard urbanistici nel quartiere Ostiense ed in quello Marconi;
- la realizzazione di un complesso di servizi di livello urbano (teatro di Roma, museo, biblioteca, servizi privati) capace di indurre un diverso uso di questa parte di città.

- la realizzazione di un sistema di percorsi, alternativi alla viabilità tradizionale, che permetta di percorrere in bici e/o a piedi l'intero settore e di raggiungere anche le stazioni ferroviarie e della metropolitana;
- l'utilizzazione delle aree ferroviarie delle stazioni Ostiense e Trastevere per collocare servizi urbani e integrare queste aree nel contesto dei quartieri.

3.1. Problematiche ambientali

In particolare il progetto urbano considera il tema ambientale, nella consapevolezza che esista una sua peculiarità che non può che essere affrontata alla scala del progetto urbano.

Alcune categorie di valori ambientali sono, quindi, già contenute negli indirizzi del progetto urbano:

- il verde come parametro di qualità bioclimatica in ambito urbano, prevedendo il più possibile una continuità delle superfici di verde, collegate tra loro con trame di verde, utili a far riconoscere aree non pianificate in un unico sistema (si veda l'obiettivo del progetto urbano per l'Università di Roma Tre); ricordare, inoltre, l'adeguamento degli interventi alle norme dei piani settoriali vigenti e esistenti sull'area di intervento;
- il Tevere come elemento strategico del P.U. di forte connessione tra nuovi interventi, realizzando anche, due ponti (uno pendonale e l'altro carrabile) a conferma del saldamento delle due rive;
- la tutela degli argini, realizzando il primo tratto del Parco Tevere Sud, per garantire la fruizione collettiva in continuità con la superficie di verde urbano recuperata nelle aree industriali dismesse.

Il parco del Tevere diviene un elemento qualificante del progetto poiché consente la fruizione degli spazi golenali, da Valco San Paolo al Ponte dell'Industria, in una integrazione tra le due sponde, resa possibile dalla prevista passerella pedonale.

Le percorrenze pedonali previste, rendendo finalmente accessibile al quartiere Marconi e al quartiere Ostiense le sponde del Tevere, rivitalizzano l'intero settore recuperando alla città uno dei suoi contesti naturalistici più interessanti. La presenza di elementi notevoli di archeologia industriale contribuisce alla qualità dell'operazione che si integra in un contesto più generale con quanto viene previsto

nella parte sud dell'area, definendo in maniera chiara un polo storico-naturalistico (Rocca di S. Paolo - Basilica - Necropoli - fiume) e quindi il recupero e la valorizzazione di una funzione storica, importante per la città.

- il nuovo ruolo di via Ostiense e Marconi con conseguenze sul livello di inquinamento (rumore, gas, etc.)

3.2. Il sistema della mobilità

La parte di città compresa nel progetto d'area Ostiense riservata ad est della linea B della Metropolitana, con 4 fermate, in corrispondenza, rispettivamente, della ex Alfa Romeo, della Basilica di S. Paolo, dei Mercati Generali e di piazzale dei Partigiani. Mentre la linea ferroviaria Roma-Fiumicino costeggia l'area sul lato ovest.

L'uso urbano di questa linea, stabilito dall'accordo con le F.S. nel febbraio 1994, di recente ha determinato l'apertura della stazione di Villa Bonelli ed un'altra, è prevista in corrispondenza dell'intersezione della linea con via Portuense.

Per i collegamenti trasversali è in programma una linea tranviaria, che partendo da Piazzale della Piramide si immette sulla Ostiense, supera il sovrappasso, da realizzare, della ferrovia Ostia Lido - Roma, e raggiunge la circonvallazione Ostiense, dove si collega con la fermata della linea B, percorre tutta la via e si inserisce sulla via C. Colombo, prosegue fino a piazza dei Navigatori e, attraversando il quartiere, raggiunge piazzale Caravaggio, capolinea temporaneo; la linea potrebbe, poi, essere prolungata e a servizio del previsto insediamento di Tor Marancia e dei i quartieri di via Grotta Perfetta e vicini.

Lungo la linea ferroviaria per Fiumicino tra la stazione Ostiense e quella di Trastevere è prevista una nuova fermata in corrispondenza del Mattatoio e del Museo della Scienza

a) La viabilità principale

La grande viabilità secondo il Piano regolatore, è basata, per quanto riguarda i collegamenti Nord-Sud, sul prolungamento verso Ponte Marconi - lungo la riva destra del Tevere (lungotevere Papareschi) - dello scorrimento già realizzato nella

parte centrale della città.

In particolare la sede stradale del lungotevere dei Papareschi si realizza in galleria, allo scopo di non determinare una cesura tra gli insediamenti e il Tevere, sottopassando la linea ferroviaria in corrispondenza del Molino Biondi.

Il lungotevere dei Papareschi alleggerisce i notevoli volumi di traffico che attualmente percorrono viale Marconi, in modo da poter prevedere lungo questa strada, nei due sensi di marcia, una sistemazione a parcheggio e un più ampio percorso pedonale attrezzato con spazi per la sosta, nonché una sede dedicata al mezzo pubblico nei due sensi di marcia, determinando, in questo modo, un rapporto del tutto nuovo tra strada ed edifici a tutto vantaggio delle esigenze della vita quotidiana degli abitanti.

Per quanto riguarda i collegamenti Est-Ovest, il piano regolatore vigente prevede due arterie che attraversano il Tevere in corrispondenza, rispettivamente, di via E. Fermi e del Valco S. Paolo.

Alla prima il progetto urbano ha attribuito un carattere di interquartiere, in quanto permette, attraverso la realizzazione di un nuovo ponte (come previsto dal PRG), una utile connessione tra viale Marconi e la circonvallazione Ostiense, ovvero tra le aree ex Mira Lanza e le aree dell'Italgas e dei Mercati Generali. Il progetto urbano prevede, infatti, l'inserimento del traffico proveniente da Est, dopo aver superato il Tevere sul lungotevere di Pietra Papa e ne impedisce l'inserimento su via E. Fermi, in modo da non penetrare nel quartiere Marconi.

La seconda è al momento sospesa in attesa dei nuovi assetti che saranno determinati dal Nuovo Piano Regolatore, e sulla base dei quali si valuterà la necessità o meno dell'opera.

Dalla lettura delle simulazioni di traffico nell'ora di punta, elaborate dal VII Dipartimento Mobilità, si può osservare che, a fronte delle nuove attrezzature di servizio previste dal progetto, il livello di congestione attuale tende a migliorare, tenendo in conto la realizzazione delle infrastrutture sopradescritte.⁴

4

Le simulazioni sono state eseguite sulla base di una valutazione dei pesi insediativi presenti e previsti, cfr. tav Progetto Urbano: Mobilità e pesi insediativi, e gli scenari esaminati sono stati considerati con riferimento alla presenza o meno delle nuove opere di viabilità da realizzare e secondo quali provvedimenti vengono emessi per la circolazione del traffico (chiusura di alcune strade, sensi unici ecc.)

b) La viabilità locale

Ridisegnare la mobilità interna ai quartieri in funzione di chi si sposta camminando, o con il trasporto pubblico o tenta di usare la bicicletta, è obiettivo diffuso nei programmi dell'Amministrazione ed in particolare di questo P.U. Il raggiungimento di tale obiettivo può essere ottenuto ponendo alla base il concetto di moderazione della velocità delle auto nelle aree residenziali, attraverso interventi che ridisegnano l'arredo urbano e prevedano l'aumento di aree pedonali e di piste ciclabili; nel nostro caso, vista la carenza dello standard, sarà necessario inoltre utilizzare la sede stradale della viabilità locale anche per il parcheggio di auto private. Si crea così un modello completamente alternativo al traffico urbano attuale e si propone una riduzione dell'impatto di interventi troppo invasivi.⁵

In particolare per viale Marconi, per la quale il progetto prevede un recupero a livello di uso locale, si affidano le funzioni di collegamento Nord-Sud al lungotevere dei Papareschi prolungato verso lungotevere Pietra di Papa; tale minor congestione andrà a sovrapporsi agli ulteriori effetti positivi indotti dalla realizzazione di spazi pedonali, verde e parcheggi, come peraltro già previsto dal progetto "Isola verde",⁶ concernente la sistemazione viaria del triangolo via Gherardi - viale Marconi - lungotevere di Pietra Papa. Tuttavia, per far sì che si possa continuare ad utilizzare la sede stradale di lungotevere Pietra Papa, come strada di quartiere, occorre prevedere un ridimensionamento dell'uso a parcheggio della stessa sede stradale di lungotevere di Pietra Papa; in considerazione della sua ampia dimensione è possibile pensare ad una sua molteplice utilizzazione: per lo scorrimento del traffico di attraversamento, per la sosta e per la pedonalizzazione; la soppressione di questi parcheggi su strada saranno compensati con la prevista sosta su strade, interne al citato triangolo e prevedendo la realizzazione di parcheggi pubblici sotterranei in corrispondenza della sede stradale del lungotevere tra via Avicenna e piazza A. Righi. Le simulazioni mettono peraltro in risalto il forte utilizzo del lungotevere Pietra Papa, ne consegue un forte afflusso al nodo di piazza A.Righi sul quale dovrà prevedersi una soluzione a livelli sfalsati, per

⁵ cfr la tavola del P.U. della rappresentazione planovolumetrica

⁶ Il progetto di Isola pedonale è un'iniziativa del XII Dipartimento e di Roma 3 - maggio 1998

distribuire correttamente tutte le manovre in conflitto. In particolare la via E. Fermi sarà predisposta in modo che possa svolgere al meglio la funzione di strada locale, riducendone la sezione stradale per il traffico locale e lasciando il resto della sede ad area pedonale e di parcheggio; in corrispondenza dell'incrocio della stessa e il lungotevere, all'altezza del nuovo ponte, è previsto un elemento "dissuasore" del passaggio veicolare, per evitare che il flusso di macchine, proveniente dalla circonvallazione Ostiense, si inserisca nel quartiere residenziale di Marconi e si diriga sul lungotevere di Pietra Papa in direzione sud.

Inoltre sul lungotevere Pietra Papa sarà predisposto un attraversamento pedonale in superficie, il collegamento dell'area pedonale con il parco fluviale.

Per la viabilità locale esistente nel settore Marconi viene proposta una circolazione a sensi unici che lascia più libera possibile la via Marconi, che come già detto rappresenta l'asse locale del quartiere⁷, la proposta di ridefinire il sistema circolatorio delle strade esistenti è accompagnata da piccoli interventi di nuova viabilità per garantire, nelle aree Papareschi la massima fruizione dei servizi e delle attrezzature previste nel presente P.U.⁸

Operazione concettualmente identica viene proposta nel settore della via Ostiense, dove il tessuto urbanistico è fortemente condizionato dalla ferrovia Roma Lido, elemento destrutturato e di separazione, così come dalle aree industriali che lo separano dal fiume, che, oggi, non viene percepito come elemento morfologico rilevante.

La previsione del P.U. pertanto riguarda la costruzione di una trama viaria che renda accessibili le aree industriali verso il fiume permettendo una buona fruizione del parco e dei servizi pubblici previsti (museo, biblioteca) e nelle aree di fronte, rendono altresì possibile una circolazione continua mediante la realizzazione dei tratti mancanti di via Libetta e il ripristino di via degli Argonauti al fine di restituire a questo tessuto urbanistico una continuità essenziale per essere parimenti accessibile.

⁷ Cfr tavola delle sezioni stradali previste

⁸ Cfr tavola Progetto Urbano: Mobilità

c) I percorsi ciclabili

Nei quartieri Ostiense e Marconi, utilizzando la loro morfologia pianeggiante è possibile pensare ad una piccola rete locale di percorsi ciclabili abbinata a quella pedonale che unisca i principali poli attrattori locali, colleghi al parco fluviale e raggiunga i nuovi luoghi del sistema culturale ed universitario, anche a mezzo della prevista passarella pedonale sul Tevere, tra il Teatro e il Museo della scienza realizzando una trama di mobilità debole contrapposta all'ordito di viabilità di attraversamento, la costruzione della rete sarà tale da condizionare la velocità ed il flusso veicolare.

