



COMUNE DI ROMA

AGGIORNAMENTO DEL PROGETTO URBANO OSTIENSE MARCONI

ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI ART. 3 LEGGE 396/90
ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI ART. 34 D.L.GS. 267/00

INQUADRAMENTO URBANISTICO

DIPARTIMENTO VI

Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale
Assessore - On. Roberto Morassut

Direttore Dipartimento: Dott.ssa Virginia Proverbio

Consulente dipartimentale: Arch. Gabriella Raggi

U.O.6 - Ufficio Città storica

Direttore: Arch. Gennaro Farina

U.O.5 - Politiche di attuazione Piano Regolatore Generale

Direttore: Ing. Giancarlo Matta

S.P.Q.R.

DIPARTIMENTO VI-U.O.6

Ufficio per la Città' Storica

Roma, li. 8/8/04

Prot.N. 2934

Coordinamento Amministrativo

Dott.ssa Virginia Proverbio

Dott.ssa M.C. Craglia

A. Lanfranconi

Collaboratori

R. Valerio

M. T. Maida

Responsabile del procedimento

Arch. Giuseppe Lantieri

Capo progetto

Arch. Gennaro Farina

Consulente generale

Arch. G. Raggi

Consulente giuridico

Prof. S. Bellomia

Collaboratori

P. Renzulli

F. Di Biagio

A. Carbone

RELAZIONE GENERALE

Relazione generale

Premessa

Progetto Urbano” è un termine che spesso viene utilizzato anche come sinonimo di disegno di “politica urbana”; o di “grande progetto di architettura” o di “strategia urbanistica” articolata territorialmente. E' in realtà un metodo e uno strumento per la progettazione del territorio, appropriato alla fase attuale delle trasformazioni urbane, “atipico” nel senso che, pur assai diffuso in Europa negli ultimi 10/15 anni, non è stato