Le linee strategiche seguite dal piano nell'individuazione dei percorsi della rete ciclabile sono le seguenti:

- continuità dei percorsi all'interno del sistema locale e con la più ampia rete di livello urbano, come requisito fondamentale per consentire ed incentivare gli spostamenti che un sistema a rete consente;
- polifunzionalità della rete destinata sia alla mobilità dei residenti che degli studenti e dei fruitori degli spazi culturali, espositivi e dello spettacolo, in funzione anche della massima integrazione tra gli abitanti dei quartieri, interessati dal Piano, e le attività che in essi hanno sede;
- valenza culturale - storico - paesaggistico del percorso, in quanto i dati statistici, relativi agli spostamenti ciclabili, hanno dimostrato che tali interessi promuovono ed incentivano l'uso della bicicletta;
- brevità degli itinerari, in quanto, per i fini trasportistici, l'uso della bicicletta, prevalentemente indirizzato al collegamento con i nodi di scambio, è effettivamente competitivo con gli altri mezzi di trasporto quando gli spostamenti si limitano ad un breve raggio.

Il progetto urbano individua un sistema di piste ciclabili, costituito dai percorsi della rete principale previsti dal PGTU⁹, che fa propri o con i quali si collega, dai

⁹ Delibera della G.C. n. 4348 del 14.10.97; Delibera C.C. n. 84 del 28.6.99

percorsi della rete locale, da ponti pedonali e ciclabili e da punti attrezzati per la sosta, la custodia ed il nolo delle biciclette.

I percorsi ciclabili della rete principale sono costituiti dai tracciati dell'asse fluviale del Tevere, che tagliano longitudinalmente la città collegandola al mare, di uso prevalentemente amatoriale, dall'anello delle Mura Aureliane su cui convergono le direttrici principali e si riconnettono i percorsi interni al centro storico e dagli assi ciclabili della circonvallazione Ostiense e della via Cristoforo Colombo funzionali al settore urbano che attraversano e di collegamento, per mezzo della circonvallazione Ostiense, tra il Parco dell'Appia Antica ed il Tevere.

I percorsi introdotti dal piano sono due assi principali lungo via Ostiense e via Marconi, vie riqualificate radicalmente nelle previsioni del Progetto Urbano, collegati da quelli trasversali che attraverso i due ponti pedonali ciclabili (uno proposto da questo Progetto urbano e l'altro del Programma di recupero della Magliana) connettono i quartieri separati tra loro dal Tevere e con i nodi di scambio del trasporto su ferro.¹⁰

4. Le nuove destinazioni

4.1. Le strutture dell'Università degli Studi Roma Tre

Gli accordi di programma ai sensi della legge 396/90 per Roma Capitale

Il terzo ateneo statale di Roma fu istituito nel 1991 e avviò i primi corsi nel 1992.

Nello stesso anno fu incluso nel Programma degli interventi per Roma capitale.

A seguito di uno studio di fattibilità elaborato dalla Sapienza la localizzazione del nuovo ateneo fu individuata nell'ambito territoriale Ostiense-Valco S. Paolo. In attuazione del programma di Roma Capitale sono stati sottoscritti due accordi di programma tra l'Università "Roma Tre" (nome assunto dal terzo ateneo), il Comune e la Provincia di Roma e la Regione Lazio rispettivamente nel 1993 e nel 1998.

Con il terzo accordo di programma si consolida e amplia l'insediamento universitario che trova nel Progetto Urbano Ostiense-Marconi le ragioni e lo strumento di completa integrazione nei quartieri che lo accolgono.

Gli obiettivi della localizzazione di Roma Tre all'Ostiense

Gli obiettivi dell'azione così sviluppata sono da un lato riprendere il processo di riorganizzazione dell'istruzione universitaria romana, che non aveva dato gli esiti sperati con l'istituzione dell'Università di "Tor Vergata", dall'altro la riqualificazione di un ambito urbano che, rimasto escluso dai processi di trasformazione delle aree centrali e di quelle di nuova urbanizzazione, rischiava un rapido degrado i cui segni chiari erano il processo di dismissione delle tradizionali attività industriali che avevano caratterizzato il cosiddetto "saldamento ostiense".

La presenza del nuovo ateneo è, insieme alla grande accessibilità resa possibile dalla nuova organizzazione del sistema di trasporti su ferro, il perno della riqualificazione, che si organizza intorno a un sistema di strutture culturali, di ricerca e di istruzione superiore di alto profilo e rilevanza nazionale.

Il modello insediativo

Il modello insediativo diffuso di Roma Tre è concepito in modo da perseguire diversi obiettivi di riordino territoriale:

- la riqualificazione urbana ed ambientale, grazie alla rimessa in uso di grandi complessi pubblici e privati da anni abbandonati;
- la conseguente ricucitura dei tessuti urbani interessati, che ha consentito l'apertura di nuovi percorsi pedonali e ciclabili e quindi nuove relazioni tra zone prima non comunicanti;
- la preminenza data alla ristrutturazione di immobili piuttosto che alle nuove edificazioni, secondo i principi del riuso del patrimonio edilizio esistente¹¹;
- l'inserimento di funzioni di livello metropolitano capaci di ricostruire l'identità locale e di attivare processi di rivitalizzazione sociale ed economica;

¹⁰ cfr lo schema della rete ciclabile nella tavola Progetto Urbano: Mobilità

¹¹ In termini volumetrici gli interventi di Roma Tre nelle zone Ostiense e Valco S. Paolo riguardano per il 66% opere di ristrutturazione di edifici esistenti, per il 31,3% di demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per problemi statici o ambientali, e solo per il 2,7% di nuove costruzioni.

- l'alleggerimento di aree centrali con il trasferimento delle sedi di Roma Tre dalle zone circostanti la Stazione Termini¹².

La scelta di un modello diffuso, che ha confermato e consolidato le opportunità offerte dal territorio, consente di evitare la formazioni di aree monofunzionali e di favorire l'integrazione tra l'università e le altre funzioni presenti in zona.

L'insediamento dell'università si articola in due ambiti principali: l'uno lungo la via Ostiense, l'altro nell'ansa del Tevere di Valco S. Paolo.

Il primo ha un addensamento nel tratto della via Ostiense tra via Negri e via delle Sette Chiese (area Italgas, Mercati Generali, ex-Tommaseo, ex-Vetreria S. Paolo). Questo tratto, con la riorganizzazione funzionale e ambientale prevista dal Progetto Urbano, costituisce un comodo collegamento tra le varie sedi dell'università. E' completato a nord dal Mattatoio, che accoglierà le sedi della facoltà di architettura e del DAMS (Discipline delle Arti, Musica e Spettacolo) e a sud dai complessi della ex-Alfa Romeo (facoltà umanistiche) e della ex-scuola Silvio D'Amico (facoltà di Scienze della Formazione).

Il secondo, dove è concentrato il polo tecnico-scientifico dell'Ateneo, è organizzato intorno al suggestivo edificio della Vasca Navale e comprende, tra l'altro, grandi edifici industriali già ristrutturati e utilizzati dall'Università (ex-OMI e ex-SIBA) e la grande area, precedentemente utilizzata dal Servizio Giardini, dove Roma Tre allestirà un grande Orto Botanico di oltre cinque ettari, quale elemento qualificante del sistema del Parco Tevere Sud.

L'ampiezza e la qualità del programma e l'impegno profuso da Roma Tre nella sua realizzazione hanno consentito al Comune di Roma di mettere a disposizione dell'università numerosi e consistenti beni patrimoniali comunali, che vengono dati

¹² Sono tuttora localizzate in quest'area le facoltà di Lettere e di Scienze della Formazione che hanno attualmente sede in piazza della Repubblica (nel complesso delle Terme di Diocleziano) in viale del Castro Pretorio e in altre sedi minori, per complessivi 11.000 mq.; si trasferiranno rispettivamente nella ex-Alfa Romeo, il cui progetto di ristrutturazione è in corso di esecuzione e nella ex-S. D'Amico, il cui edificio dissestato è in corso di demolizione per essere ricostruito nelle stesse dimensioni.

in concessione all'Ateneo via via che maturano concreti programmi di intervento.¹³

Le dimensioni del programma di insediamento

Roma Tre nasce, come Tor Vergata, in un disegno di riorganizzazione della sistema universitario romano, per favorire il decongestionamento della Sapienza, arrivata all'inizio degli anni Novanta, alla soglia "mostruosa" di 200.000 studenti. Lo sviluppo di Tor Vergata è stato lento, soprattutto per la sua posizione decentrata e per la difficile accessibilità, solo ora in via di superamento per le nuove centralità che vanno consolidandosi nel settore est e per le grandi infrastrutture di trasporto in corso di realizzazione in quel settore; dopo quindici anni dall'avvio la popolazione studentesca è attestata stabilmente sui 20.000 studenti.

Roma Tre invece, grazie alla localizzazione in aree semicentrali e di grande accessibilità anche con i trasporti pubblici, ma anche per la visibilità della proposta didattica e culturale, ha attratto (nonostante gli accessi programmati, il cosiddetto "numero chiuso") numeri via via crescenti di studenti, tanto da essere uno degli atenei italiani in più rapida crescita, con un tasso di incremento annuo negli ultimi cinque anni del 23%, diventando l'università del bacino di Roma Sud. Nonostante un rallentamento del *trend* dovuto al crescente numero dei laureati con il raggiungimento del regime, è prevedibile che, nel volgere di pochi anni, l'università toccherà gli obiettivi dimensionali che si è data: intorno ai 35.000 studenti e, comunque non oltre la soglia di 40.000 che l'attuale normativa fissa come livello massimo oltre il quale si deve procedere alla creazione di un nuovo ateneo.

In relazione allo standard di riferimento fissato in 9 mq. lordi medi per studente¹⁴, l'obiettivo dimensionale sopra riportato comporta la necessità di predisporre spazi per circa 1.250.000 mq. Se questo livello funzionale sarà confermato dopo un'attenta analisi dei risultati ottenuti dall'attuazione dei tre accordi di programma, si dovrà valutare l'opportunità di un successivo ulteriore accordo di programma che

¹³ I tre accordi di programma prevedono la concessione a Roma Tre di aree di proprietà del Comune di Roma per circa 271.500 mq. sulle quali sono realizzabili (prevalentemente con ristrutturazioni di edifici esistenti) circa 548.000 mc., pari a circa 123.000 mq di s.u.l.. Si tratta del 73% delle aree e del 57% dei volumi assegnati a Roma Tre nella zona Ostiense-Valco S. Paolo.

¹⁴ E' un livello funzionale vicino a quello fissato dalla Sapienza nel suo piano di sviluppo e riorganizzazione.

completi il quadro localizzativo e insediativo dell'Ateneo.

Tuttavia va sottolineato che le dotazioni di spazi rese disponibili dai tre accordi di programma (circa 230.000 mq. di superficie utile lorda e circa 950.000 mc.) già consentono di raggiungere uno standard di 7 mq./studente per i 35.000 studenti programmati, che rappresenta un livello di servizio elevato e con pochi raffronti nel panorama universitario romano.

Gli insediamenti universitari comportano anche la realizzazione di servizi pubblici; oltre all'Orto Botanico, sono previsti parcheggi per circa 8.000 posti auto, dei quali la metà pubblici e gli altri pertinenziali ad uso dell'Ateneo, per i quali è prevista una gestione integrata, e che contribuiranno fortemente alla riqualificazione ambientale della aree interessate.

Ma anche servizi propri dell'attività universitaria (laboratori scientifici, biblioteche, sale di riunione e di spettacolo, centri di esposizione e museali etc.) saranno aperti e condivisi con la città, come previsto dall'intesa sottoscritta il 26 gennaio 1995, in modo da dare un ulteriore contributo alla riqualificazione complessiva dei quartieri Ostiense e Marconi.

Tra questi servizi quello che assume rilevanza particolare è la grande biblioteca centrale di Roma Tre, che sorgerà su parte dell'area Italgas (circa 4 ettari) in prossimità dell'area verde lungo il fiume e in adiacenza alla Città della Scienza prevista nel gasometro e all'incrocio dei due grandi "assi culturali" individuati dal Progetto Urbano: quello che dalla seconda sede del Teatro di Roma nell'area Papareschi, attraversando il Tevere sul ponte pedonale, incontra nell'area Italgas la Biblioteca e la Città della Scienza e, oltre la via Ostiense, gli insediamenti universitari e i servizi pubblici nei Mercati Generali; e l'altro, parallelo al fiume, che si origina al Mattatoio e, attraverso l'area Italgas, si collega al polo museale della "Montemartini". La Biblioteca, che avrà circa 25.000 mq. di superficie utile, e sarà concepita secondo i più avanzati principi informatici e multimediali, vuole essere al tempo stesso l'espressione simbolica della fondazione del nuovo ateneo e il segno della sua apertura alla città.

4.2. Le aree industriali dismesse

4.2.1. Area Papareschi

L'area di 10,65 ettari, cosiddetta "area Papareschi", è situata in riva destra del Tevere, costituita per il 90% da zona C, con una potenzialità edificatoria di 270.000 mc circa e successivamente ridotta a 198.000 mc, in base all'accordo raggiunto tra Circoscrizione, cittadinanza e Assessori. In particolare sono state ridotte le capacità di edificazione delle destinazioni residenziali previste dal PRG con un abbattimento del 20% delle densità (da 300 ab/ha a 240 ab/ha) cubatura da realizzare a fini non residenziali e per completare i servizi generali del settore urbano.

La qualità del programma di riutilizzazione di questa vasta area è da ritrovare nella possibilità di realizzare un parco pubblico, in un quartiere dove non esiste uno spazio verde pubblico, dedicato ad attrezzature per il tempo libero e realizzare un secondo teatro di Roma, dopo quello dell'Argentina, recuperando e ristrutturando l'edificio industriale, ex saponificio della Miralanza, dismesso ed abbandonato ormai da più di vent'anni. L'intervento di recupero permette di realizzare tre sale di cui due da 300 posti e una di 150 posti e nell'area antistante l'edificio recuperato un teatro all'aperto per circa 500 posti. A completamento di tale operazione sono previsti due altri interventi: un complesso residenziale per seicento studenti universitari¹⁵; e un sistema di servizi privati, ma di uso collettivo, di supporto ai nuovi servizi pubblici.

L'operazione di diradamento delle volumetrie edificabili e l'inserimento di attività di qualità, al posto delle attività residenziale, si è resa possibile concedendo il diritto di edificare agli attuali proprietari delle aree Papareschi, anziché in loco, all'interno del nuovo Piano di Assetto della Stazione Ostiense, ove è prevista la realizzazione di edilizia residenziale.

¹⁵ Bando pubblico per reperimento di aree pubblicato da ADISU «La Sapienza», luglio 1998

4.2.2. Area industriale lungo la via Ostiense, in riva sinistra del Tevere

L'ambito in riva sinistra del fiume costituito dalle proprietà delle aziende Italgas (12,48), Enel (2,13) e Acea (2,14) per un totale di 16,75 ettari circa di cui 8,60 circa destinati dal Piano Regolatore a zona C, ricadenti interamente nell'area di proprietà Italgas, e 7,00 circa destinati a M1. Il progetto urbano prevede la trasformazione della zona C ad area destinata a servizi generali e la diminuzione complessiva delle capacità edificatorie delle aree ancora trasformabili.

Nell'area Italgas, liberata dai capannoni fatiscenti e bonificata dalle scorie della precedente utilizzazione, sorgeranno il Museo della Scienza, in parte inserito nel grande Gazometro, e la biblioteca centrale di Roma Tre, entrambi saranno circondati da un'area destinata a parco, di massima accessibilità per il pubblico. Essi dovranno essere oggetto di un concorso di architettura, in quanto emblema della riqualificazione urbana, ottenuta inserendo, nel paesaggio romano delle archeologie industriali, attività di livello urbano allo scopo di creare nuove polarità centrali.

Il Museo della Scienza (o Città della Scienza come più propriamente sarà denominata) è un progetto lungamente atteso dalla nostra città per raccogliere e organizzare una grande tradizione e un grande patrimonio scientifico e per completare l'offerta culturale e museale già rilevantissima di Roma. Da tempo si è messa in campo un'attività di ricognizione e anticipazione (si pensi in particolare al progetto MUSIS) che ha avanzato proposte sia tipologiche che di localizzazione per questa struttura.

Nel luglio 1998 la Giunta Comunale ha istituito una "Commissione per la formulazione di un piano operativo finalizzato alla realizzazione a Roma di un museo della Scienza", mentre nel luglio 1999 il Programma di interventi per Roma Capitale ha destinato al Museo della Scienza un primo finanziamento di 10 miliardi di lire per lo studio di fattibilità e l'avvio dell'acquisizione delle aree necessarie alla sua realizzazione

La destinazione del grande gasometro a Museo della Scienza associa ad una localizzazione di grande accessibilità e suggestività la possibilità di preservare con

un'operazione di restauro e riuso un segno della Roma moderna fortemente simbolico non solo dei nuovi valori urbani dell'Ostiense ma di tutta la città: dalla sua cima (a 114 metri di altezza) sarà possibile stendere lo sguardo sulla città dei sette colli e sul mare Mediterraneo, come da molte parti della città sarà possibile riconoscere la vecchia struttura e la sua nuova funzione. Oltre che nel gasometro il museo sarà ospitato anche in nuovi edifici da realizzare in stretto collegamento con esso, secondo un progetto che si estenderà su di un'area di circa 4 ettari, con superficie utile di circa 30.000 mq., circondata da aree verdi e di esposizione all'aperto.

La presenza di un Museo della Scienza, insieme con il Nuovo Teatro di Roma, completa il complesso dei servizi di livello metropolitano da insediare nell'area, al quale si associano strutture cosiddette "eco-compatibili" per lo sviluppo del patrimonio del verde della città: piste ciclabili, l'orto botanico, sarà a breve realizzato, da parte di Roma Tre a Valco S. Paolo, in prossimità dell'argine, biblioteche multimediali (interventi che sono già nei programmi delle Circoscrizioni XI [riva sinistra] e XV [riva destra]), avvio del parco Tevere Sud..

Per tutte queste aree il Progetto Urbano prevede «la ricucitura» con percorsi pedonali e ciclabili, con una particolare attenzione al rapporto sedi universitarie e verde urbano per la maggiore fruizione delle aree a verde disponibili sia per gli addetti che per la popolazione residente nel quartiere.

Più precisamente :

nell'area dell'Italgas si prevede il mantenimento degli edifici societari lungo la Via Ostiense, mentre nella parte verso il Tevere la realizzazione di un insediamento per attività museali e in gran parte per attività universitarie, compatibile con la presenza di presunti notevoli resti archeologici e l'utilizzazione a verde della sponda del fiume.

Nell'area Enel è prevista l'utilizzazione di parte degli edifici societari per realizzare un Archivio Storico Nazionale dell'Elettricità, da realizzarsi a cura della stessa Azienda, che, in una prima fase, sarà solo accessibile su richiesta e successivamente

potrà essere ampliato e utilizzato come museo e reso usufruibile in generale dal pubblico, i restanti manufatti saranno demoliti per consentire un diverso assetto planimetrico ed il passaggio della circonvallazione Ostiense sino al nuovo ponte sul Tevere, ad eccezione della cabina primaria elettrica «San Paolo» che sarà invece ristrutturata e potenziata nella sua capacità.

Nell'area Acea, di recente conferita al patrimonio comunale, è prevista una divisione tra l'area destinata agli impianti e agli addetti ai lavori da quella che comprende il Museo della centrale «Montemartini» che sarà raggiungibile anche dalla nuova strada, prosecuzione della circonvallazione Ostiense.

4.3. L'area ferroviaria dismessa della stazione Ostiense

Altro ambito di grande interesse per l'accessibilità e la riqualificazione del settore urbano Ostiense è quello costituito dalla sequenza delle stazioni e delle attigue aree ferroviarie dismesse di Ostiense e di Trastevere – Quattroventi – Porto Fluviale.

La riqualificazione di tali siti, fra gli altri, è considerata nei documenti programmatici del Comune di Roma come uno degli obiettivi strategici del nuovo Piano Regolatore connessi con il potenziamento delle reti del trasporto pubblico di massa e con la creazione di un sistema di trasporto su ferro dell'area metropolitana, ormai in avanzata fase di attuazione grazie all'Accordo – quadro di recente siglato fra Ministero dei Trasporti, Regione Lazio, Comune di Roma e FS S.p.A.

L'obiettivo della creazione di nuove centralità, d'interesse urbano o locale in questo settore, è infatti fondato sull'esistenza e sulla capacità di nodi di scambio intermodale di cui quello Ostiense si avvia a diventare un dei più complessi e importanti, in cui a regime le linee ferroviarie a lunga percorrenza della direttrice tirrenica, i due passanti di area metropolitana FM1 (Fara Sabina – Fiumicino) e FM3 (Bracciano – Castelli) e la linea Roma-Lido trovano un punto di interconnessione con la linea B della metropolitana e con le altre linee del trasporto pubblico di superficie. L'obiettivo della riqualificazione e valorizzazione consiste nel dare a tali aree anche il ruolo di nodi terminali localizzando nel loro immediato intorno attività lavorative, servizi e residenze raggiungibili per lo più attraverso semplici spostamenti pedonali.

Questo è il principale indirizzo approvato dal Consiglio Comunale con il PAG

“Programma di assetto generale delle aree ferroviarie” (Deliberazione C.C. n. 101 del 12.5.1995) che il Progetto Urbano fa proprio definendo gli elementi di coerenza fra la pianificazione urbanistica di dettaglio di tali aree (che il Comune di Roma sta ultimando in collaborazione con FS Spa) e il quadro infrastrutturale funzionale e ambientale del settore urbano Ostiense.

I principali indirizzi strategici per il riassetto di tali aree possono essere così sintetizzati:

a) Area della stazione Ostiense

Il Piano attuativo dell'area della stazione Ostiense, riguarda un'area di circa 45 ettari che comprende il compendio ferroviario di proprietà FS, esteso circa 32 ettari e destinato dal PRG vigente a sottozona M1 (servizi pubblici generali per il trasporto ferroviario) ed un territorio immediatamente circostante delimitato grossomodo dalla Mura Aureliane, via Marco Polo, via Cristoforo Colombo, via Capitan Bavastro, circonvallazione Ostiense e via Ostiense.

La modifica del PRG e la redazione del piano urbanistico attuativo sono finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi e indirizzi di intervento:

Assetto trasportistico e viario

- Potenziamento e razionalizzazione del nodo intermodale attraverso la creazione di un sistema pedonale di collegamento meccanizzato fra i diversi punti di scambio intermodale a partire dal piazzale di Porta S. Paolo fino al piazzale 12 Ottobre 1492.
- Creazione di un bus-terminal turistico sul lato sud del nodo con un punto di attestamento sul piazzale 12 Ottobre 1492 ed un parcheggio per la sosta inoperosa.
- Conferma del ruolo di nodo di attestamento urbano rispetto al Centro Storico con un previsione di parcheggi pubblici di scambio e sostitutivi secondo il PUP approvato per una dotazione di circa 600 posti auto.
- Coordinamento con il progetto preliminare della nuova circonvallazione interna, in corso di redazione da parte del Dip.to VII – STA con l'obiettivo di garantire una possibile connessione con la circonvallazione Ostiense e con il nodo-stazione.

- Creazione di una maglia viaria gerarchizzata interna all'area ferroviaria di accesso al nodo di scambio, anche per il trasporto pubblico di superficie, e di connessione con la maglia viaria locale.
- Piste ciclabili e percorsi pedonali: connessione con il Parco della Caffarella e con le Mura Aureliane, con i quartieri circostanti e con i nuovi insediamenti.

Assetto urbanistico

- Potenziamento del sistema dei servizi complementari al nodo di interconnessione fra i diversi modi di trasporto pubblico e di servizio al turismo dell'area centrale anche attraverso il riuso delle aree delle stazioni metro B, Roma-Lido.
- Conferma del ruolo generale di "Centralità urbana" dell'area circostante, anche se con una riduzione dei nuovi pesi insediativi complessivi sull'area FS da 125.000 mq di SUL (tetto massimo di Superficie Lorda di Pavimento previsto dal PAG) a 115.000 mq di SUL corrispondente a circa 370.000 mc virtuali.
- Polifunzionalità degli insediamenti ovvero integrazione di attività lavorative e di servizio urbano e locale (circa il 60%) ed abitazioni (circa 40%);
- Localizzazione di funzioni pregiate terziarie direzionali, finalizzate anche al finanziamento dell'infrastrutturazione dell'area, e di funzioni di tipo ricettivo, culturale ricreativo e commerciale per complessivi 65.000 mq circa corrispondenti a circa 2.500 addetti virtuali.
- Localizzazione della funzione residenziale dimensionata per circa 1.500 abitanti circa, per un volume complessivo di circa 150.000 mc ed una SUL di 47.000 mq articolata in:
 - Edilizia residenziale pubblica per 70.000 mc.
 - Edilizia residenziale privata per 80.000 mc (rilocalizzazione di previsioni residenziali dal settore urbano Ostiense).
- Realizzazione di un sistema di spazi pubblici, piazze e parchi per servizi di quartiere per circa 57.000 mq.

b) Area della stazione di Trastevere – Porto Fluviale e Quattroventi

La variante di PRG interessa una superficie di circa 19,50 ettari di proprietà FS destinati in gran parte a sottozona M1 (servizi pubblici generali) e riguarda l'intera fascia ferroviaria fra l'area della futura fermata di Quattroventi a ovest e l'area del Porto Fluviale a est, comprendendo al centro il più vasto sedime dismesso della stazione di Trastevere.

Indirizzi per la redazione del piano di assetto¹⁶

1) Infrastrutturazione

1.a) Trasporto pubblico su ferro: realizzazione di un nuovo fronte di stazione in corrispondenza dell'attuale stazione di Trastevere, sul lato sud del comprensorio individuato, avente accessibilità veicolare e pedonale direttamente dalla quota del quartiere Marconi, funzionalmente correlato al complesso di stazione esistente.

Restyling, riqualificazione funzionale e potenziamento delle funzioni di servizio al viaggiatore e del sistema di scambio urbano del nodo, prevalentemente centrato sul rapporto con la rete del servizio pubblico comunale (tram, autobus, taxi).

Recupero edilizio ed urbanistico dell'edificio storico e del piazzale antistante. Realizzazione di un nuovo edificio di stazione in corrispondenza dell'attuale stazione di Quattro Venti.

Completamento del sistema ferroviario dedicato al trasporto locale.

1.b) Infrastrutture viarie: realizzazione di un sistema di infrastrutturazione locale rivolto in particolare a garantire la accessibilità del nuovo fronte stazione dal quartiere Marconi, attraverso la previsione di due nuovi assi viari corrispondenti ai tracciati esistenti di via del Fornetto e via Portuense, e la realizzazione di una nuova piazza della Stazione.

Collegamento viario tra il nuovo asse di via del Fornetto e la circonvallazione Gianicolense, con sovrappasso del fascio ferroviario.

Collegamento viario pedonale tra piazzale della Radio e la nuova piazza della Stazione.

¹⁶ Dalla relazione illustrativa dello Schema di Assetto delle aree delle Stazioni Trastevere-Porto Fluviale e Quattroventi (decisione di G.C. n. 128/99).

Nell'ambito del miglioramento della accessibilità carrabile alle aree stazione, saranno adeguate le sedi viarie esistenti al perimetro, al fine di garantire la adeguata riconnessione funzionale e progettuale, con particolare riferimento ai nodi ed alle intersezioni principali, nonché al raccordo fra la nuova via Portuense e via R. Curbastro, volta a risolvere il problema di accessibilità locale del quartiere ex "Purfina".

1.c) Accessibilità pedonale: realizzazione di un sistema di piazze e di percorsi pedonali, articolate in quattro luoghi urbani. Il primo in corrispondenza della Stazione Quattro Venti, correlato all'esistente piazzale dei Quattro Venti, di ricucitura tra i due quartieri affacciati sul vallo ferroviario; il secondo in corrispondenza della nuova Stazione di Trastevere lato quartiere Marconi, il terzo in corrispondenza dell'esistente piazzale F. Biondo, da riqualificare attraverso la demolizione dei manufatti impropri esistenti, con la rilocalizzazione delle relative attività il rimodellamento dei rilevati ferroviari dismessi ed il recupero ambientale dell'invaso e dell'edificio storico; il quarto infine in coincidenza con le aree ferroviarie prospicienti l'ex Mattatoio comunale, sulle quali, oltre a garantire la permeabilità del fascio dei binari tra i quartieri Testaccio ed Ostiense alla quota originaria del terreno al di sotto del rilevato ferroviario, andrà valutata in sede di elaborazione del Piano di Assetto la possibilità di realizzazione di una fermata – eventualmente nella sola occasione di eventi particolari.

2) Edificazione

Attrezzature di servizio pubbliche e private: realizzazione di un mercato rionale in corrispondenza delle aree della stazione di Quattro Venti, da progettare a quota tale da garantire il mantenimento di una consistente parte della copertura a verde.

Realizzazione di un giardino lineare attrezzato lungo il sedime restante delle aree ferroviarie della stazione di Quattro Venti, prolungato da un percorso pedonale e ciclabile fino a ponte Bianco, con la razionalizzazione della attuale accessibilità privata al complesso di edifici affacciati sul lato orientale del vallo.

Realizzazione di modeste quote di parcheggi pubblici di scambio prevalentemente del tipo kiss and ride, nonché di attrezzature pubbliche in ragione degli standard di

legge. Nell'ambito del dimensionamento delle aree verdi, agli standard comprensoriali dovranno essere sommate, in sede di redazione del Piano Particolareggiato (Piano di Assetto), le superfici delle aree destinate dal vigente PRG a verde pubblico comprese all'interno del comprensorio identificato con la variante, realizzando un sistema organico e quanto più possibile continuo di spazi ed aree pubbliche ed a verde.

In particolare dovrà essere prevista congiuntamente con l'ACEA, la rilocalizzazione della sottostazione elettrica già ubicata a margine della circonvallazione Gianicolense, in posizione più corrispondente alle esigenze generali di assetto del comprensorio.

Nell'ambito del comprensorio individuato con la variante, in sede di redazione del Piano Particolareggiato saranno localizzate le funzioni indicate comparto per comparto negli allegati tecnici del Piano.

3) Impatto ambientale

In considerazione della particolare collocazione del sistema ferroviario, lo schema di assetto prevede la completa ricopertura del vallo ferroviario in corrispondenza di viale dei Quattro Venti, e la realizzazione della edificazione sulle aree di Ponte Bianco alle quote del territorio circostante, riorganizzando i rapporti di margine tra edificazione esistente e prevista. Per questo, al fine di ricostituire tale rapporto, si rende necessario prevedere un'accurata operazione di eliminazione e/o rimodellamento di tutte le barriere costituite tra le aree ferroviarie e la città (muraglioni, rilevati dismessi, ecc.), con un recupero morfologico e funzionale di aree oggi sottratte all'uso urbano: tale operazione sarà attuata attraverso un'accurata valutazione del regime proprietario, con i conseguenti necessari trasferimenti e rilocalizzazioni di attività funzionali al suddetto obiettivo.

Dovrà essere curato, particolarmente in corrispondenza delle aree di Ponte Bianco, l'intubamento dei fasci dei binari al fine di poter utilizzare prevalentemente a parcheggi le quote residue comprese tra la copertura dei binari e la quota terreno dei nuovi fabbricati. In corrispondenza dei fabbricati affacciati sul triangolo ferroviario dovranno essere realizzate opere di protezione ambientale adeguate alla funzione urbana dei luoghi. Dovrà infine essere previsto il restyling dei margini non

interessati dalla operazione di rimodellamento suddetta, con particolare riferimento alla riqualificazione architettonica delle facciate dei ponti e sovrappassi ferroviari e dei muraglioni.

Tabella riepilogativa

Comprensorio: Superficie totale mq 195.025

It medio mq./mq. 0,353

Superfici lorde: totale mq. 68.850

Abitanti: n. 480

Servizi insediati: verde pubblico mq. 18.400

spazi pubblici mq. 17.900

servizi anonari mq. 4.000

parcheggi pubblici mq. 30.350

servizi di stazione mq. 17.000

viabilità pubblica mq. 13.800

viabilità privata mq. 2.400

ulteriori spazi pubblici a compensazione delle aree pubbliche modificate dalla variante urbanistica mq. 30.500

5. Il sistema previsto dei servizi e del verde dal Progetto Urbano

La definizione dei criteri per il calcolo degli standard non può essere effettuato assumendo in modo acritico i rapporti tra metri cubi ed abitanti, stabiliti più di trenta or sono. Ma, come prescrive lo stesso D.I. 1444/68, si può operare sulla base di stime attendibili che scaturiscono da una analisi conoscitiva della realtà e delle tendenze delle trasformazioni socio-economiche in atto.

Una stima degli abitanti potenziali attendibile dovrà essere effettuata sulla base dei dati sopra citati riferiti alle famiglie (numero medio dei componenti pari a 2,7) e all'indice medio di affollamento (0,7 ab/st), oltre che al numero medio delle stanze per alloggio (3,95).

A fronte del totale della popolazione residente dei quartieri Marconi, Garbatella e

San Paolo, censita nel 1991 e che risulta pari 115.403, gli abitanti da insediare ulteriormente risultano 10.345, quantità desunta dal numero delle abitazioni di completamento moltiplicato 2,7 (numero medio dei componenti il nucleo familiare).

Per quanto riguarda il calcolo delle superfici dei servizi previsti si è proceduto, sempre nel rispetto del decreto sugli standard, calcolando nella loro misura reale le aree già previste dal PRG e valutando nella misura doppia le aree reperite successivamente.

Il settore considerato presenta nella quasi totalità una edificazione consolidata e gli unici nuovi interventi previsti consistono nelle zone C di PRG.

Al fine di definire la dotazione degli standard urbanistici, il contributo agli stessi degli interventi sopradetti ed il saldo finale, sono state effettuate due distinte ipotesi di calcolo degli abitanti:

- abitanti teorici derivanti dalla cubatura residenziale realizzata e di completamento attribuendo ad ogni abitante una dotazione di 80 mc,;
- abitanti effettivi derivanti dalla somma degli abitanti residenti (per le cubature realizzate) e degli abitanti risultanti dal prodotto delle abitazioni esistenti (mc. residenziali diviso 430 mc) ma non occupate e di quelle da realizzare per il 2,7 (numero medio dei componenti di una famiglia).

L'analisi effettuata consta delle tabelle riferite sia alle previsioni di PRG che alle previsioni adottate e proposte, con il calcolo delle aree pubbliche e relativi saldi per gli abitanti teorici (80 mc/ab) e delle tabelle complessive finali che comprendono anche il calcolo delle aree pubbliche per gli abitanti effettivi.

Dal confronto dei risultati riportati nelle tabelle finali, scaturiscono le seguenti considerazioni:

ipotesi riferita agli abitanti teorici (st/ab 80 mc. D.I. n. 1444/68)

a) aree pubbliche (verde e servizi) previsti dal PRG: mq. 1.969.325

b) aree pubbliche previste dalla proposta: mq. 2.061.610

si ha pertanto una maggiore dotazione di aree pubbliche di 146.610 mq., considerando che il numero degli abitanti da insediare diminuisce di 4.565 unità (10.345 da PRG - 5.780 come da proposta) lo standard sarà sicuramente migliorato

anche se non arriverà ai livelli teorici di dotazione.¹⁷

Il progetto urbano prevede il reperimento di gran parte delle superfici carenti nelle zone di trasformazione, in particolare, come già detto : nell'area della ex Miralanza, nell'area Italgas, nell'area dei Mercati Generali, alle quali si aggiunge la recente acquisizione comunale della ex centrale Montemartini.

Tale distribuzione permette di realizzare un grande sistema formato da servizi e verde, che si estende, in senso perpendicolare al Tevere, dal retro degli intensivi che si affacciano su viale Marconi, inglobando il nuovo assetto dell'area Papareschi, fino alla riva destra del Tevere, dove una passerella pedonale permette l'attraversamento del Tevere, e prosegue sulla riva sinistra nell'area Italgas fino a raggiungere attraverso la via del Commercio il grande asse di via Ostiense.

Sull'altro lato di questa via, il sistema dei servizi e del verde termina nell'area dei Mercati Generali dove sono collocate le altre grandi strutture a servizio del quartiere e della Università Roma III, riutilizzando gli edifici, che possiedono una valenza architettonica.

Questo macro-sistema Est-Ovest si fonde al parco del Tevere che si organizza in senso Nord-Sud, determinando una grande area di attrezzature collettive (verde e servizi) di circa 9 ettari, immediatamente agibili, distribuiti nell'area ex Miralanza, di cui un edificio sarà adibito a teatro comunale e più di tre ettari destinati a verde, costituito dalla superficie ottenuta e al posto degli 80.000 mc non più edificabili nella medesima area dalle aree cedute per il soddisfacimento degli standard; nell'area industriale, sulla riva opposta, dove è situata l'ex centrale Montemartini e saranno realizzati il Museo della Scienza e la Biblioteca centrale di Roma Tre. In un futuro non lontano a questo complesso si potranno aggiungere le strutture derivanti dallo spostamento dei Mercati Generali e dal conseguente riuso dell'area di circa 9 ettari, che per circa il 50% viene destinata a sottozona M3, servizi locali.

¹⁷ Il documento di riferimento per il calcolo degli standard è quello prodotto dal VI Dip.to Ufficio del Nuovo Piano Regolatore: «Analisi territoriale del settore urbano comprendente Marconi, Garbatella, Tormarancia, Grotta-perfetta» Relazione Tabelle del 12.5.1998; ai dati relativi alla Proposta sono stati aggiunti i dati relativi all'aumento complessivo della superficie a servizi secondo gli interventi previsti dal presente Progetto Urbano, pari ad una superficie di 146.610 mq..

Quindi le localizzazioni delle aree idonee, quantitativamente e qualitativamente, a rispondere di fabbisogni, determinati dall'applicazione degli standard, tengono conto dell'integrazione tra le zone C collocate sulle due rive del Tevere. Ciò permette di soddisfare in modo adeguato gli standard per la popolazione residente lungo viale Marconi, e nello stesso tempo di creare un grande elemento di riqualificazione di tutto il settore urbano.

L'intervento determina saldo positivo nel bilancio della dotazione di servizi e di aree verdi, pur consapevoli che in termini di valori numerici lo standard di servizi di questi quartieri è comunque deficitario; l'operazione viene considerata come un passaggio da una rispondenza meramente quantitativa allo standard a una qualitativa sia per tipologia di servizi che per attenzione dell'inserimento di questi servizi, scegliendo per alcuni il riuso di manufatti esistenti e accompagnandoli ad interventi infrastrutturali e di carattere ambientale.

6. Il quadro dei nuovi pesi insediativi del Progetto Urbano

Nel settore Urbano Ostiense-Marconi le aree soggette a trasformazione per degrado e/o per dismissione produttiva, (già avvenuta, in corso o programmata) hanno una superficie di 297,2 ettari, di cui il 34% (71,3 ha) con destinazione C di PRG (ridimensionamento viario edilizio) ed il 41% (84,19 = 32 + 52,19 ha) con destinazione M/1 compresa l'area ferroviaria della stazione Ostiense, con una potenzialità complessiva, prevista dal vecchio piano regolatore, di oltre 3,5 milioni di mc da edificare.

Le analisi effettuate sul campo hanno verificato che molte di queste aree hanno una destinazione funzionale residenziale e/o di servizio pubblico non coerente con le tipologie previste dal Piano Regolatore per queste funzioni.

Riconsiderando, pertanto, soltanto le aree suscettibili di reale trasformazione, queste costituiscono una superficie complessiva di 65,2 ettari ed interessano le aree collocate tra il Ponte dell'Industria a Nord e Via del Mare a Sud, in riva destra e sinistra del Tevere: Papareschi, Italgas, Enel, Acea e le aree di Roma Tre lungo la Via Ostiense e di Valco San Paolo.

Gli interventi diretti, oggetto dei due Accordi di Programma che accompagnano la deliberazione di approvazione del Progetto Urbano Ostiense – Marconi, prevedono la realizzazione di una cubatura pari a circa mc. 1.540.000; parte di questa cubatura è relativa alla ristrutturazione o ricostruzione di manufatti esistenti (511.654 mc). La maggiore quota di edificabilità riguarda l'insediamento delle sedi universitarie di Roma Tre nelle aree di Via Ostiense e di Valco S. Paolo, ovvero oltre 900.000 mc.

Il programma di riutilizzazione della vasta area denominata Papareschi prevede la realizzazione di un parco pubblico dedicato ad attrezzature per il tempo libero e un secondo teatro pubblico comunale per Roma, recuperando e ristrutturando un ex edificio industriale dismesso, l'insediamento di una Casa dello Studente ed alcuni servizi ricettivi, del tutto assenti oggi.

Per l'area denominata Papareschi si intende l'area risultante dalla somma delle proprietà, tra loro confinanti, S.I.L. S.r.l. (16.283 mq), R.& P. S.r.l. (869 mq.), C.O.G.I.M. S.r.l. (13.174 mq) e Tevere Lungo S.p.A. (59.949 mq), per un totale di 101.526 mq, della predetta area, 94.000 mq circa ricadono in zona "C" di P.R.G. con densità territoriale fino a 300 ab./ettaro, e un volume edificabile di circa 270.000 mc.

Le aree destinate a verde pubblico, in località Papareschi, ottenute dalle cessioni per il soddisfacimento degli standard e dalla compensazione dell'edificazione in Ostiense, saranno oggetto di una progettazione unitaria al fine di ottenere un parco direttamente collegato a quello del Tevere e connesso, con una passerella pedonale, al verde pubblico del Museo della Scienza e della Biblioteca di Roma Tre sulla sponda opposta del Tevere.

Sono previsti inoltre due altri interventi : un complesso residenziale per seicento studenti universitari, ADISU Università La Sapienza, e un sistema di servizi privati funzionale ai nuovi servizi pubblici.

Le volumetrie edificabili nell'ambito delle trasformazioni edilizie, relative alle aree ex C denominate Papareschi sono ridotte complessivamente a 198.000 mc, da realizzare nell'area medesima per 118.000 mc mentre per i restanti mc, la edificabilità avverrà nelle aree individuate dal Piano di Riqualificazione della stazione Ostiense, per il quale in data 16 luglio 1998 è stato firmato un protocollo di intesa tra Comune di Roma, la Regione Lazio e la società Ferrovie dello Stato.

Per le aree ricadenti in zona C di P.R.G. denominate Papareschi comprese tra Vicolo di Pietra Papa ad ovest, Via dei Papareschi a nord, il fiume Tevere ad est e Via Blaserna a sud meglio riportata nella Tavola di zonizzazione "Area Papareschi", scala 1:10.000, allegata al presente accordo sono previste varianti urbanistiche da zona C a:

- sottozona M2, su due aree per le quali il Progetto Urbano, come da elaborato grafico " Zonizzazione Papareschi" allegato, prevede nell'una, ossia nell'area compresa tra Vicolo di Pietra Papa e Via Blaserna e il confine di proprietà della Soc. Tevere Lungo S.p.A., la localizzazione di una volumetria convenuta di 48.000 mc, con esclusione delle destinazioni d'uso di cui alle lettere r), s), t), u), v), ex art. 3 parag. 2 comma 5 delle NTA del PRG, e con l'impegno a cedere all'Amministrazione Comunale una superficie pari a mq 11.155

destinata a verde pubblico, eccedente lo standard previsto, a compensazione della volumetria trasferita nelle aree della Stazione Ostiense e, nell'altra, area situata tra il complesso scolastico di Via Papareschi e la medesima via, la localizzazione di una volumetria di mc 1.425, con esclusione delle destinazioni di cui sopra;

- sottozona M4, nell'area situata tra il Lungotevere Papareschi, il retro del complesso scolastico di Via Papareschi, Vicolo di Pietra Papa, per una superficie di circa 29.000 mq con una volumetria di 60.000 mc per la realizzazione di un complesso residenziale denominato Casa dello Studente, come richiesto dall'Agenzia al Diritto allo Studio (ADISU) della Sapienza, (Protocollo d'Intesa tra Università la Sapienza e Università Roma Tre);
- sottozona M1, comprendente il recupero del complesso industriale ex Mira Lanza, di volume convenzionale 9.056 mc, per la realizzazione di un nuovo Teatro di proprietà comunale, (la procedura di acquisizione è in corso con provvedimento del Dipartimento Politiche del Patrimonio);
- zona N per una superficie di mq 16.957; in compensazione della volumetria edificabile da trasferire sulle aree indicate dal Piano di Assetto per la riqualificazione della Stazione Ostiense, la superficie da cedere all'Amministrazione Comunale è eccedente lo standard previsto di verde pubblico;
- sottozona M3, comprendente il complesso scolastico di Via Blaserna;
- sottozona B2, relativamente all'area in Vicolo di Pietra Papa, sulla quale già insistono parti di edifici residenziali;

Per l'area di proprietà ENEL, già destinata dal P.R.G. parte a sottozona M1, parte a sede stradale (prolungamento Circonvallazione Ostiense) e parte a zona N, è prevista una diversa distribuzione delle suddette destinazioni urbanistiche (come risulta dalla Variante foglio 24 Nord, scala 1:10.000), conseguente allo spostamento dell'asse stradale, previsto dal Progetto Urbano al fine di salvaguardare la foce dell'antico fiume Almone.

Per l'area destinata in parte a sottozona M1 ed in parte a sede stradale (prolungamento Circonvallazione Ostiense) compresa tra il fiume Tevere e la Via Ostiense, al cui interno ricade l'area comunale Acea, il Progetto Urbano prevede:

- il mantenimento della destinazione urbanistica a sottozona M1 dell'area Acea;
- la variante a sottozona B2 della superficie interessata nella sua quasi totalità da edilizia residenziale;
- l'attribuzione delle destinazioni M1 (area Acea) ed N al sedime che il PRG destinava al prolungamento della Circonvallazione Ostiense.

Che per la parte dell'area dei Mercati Generali di Via Ostiense, non destinata all'Università degli Studi di Roma Tre con il secondo Accordo di Programma, e destinati a sottozona M1, il Progetto Urbano prevede la trasformazione in sottozona M3 per l'inserimento di servizi pubblici di quartiere;

Che il Progetto Urbano, per potenziare il sistema dei servizi d'uso collettivo del quartiere Marconi, per le aree denominate ex API ed ex CAMPARI, situate tra Viale G. Marconi e Via Oderisi da Gubbio, e stralciate dalla Variante Generale al P.R.G. per il reperimento di aree per servizi e verde pubblico (deliberazione Consiliare n. 76 del 21 maggio 1999) prevede che siano aree soggette a Piani di recupero di iniziativa pubblica e/o privata ai sensi della L. 457/78.

Per quanto concerne le arterie cittadine di rapido transito si prevede la traslazione a nord del ponte sul fiume Tevere, come sopra detto per salvaguardare la foce dell'antico fiume Almone, mantenendo invariato il punto di attacco sulla Via Ostiense. Al sedime già occupato dalla vecchia previsione di tracciato del prolungamento della Circonvallazione Ostiense, ora modificata, viene attribuita in parte la destinazione a sottozona M1, in parte la destinazione a zona N ed in parte la destinazione a sottozona M4 (porzione Italgas).

Per quanto concerne le strade locali e di quartiere, nel Progetto Urbano si prevede per alcune di queste un nuovo assetto; in particolare in riva destra del Tevere, si considera superato il disegno della viabilità all'interno della zona C compresa tra Via Pacinotti a nord, Via Fermi a sud, Viale Marconi ad ovest ed il fiume ad est, da

quello di nuovo impianto, 'interno dell'area, attualmente destinata a zona C di PRG, tra Via del Porto Fluviale a nord, Via Ostiense ad est ed il fiume Tevere ad ovest e all'interno delle aree, attualmente destinate parte a sottozona M1 e parte a zona C di PRG, ubicate sulla riva sinistra del Tevere tra Via F. Negri a nord, la linea metro B ad est e la Via Ostiense ad ovest.

In deroga alle NTA del PRG per i parcheggi pubblici verrà considerato lo standard di 0,4 mq/mq di superficie utili, fermo restando lo standard complessivo per spazi pubblici di 0,8 mq/mq.

L'attuazione degli interventi relativi all'Università Roma Tre e al Museo della Scienza comporta varianti di P.R.G. per le aree di seguito specificate:

- Area di vicolo Savini, da zona C, N di rispetto stradale e sede stradale a sede stradale per la zona attualmente C e N;
- Area del casale denominato "Vigna Ciavattini" in via della Vasca Navale, da zona C a sottozona M4 e sede stradale;
- Area tra vicolo Savini, via della Vasca Navale, lungotevere Dante e Cinodromo, attualmente zona N, zona C e sede stradale, a sottozona M4;
- Area attigua all'ex-SIBA in via della Vasca Navale, attualmente a zona C e sede stradale, a sede stradale per la parte attualmente zona C;
- Area sede della Scuola Media "E. De Amicis" in via Valco S. Paolo n° 19, da zona D e sottozona M3, dal Piano delle Certezze interamente destinata a sottozona M3, a sottozona M4;
- Area sede della succursale dell'Istituto "R. Rossellini" in via Libetta n° 14, da sottozona M3 a sottozona M4;
- Area costituente la parte sud dell'attuale compendio Italgas, prospiciente la Ripa Ostiense, da zona C e sottozona M1, a sottozona M4;
- Area costituente la parte ovest dell'attuale compendio Italgas, prospiciente la Ripa Ostiense, da zona C, a sottozona M1, essendo la parte residua già con destinazione a sottozona M1;
- Area costituente la parte est dell'attuale compendio Italgas, prospiciente la via Ostiense, da zona C, a sottozona M1, essendo la parte residua già con destinazione a sottozona M1;

- Area su via del Commercio antistante l'attuale ingresso al compendio Italgas da sottozona M1 a sede stradale.

Tutte le varianti di P.R.G. sopra descritte saranno riportate sulle tavole alla scala 1:10.000 allegate quale parte integrante degli strumenti con i quali verrà data attuazione al Progetto Urbano.

TABELLE ALLEGATE ALLA RELAZIONE

P.R.G.

| N.Rif. | Denominazione | Mc.Res. | Mc.non res. | Abitanti (80 mc/ab) | Servizi mq | | | Verde mq | | |
|--------|--------------------------------------|-------------------|------------------|------------------------|----------------------|------------------|-----------------|----------------------|------------------|-----------------|
| | | | | | Esist. o previsti | Standard | Saldo | Esist. o previsti | Standard | Saldo |
| 1 | Zona A, B1, B2, D | 13.547.200 | 2.044.978 | | 311.700 | | | 877.500 | | |
| 2 | Zona C Molini Biondi Cons. Agrari | | 160.410 | | | | | | | |
| 3 | Zona I | | 211.500 | | 28.000 | | | 38.000 | | |
| 4 | Zona C | 1.236.000 | | | 100.425 | | | 139.050 | | |
| | TOTALE | 14.783.200 | 2.416.888 | 184.843 | 440.125 | 1.201.479 | -761.354 | 1.054.550 | 1.663.587 | -609.037 |

PROPOSTA

| | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------------------|-------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|
| 1 | Zona A, B1, B2, D | 13.067.200 | 1.742.000 | | 325.750 | | | 1.041.500 | | |
| 2 | Zona C Molini Biondi Cons. Agrari | 513.060 | 160.410 | | | | | | | |
| 3 | III Università | | 344.978 | | | | | | | |
| 4 | M2 (Variante zone I) | | 30.000 | | | | | | | |
| 5 | Residuo zona C | | 72.000 | | 39.000 | | | 54.000 | | |
| | TOTALE | 13.580.260 | 2.349.388 | 175.753 | 364.750 | 1.142.394 | -777.644 | 1.095.500 | 1.581.777 | -486.277 |

Fonte: da Dip.to VI - UNPR - "Analisi territoriale del settore urbano comprendente Marconi, Garbatella, Tor Marancia, Grottaferetta - 1998 -"

AMBITO GARBATELLA S.PAULO
(censimento 1991 popolazione residente 72.552)

P.R.G.

| N.Rif. | Denominazione | Mc.Res. | Mc.non res. | Abitanti (80 mc/lab) | Servizi mq | | | Verde mq | | |
|--------|---------------|------------------|----------------|-------------------------|----------------------|----------------|-----------------|----------------------|----------------|-----------------|
| | | | | | Esist. o previsti | Standard | Saldo | Esist. o previsti | Standard | Saldo |
| 1 | Zona B2, D | 5.368.500 | 578.000 | 67.106 | 136.000 | | | 241.000 | | |
| 2 | Zona C | 408.000 | 72.000 | 5.100 | 40.950 | | | 56.700 | | |
| | TOTALE | 5.776.500 | 650.000 | 72.206 | 176.950 | 469.339 | -292.389 | 297.700 | 649.854 | -352.154 |

PROPOSTA

| | | | | | | | | | | |
|---|----------------|------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 1 | Zona B2 e ex D | 5.368.500 | 578.000 | 67.106 | | | | | | |
| 2 | Zona C | 408.000 | 72.000 | 5.100 | | | | | | |
| | TOTALE | 5.776.500 | 650.000 | 72.206 | 153.950 | 469.339 | -315.389 | 300.900 | 649.854 | -349.054 |

Fonte: da Dip.to VI - UNPR - "Analisi territoriale del settore urbano comprendente Marconi, Garbatella, Tor Marancia, Grottaferetta - 1998 -"

AMBITO MARCONI

(censimento 1991 popolazione residente 42.853)

AREA ITALGAS – ENEL – ACEA

Tabella 1 – A) Situazione attuale

Questa prima tabella ha come finalità l'analisi dello stato di fatto dell'area in oggetto.

La superficie delle varie proprietà (Italgas, Enel, Comune di Roma ex Acea, Enti vari lungo Via Ostiense lato Ovest) è stata pertanto suddivisa in base alle destinazioni del PRG vigente e successivamente è stato calcolato il volume edificabile in base all'indice previsto per le varie zone dalle Norme Tecniche di PRG.

Nelle colonne successive si è calcolato, considerando le volumetrie preesistenti, l'indice di edificazione attuale.

I dati relativi alle superfici ed alle volumetrie sono stati forniti dagli Enti proprietari. Si nota come in alcune situazioni esista un indice di edificazione considerevole.

Tabella 1.1 – B) Progetto Urbano

In questa seconda tavola viene descritto l'assetto finale dell'area in questione.

La prima colonna evidenzia le nuove proprietà, collegate ad un'utilizzazione dell'area più rispondente ai bisogni della collettività; la seconda colonna enumera le nuove destinazioni urbanistiche assegnate alle varie porzioni del territorio in oggetto, in base al tipo di utilizzazione previsto.

Si è proceduto al calcolo degli standard urbanistici di cui al D.I. n. 1444/68 (0,4 mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento degli edifici, da destinare a verde pubblico, e 0,4 mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento degli edifici, da destinare a parcheggi pubblici). Anche per gli edifici esistenti, ai fini del calcolo della superficie lorda, partendo dalla volumetria già realizzata, è stata considerata un'altezza interpiano teorica di ml. 3,20.

Nella penultima colonna della tabella è stata calcolata la superficie da riservare ai parcheggi privati pertinenziali, prevista dalle norme vigenti solo per le nuove edificazioni (1 mq di parcheggi ogni 10 mc di volumetria).

L'ultima colonna della tabella quantifica per ogni destinazione la superficie ottimale da riservare alla viabilità pubblica

| Proprietà | Destin.PRIG | Sup.mq. | Vol.PRIG mc. | Indice PRG mc/mq | Vol.esistente mc. | Indice attuale mc/mq |
|-----------------------------|--|-------------------|----------------|------------------|--------------------|----------------------|
| Italgas *) | C | 86.103 | 247.976 | 2,88 | 21.351 | 0,25 |
| | M1 | 35.248 | 70.496 | 2 | 57.714 | 1,64 |
| | N | 1.941 | --- | --- | --- | --- |
| | Sede stradale | 1.498 | --- | --- | --- | --- |
| | Totale | 124.790 | 318.472 | --- | (1) 79.065 | 0,63 |
| Enel *) | M1 | 13.765 | 27.530 | 2 | 26.455 | 1,92 |
| | N | 48 | --- | --- | --- | --- |
| | Sede stradale | 7.534 | --- | --- | 20.702 | --- |
| | Totale | (2) 21.347 | 27.530 | --- | (1) 47.157 | 2,21 |
| | Comune di Roma Conces. all'Acea Comune di Roma (Montemartini) | M1 | 10.700 | 21.400 | 2 | 12.741 |
| EX | M1 | 9.700 | 19.400 | 2 | 91.185 | 9,4 |
| ACEA | Sede stradale | 1.000 | --- | --- | --- | --- |
| TOTALI | Totale | 21.400 | 42.800 | --- | 103.926 | 4,86 |
| Enti vari V.Ostiense | | 167.537 | 386.802 | --- | (1) 230.148 | --- |
| Area Sud Montemartini | M1 | 9.645 | 19.290 | 2 | (3) | (3) |
| Area fronte Montemartini | M1 | 5.924 | 11.848 | 2 | (3) | (3) |

*) Fonte: Italgas - Enel - Acea - Elaborazione: Comune di Roma

1) Esclusi i volumi tecnici

2) Compresa la particella n. 87, foglio n.819 (sup. mq. 510) con destinazione parte "N" (mq. 48) e parte sede stradale (mq. 462)

3) Dato non disponibile

N.B. I dati in tabella, da considerarsi indicativi, saranno definiti in fase attuativa.

Tab.1. AREA ITALGAS - ENEL - ACEA

A - SITUAZIONE ATTUALE

| Proprietà | Destinazione variante PRG | Sup. mq. | Volume esistente/ di progetto mc | Indice fabbr. esistente/ di progetto mc/mq | Sup.lorda edific. (2) mq | Verde pubbl. 0,4 mq/mq (Richiesti D.l.1444/68) | Parch. pubbl. 0,4 mq/mq (Richiesti D.l.1444/68) | Parch. privati 0,1 mq/mc (1) (Richiesti) | Viabilità pubblica (di progetto) mq |
|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|---|--|--------------------------|--|---|--|-------------------------------------|
| Italgas | M1 | 42.120 | 79.065 (esistente) | 1,87 (esistente) | 24.708 | 9.884 | 9.884 (2 livelli) = 4.942 | ---- | ---- |
| Università Roma Tre | M4 | 37.143 | 89.143 | 2,4 | 27.857 | 11.143 | 11.143 (2 livelli) = 5.572 | 8.914 (2 livelli) = 4.457 | 4.288 |
| Museo della Scienza | M1 | 37.143 | 89.143 | 2,4 | 27.857 | 11.143 | 11.143 (2 livelli) = 5.572 | 8.914 (2 livelli) = 4.457 | 3.219 |
| Comune di Roma | N | 1.825 | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| Comune di Roma | Sede stralale prolungamento C.Ostiene | 6.559 | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | 6.559 |
| Tot. Proprietà ex ITALGAS * | | 124.790 | 257.351 (esist. 79.066) | 2 | 80.422 | 32.170 | 32.170 (2 livelli) = 16.085 | 17.828 (2 livelli) = 8.914 | 14.066 |
| ENEL | M1 | 14.644 | 29.288 (esist. 21.148) (prog. 8.140) | 2 | 9.153 | 3.661 | 3.661 (2 livelli) = 1.831 | 814 (2 livelli) = 407 | 2.288 |
| Comune di Roma | N | (3) 533 | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| Comune di Roma | Sede stralale prolungamento C.Ostiene | 6.170 | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | 6.170 |
| Tot. Proprietà ex ENEL * | | (3) 21.347 | 29.288 (esist. 21.148) (prog. 8.140) | 1,37 | 9.153 | 3.661 | 3.661 (2 livelli) = 1.831 | 814 (2 livelli) = 407 | 8.458 |

Tab. 1.1. AREA ITALGAS – ENEL – ACEA

B – PROGETTO URBANO

Segue Tab. 1.1.

| Proprietà | Destinazione variante PRG | Sup. mq. | Volume esistente/ di progetto mc. | Indice fabbr. esistente/ di progetto mc/mq | Sup.lorda edific. (2) mq. | Verde pubbl. 0,4 mq/mq (Richiesti D.I.1444/68) | Parch. pubbl. 0,4 mq/mq (Richiesti D.I.1444/68) | Parch. privati 0,1 mq/mc (1) (Richiesti) | Viabilità pubblica (di progetto) mq |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------------------|--|---------------------------|--|---|--|-------------------------------------|
| in concessione all'ACEA | M1 | 11.400 | 12.741 (esist.) | 1,12 (esist.) | 3.981 | 1.592 | 1.592 (2 livelli) = 796 | --- | --- |
| di | | | | | | | | | |
| ex Centrale Montemartini | M1 | 10.000 | 91.185 (esist.) | 9,12 (esist.) | 28.495 | 11.398 | 11.398 (2 livelli) = 5.699 | --- | 1.038 |
| Tot. Proprietà ex ACEA *) | | 21.400 | 103.926 (esist.) | 4,86 (esist.) | 32.476 | 12.990 | 12.990 (2 livelli) = 6.495 | --- | 1.038 |
| TOTALI GENERALI | | (3) 167.537 | 390.565 (204.139 esist.) | 2,33 | 122.051 | 48.821 | 48.821 (2 livelli) = 24.411 | 18.642 (2 livelli) = 9.321 | 23.562 |
| Enti vari V.Ostiense | | | | | | | | | |
| Area Sud Montemartini | B2 | 9.645 | (4) | (4) | --- | --- | --- | --- | --- |
| Area fronte Montemartini | B2 | 5.924 | (4) | (4) | --- | --- | --- | --- | --- |

*) Fonte: Italgas – ENEL-ACEA – Elaborazione: Comune di Roma

(1) Previsi solo per le nuove edificazioni

(2) Superficie lorda teorica, calcolata considerando un'altezza interpiano di ml. 3,20 anche per gli edifici esistenti

(3) Compresa la Particella n. 87, Foglio n. 819 (sup.mq. 510)

(4) Mantenimento dell'esistente

N.B. I dati in tabella, da considerarsi indicativi, saranno definiti in fase attuativa.

AREA PAPARESCHI

Tabella 2 – A) Situazione attuale

La tabella di che trattasi descrive la situazione di fatto dell'area Papareschi.

La prima colonna enumera le società proprietarie dell'area; la seconda colonna riporta le superfici relative alle varie proprietà.

Le colonne successive suddividono le varie proprietà a seconda delle zone di PRG nelle quali ricadono e riportano le relative volumetrie calcolate in base alle densità ed agli indici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG per le varie zone.

In particolare, nella quinta colonna, sono calcolate anche le percentuali di suddivisione della zona "C" di PRG, oggetto dell'accordo tra le proprietà interessate; la Soc. R&P S.r.l., avendo già edificato il lotto di proprietà, non partecipa al calcolo suddetto.

I dati relativi alle superfici sono stati forniti all'A.C. dalle proprietà con perizie giurate.

Sulla base degli atti di compravendita, prodotti dalla Soc. S.I.L. S.r.l., risulta che il diritto di edificazione del lotto di proprietà della Pontificia Opera di Roma resta riservato alla ESSO S.p.A. e successivamente viene trasferito alla stessa Soc. S.I.L. S.r.l.

Tabella 2.1. – B) Progetto Urbano: Volumetria totale concordata

Questa tabella ripartisce tra le società proprietarie la volumetria totale effettivamente edificabile, inferiore a quella prevista dal PRG vigente.

Tale riduzione di volumetria è stata concordata tra le società proprietarie dell'area e l'Amministrazione Comunale nel verbale del 30.7.1999. Come già specificato la Soc. R&P S.r.l. è esclusa dalla ripartizione suddetta e mantiene la volumetria esistente.

Tabella 2.1.1. – B) Progetto Urbano: Ripartizione della volumetria totale.

La presente tabella, sempre sulla scorta di quanto concordato nel verbale del 30.7.1999, ripartisce ulteriormente la volumetria totale edificabile sia tra le varie società proprietarie che tra cubature da realizzare nell'area Papareschi e cubature da trasferire e realizzare nell'area della stazione Ostiense.

L'ultima colonna della tabella riporta le superfici da destinare a parco pubblico nell'area Papareschi, che le varie società proprietarie dovranno cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale in cambio delle volumetrie da trasferire e realizzare nell'area della stazione Ostiense.

La Soc. R&P S.r.l. non partecipa alla costituzione del parco pubblico, poiché mantiene la volumetria già realizzata nell'area Papareschi e non acquisisce il diritto di edificazione nell'area della stazione Ostiense.

Tabella 2.2. – B) Progetto Urbano: Calcolo standard urbanistici e parcheggi privati in zona "M" di PRG

Nella tavola in oggetto viene descritto il calcolo degli standard urbanistici previsti dal D.I. n. 1444/68 per le aree destinate ad Attrezzature di Servizio Pubbliche e Private (zona "M" di PRG).

Sono stati previsti 0,4 mq per ogni mq di superficie lorda degli edifici, da destinare a parcheggi pubblici e 0,4 mq, per ogni mq di superficie lorda degli edifici, da destinare a verde pubblico.

In particolare nella settima colonna della tabella viene calcolato, a titolo dimostrativo, il verde pubblico totale da realizzare nell'area Papareschi, ottenuto sommando al verde di standard la superficie destinata al Parco Pubblico, di cui alla tabella precedente.

Nella ottava colonna è stata riportata la superficie da riservare ai parcheggi privati pertinenziali, previsti dalle norme vigenti solo per le nuove edificazioni nella misura di 1mq di parcheggi ogni 10 mc di volumetria .

L'ultima colonna della tabella riporta per ogni proprietà la superficie indicativa da riservare alla viabilità pubblica, relativa ad un assetto ottimale dell'area.

La Soc. R&P S.r.l., mantenendo la propria volumetria nell'area Papareschi, partecipa al calcolo degli standard urbanistici..

Tabella 2.3. – B) Progetto Urbano: Nuove zone urbanistiche

La tabella di che trattasi descrive le nuove destinazioni urbanistiche, che il Progetto Urbano prevede per l'area "Papareschi", suddivise anche in base alle proprietà.

In particolare, come si evince dalla nota (7) alla quinta colonna della tabella, le proprietà destinate dalla variante a sottozona "M2" avranno l'onere di cedere gratuitamente una porzione di terreno, ulteriore rispetto al verde di standard, per la costituzione del parco pubblico, previsto dal verbale del 30.7.99.

Questa porzione di terreno andrà a sommarsi a quanto destinato direttamente a zona "N" della presente Variante (vedi ottava colonna)

Tabella 2.3.1. – B) Progetto Urbano: Nuove zone urbanistiche- Zona "C" di PRG (già proprietà Tevere Lungo Spa) Calcolo standard zona "M"

A causa della sua complessità, è stato necessario elaborare un'apposita tabella per esaminare in dettaglio l'assetto urbanistico e proprietario definitivo della parte di area originariamente di proprietà della Soc. Tevere Lungo S.p.A., destinata a zona "C" dal PRG.

La prima colonna della tabella descrive le nuove proprietà anche in relazione alle nuove destinazioni d'uso.

La seconda colonna enumera le nuove destinazioni urbanistiche assegnate dalla Variante; in particolare in essa e nella colonna successiva si riporta, a puro titolo informativo, la superficie totale delle proprietà del Teatro di Roma e dell'ADISU (seconda e terza riga delle colonne seconda e terza, vedi nota (7) della tabella).

sommando anche le porzioni di proprietà esterne alla zona “C” di PRG.

Nelle colonne successive, partendo dalle superfici delle nuove proprietà, è stato effettuato il calcolo degli standard urbanistici previsti dal D.I. n. 1444/68 per le aree destinate ad Attrezzature di Servizio Pubblico e Private: (0,4 mq ogni mq di superficie lorda degli edifici da destinare a parcheggi pubblici, ed altrettanto da destinare a verde pubblico).

Nella decima colonna è stata riportata altresì la superficie da riservare ai parcheggi privati pertinenziali (1 mq di parcheggi ogni 10 mc di nuove edificazioni).

L’ultima colonna della tabella quantifica, in maniera puramente indicativa per ogni proprietà, la superficie da riservare alla viabilità pubblica, in base ad una ipotesi di assetto ottimale dell’area.

Si fa notare infine che la penultima riga della tabella (area residua) quantifica la porzione di area che rimane ai proprietari privati dopo aver sottratto le porzioni destinate al Teatro di Roma, all’ADISU ed al Parco Pubblico, area che sarà utilizzata in parte per la localizzazione delle volumetrie residua spettante alla Soc. Tevere Lungo S.p.A ed in parte sarà ceduta dalla società stessa al Comune di Roma ed andrà a sommarsi a quella già destinata a Parco Pubblico (zona “N” di Variante)

Tabella 2.3.2.- B) Progetto Urbano: Nuove zone urbanistiche- Calcolo standard

Questa tabella riassume in un unico quadro l’assetto urbanistico definitivo previsto dal Progetto Urbano per l’area Papareschi.

La prima colonna della tabella evidenzia le destinazioni d’uso previste nelle singole porzioni di territorio, mentre la seconda colonna enumera le destinazioni urbanistiche ad esse assegnate dalla Variante.

Le colonne successive, partendo dalle superfici e dalle volumetrie realizzabili, descrivono il calcolo degli standard urbanistici di cui al D.I. n. 1444/68 per le aree destinate ad Attrezzature di Servizio Pubbliche e Private (zona M di PRG - 0,4 mq ogni mq di superficie lorda degli edifici da destinare a

parcheggi pubblici, ed altrettanto da destinare a verde pubblico).

La nona colonna della tabella riporta invece le superfici da riservare ai parcheggi privati pertinenziali (1 mq ogni 10 mc di nuove edificazioni).

L'ultima colonna infine quantifica indicativamente le superfici da assegnare alla viabilità pubblica sulla scorta di un'ipotesi di assetto ottimale dell'area.

| Proprietà | Superficie mq. | Destinaz. PRG zona "C" mq. | Volume. PRG (3) mc. | % Rispetto alla Sup. tot. parz. Zona "C" | Destinaz. PRG sottozona "M3" mq. | Volume PRG (4) mc. | Destinaz. PRG sottozona "B2" mq. | Destinaz. PRG zona "N" e sede stradale |
|---|-------------------|-------------------------------|------------------------|--|--|--------------------------|--|--|
| TEVERE LUNGO S.p.A. | 59.949 | 55.976 | 161.211 | 59,73 | 320 | 640 | 772 | 2.881 |
| R.I.P. S.r.l. | 11.251 | 11.251 | 32.403 | 12 | --- | --- | --- | --- |
| C.O.G.I.M. S.r.l. | 13.174 | 13.174 | 37.941 | 14,06 | --- | --- | --- | --- |
| S.I.L. S.r.l. PONTIFICIA OPERA DI ROMA (1) | 16.283 | 13.318 | 38.355 | 14,21 | 60 | 120 | --- | 2.905 |
| TOTALI PARZIALI | 100.657 | 93.719 | 269.910 | 100% | 380 | 760 | 772 | 5.786 |
| R & P S.r.l. (2) | 869 | 869 | 2.503 | --- | --- | --- | --- | --- |
| ENTI VARI Vicolo di Pietra Papa | 3.515 | 3.515 | 10.123 | --- | --- | --- | --- | --- |
| SCUOLA ELEM. PUBBL. Via Blaserna | 8.845 | 8.845 | 25.474 | --- | --- | --- | --- | --- |
| TOTALI GENERALI | 113.886 | 106.948 | 308.010 | --- | 380 | 760 | 772 | 5.786 |

1) Il diritto di edificazione resta riservato alla ESSO S.p.A. e successivamente trasferito alla S.I.L. S.r.l. come risulta dagli atti di compravendita del 13 gennaio 1987 (ESSO S.p.A. - Pontificia Opera di Roma) e del 3 agosto 1990 (ESSO S.p.A. - S.I.L. S.r.l.)

2) La Soc. R.&P. a r.l. partecipa all'accordo sottoscrivendo il mantenimento dei volumi e delle destinazioni d'uso esistenti e non acquisisce il diritto di edificazione nell'area della Stazione Ostiense, pertanto non partecipa alla costituzione del parco pubblico nel comprensorio Papareschi.

3) Zona "C": PRG = 300 ab./ha. = 96 mc./ab. = 2,88 mc./mq.

4) Sottozona "M3": PRG = 2 mc./mq.

N.B. I dati in tabella, da considerarsi indicativi, saranno definiti in fase attuativa.

Tab. 2. AREA PAPARESCHI

A - SITUAZIONE ATTUALE

| Proprietà | Superficie in-zona "C" di PRG mq. | Volumetria concordata | |
|---|--------------------------------------|-----------------------|----------------|
| | | mc. | % |
| TEVERE LUNGO S.p.A. | 55.976 | 118.265 | 59,73% |
| R.I.P. S.r.l. | 11.251 | 23.760 | 12,00% |
| C.O.G.I.M. S.r.l. | 13.174 | 27.839 | 14,06% |
| S.I.L. S.r.l. PONTIFICIA OPERA DI ROMA (1) | 13.318 | 28.136 | 14,21% |
| TOTALI | 93.719 | 198.000 | 100,00% |
| R & P S.r.l. (2) | 869 | (3) 5.802,70 | --- |

1) Vedi nota (1) tabella 1

2) Vedi nota (2) tabella 1

3) Volumetria esistente dichiarata nella perizia giurata

N.B. I dati in tabella, da considerarsi indicativi, saranno definiti in fase attuativa.

Tab. 2.1. AREA PAPARESCI

B – PROGETTO URBANO: VOLUMETRIA TOTALE CONCORDATA = MC. 198.000

| Proprietà | Volumetria area Papareschi mc. (59,60% volumetria) | Volumetria Stazione Ostiense mc. (40,40% volumetria) | Volumetria mc. (100%) | Parco Pubblico (4) Superficie mq. % |
|---|---|---|--------------------------|--|
| TEVERE LUNGO S.p.A. | 70.481 (59,73%) Papareschi | 47.784 (59,73%) Ostiense | 118.265 | 16.545 (59,73%) |
| R.I.P. S.r.l. | 14.160 (12,00%) Papareschi | 9.600 (12,00%) Ostiense | 23.760 | 3.324 (12,00%) |
| C.O.G.I.M. S.r.l. | 16.591 (14,06%) Papareschi | 11.248 (14,06%) Ostiense | 27.839 | 3.895 (14,06%) |
| S.I.L. S.r.l. PONTIFICIA OPERA DI ROMA (1) | 16.768 (14,21%) Papareschi | 11.368 (14,21%) Ostiense | 28.136 | 3.936 (14,21%) |
| TOTALI | 118.000 (100%) Papareschi | 80.000 (100%) Ostiense | 198.000 | 27.700 (100%) |
| R&P S.r.l. (2) | (3) 5.802,70 | ----- | (3) 5.802,70 | ----- |

1) Vedi nota (1) tabella 1

2) Vedi nota (2) tabella 1

3) Vedi nota (3) tabella 2.1.

4) Verde pubblico in perequazione volumetria Stazione Ostiense

N.B.. I dati in tabella, da considerarsi indicativi, saranno definiti in fase attuativa.

Tab. 2.1.1. AREA PAPARESCHI

B - PROGETTO URBANO: RIPARTIZIONE DELLA VOLUMETRIA TOTALE

| Proprietà | Volumetria mc. | Superficie lorda edifici (1) mq. | Parcheggi Pubblici (2) mq. | Verde Pubblico (3) mq. | Tot. Standard mq. | Tot. Verde Pubbl. + Parco Pubbl. mq. | Parcheggi Privati (4) mq. | Viabilità Pubblica mq. |
|---|----------------|----------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------------------|---------------------------|------------------------|
| TEVERE LUNGO S.p.A. | 70.481 | 22.025 | 8.810 | 8.810 | 17.620 | 25.355 | (4.1) 6.142 | 6.806 |
| R.I.P. S.r.l. | 14.160 | 4.425 | 1.770 | 1.770 | 3.540 | 5.094 | 1.416 | --- |
| C.O.G.I.M. S.r.l. | 16.591 | 5.185 | 2.074 | 2.074 | 4.148 | 5.969 | 1.659 | 803 |
| S.I.L. S.r.l. PONTIFICIA OPERA DI ROMA (6) | 16.768 | 5.240 | 2.096 | 2.096 | 4.192 | 6.032 | 1.677 | 3.298 |
| TOTALI | 118.000 | 36.875 | 14.750 | 14.750 | 29.500 | 42.450 | (4.1) 10.894 | 10.907 |
| R&P S.r.l. (6) | (7) 5.802,7 | (8) 1.446,50 | 625 | 625 | 1.250 | 625 | (4.1) --- | --- |

(1) Altezza interp.edifici = m.3,20

(2) 0,4 mq.ogni mq. Sup.lorda edifici

(3) 0,4 mq.ogni mq. Sud.lorda edifici

(4) 1 mq. ogni 10 mc. volumetria (4.1) previsti solo per le nuove edificazioni

(5) vedi nota (1) tabella 1.

(6) vedi nota (2) tabella 1.

(7) vedi nota (3) tabella 2.1

(8) superficie reale dichiarata nella perizia giurata

N.B. I dati in tabella, da considerarsi indicativi, saranno definiti in fase attuativa.

Tab. 2.2. AREA PAPARESCHI

B – PROGETTO URBANO: CALCOLO STANDARD URBANISTICI E PARCHEGGI PRIVATI ZONA “M” DI PRG

| PROPRIETA' (originarie) | Superficie sottozona "M1" mq. | Superficie sottozona "M4" mq. | Superficie sottozona "M3" mq. | Superficie sottozona "M2" mq.(7) | Superficie sottozona "B2" mq. | Superficie zona "N" e sede stradale (Lungot.Papareschi) | Superficie zona "N" (parco pubblico) (3) | Superficie Totale mq. |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|---|--|--------------------------|
| TEVERE LUNGO S.p.A. | (4) 7.989 | (5) 28.930 | 320 | 2.100 | 772 | (6) 2.881 | (8) 16957 (16.545+412) | 59.949 |
| R.I.P. S.r.l. | --- | --- | --- | (7) 11.251 | --- | --- | --- | 11.251 |
| C.O.G.I.M. S.r.l. | --- | --- | --- | (7) 13.174 | --- | --- | --- | 13.174 |
| S.I.L. S.r.l. PONTIFICIA OPERA DI ROMA (1) | --- | --- | 60 | (7) 13.318 | --- | 2.905 | --- | 16.283 |
| R & P S.r.l. (2) | --- | --- | --- | 869 | --- | --- | --- | 869 |
| ENTI VARI (Vicolo di Pietra Papa) | --- | --- | --- | --- | 3.515 | --- | --- | 3.515 |
| Scuola Elem.Pubblica (Via Blaserna) | --- | --- | 8.845 | --- | --- | --- | --- | 8.845 |
| SUP. TOTALE MQ. | (4) 7.989 | (5) 28.930 | 9225 | (7) 40.712 | 4.287 | 5.786 | (8) 16957 (16.545+412) | 113.886 |

(1) vedi nota (1) tabella 1

(2) vedi nota (2) tabella 1

(3) vedi nota (4) tabella 2.1.1

(4) area destinata al Teatro di Roma

(5) area destinata allo studentato A.D.I.S.U.

(6) superficie in cessione, in parte al Teatro di Roma (mq. 1.811) ed in parte all'A.D.I.S.U. (mq. 1.070)

(7) con l'obbligo di cessione di mq. 11.155 destinati alla costituzione del parco pubblico

(8) vedi tabella 2.3.1.- Area Residua - Destinazione Variante: zona "N" (sup. mq 412)

N.B. I dati in tabella, da considerarsi indicativi, saranno definiti in fase attuativa.

Tab. 2.3. AREA PAPARESCHI

B - PROGETTO URBANO: NUOVE ZONE URBANISTICHE

| Destinazione d'uso/ Nuova proprietà | Destinazione Variante | Superficie mq | Ind. Edific. mc/mq | Volumetria mc. | Sup.lorda edifici (1) mq. | Parcheggi pubblici (2) mq. | Verde pubblico (3) mq. | Totale standard | Parcheggi privati (4) mq. | Viabilità pubblica mq. |
|--|---|----------------------------|-----------------------|-------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Teatro di Roma/ Comune di Roma | M1 | 7.989 | (5) 1,13 | (6) 9.056 | (6) 2.830 | 1.132 | 1.132 | 2.264 | --- (4,1) | --- |
| | (7) N/Lung.Papareschi Tot. Teatro Roma | 1.811 (7) 9.800 | | | | | | | | |
| Studentato/ A.D.I.S.U. | M4 | 28.930 | 2,07 | 60.000 | 18.750 | 7.500 | 7.500 | 15.000 | 6.000 | 6.693 |
| | (7) N/Lung.Papareschi Tot. ADISU | 1.070 (7) 30.000 | | | | | | | | |
| Parco Pubblico/ Comune di Roma | N | 16.545 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Area Residua | Serv.Pr./Privati | 2.100 | 0,68 | 1.425 | 445 | 178 | 178 | 356 | 142 | --- |
| | Parco/C.Roma | 412 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 113 |
| TOTALI | | 55.976 | 1,26 | 70.481 | 22.025 | 8.810 | 8.810 | 17.620 | 6.142 (4,1) | 6.806 |

(1) Altezza interp. edifici = ml 3,20

(2) 0,4 mq. ogni mq. sup. lorda edif.

(3) 0,4 mq. ogni mq. sup. lorda edif.

(4) 1 mq. ogni 10 mc. volumetria (4,1) previsti solo per le nuove edificazioni

(5) Volumetria virtuale considerando l'altezza dell'edificio esistente pari a ml. 3,20

(6) Sup. reale edificio esistente

(7) Aree esterne alla zona "C" di P.R.G. di cui si conferma la destinazione urbanistica

N.B. I dati in tabella, da considerarsi indicativi, saranno definiti in fase attuativa.

Tab. 2.3.1. AREA PAPARESCHI

B- PROGETTO URBANO: NUOVE ZONE URBANISTICHE - ZONA "C" DI PRG (GIA' PROPRIETÀ TEVERE LUNGO S.P.A.) - CALCOLO STANDARD ZONA "M"

| Destinazione d'uso | Dest. Variante | Sup. mq. | Volumetria mc | Sup.lorda edifici (1) mq | Parcheggi pubblici (2) mq | Verde pubblico (3) mq | Totale standard | Parcheggi privati (4) mq | Viabilità pubblica mq |
|---|----------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|
| Teatro di Roma | M1 | 7.989 | (6) 9.056 | (6) 2.830 | 1.132 | 1.132 | 2.264 | (4.1) ---- | ---- |
| Studentato | M4 | 28.930 | 60.000 | 18.750 | 7.500 | 7.500 | 15.000 | 6.000 | 6.693 |
| Parco Pubblico | N | 16.957 (16.545+412) | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | 113 |
| Servizi privati (Via Papareschi) | M2 | 2.100 | 1.425 | 445 | 178 | 178 | 356 | 142 | |
| Servizi privati (Via Blaserna) | M2 | 38.612 | 5.3321,7 (47.519+5.802,7) | 16.296,5 (14.850+1.446,5) | 6.565 | 6.565 | 13.130 | (4.1) 4.752 | 4.101 |
| Conservazione dell'esistente (Vicolo Pietra Papa) | B2 | 3.515 | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| Servizi pubblici locali (Via Blaserna) | M3 | 8.845 | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- | ---- |
| TOTALE | | 106.948 | 123.803 | 38.322 | 15.375 | 15.375 | 30.750 | (4.1) 10.894 | 10.907 |

(1) Altezza interp. edifici = ml 3,20

(2) 0,4 mq. ogni mq. sup. lorda edif.

(3) 0,4 mq. ogni mq. sup. lorda edif.

(4) 1 mq. ogni 10 mc. volumetria (4.1) previsti solo per le nuove edificazioni

(5) Volumetria virtuale considerando l'altezza dell'edificio esistente pari a ml. 3,20

(6) Sup. reale edificio esistente

(7) Aree esterne alla zona "C" di P.R.G. di cui si conferma la destinazione urbanistica

(8) Vedi nota (8) tabella 2.2.

N.B. I dati in tabella, da considerarsi indicativi, saranno definiti in fase attuativa.

Tab. 2.3.2. AREA PAPARESCHI

B - PROGETTO URBANO: NUOVE ZONE URBANISTICHE - CALCOLO STANDARD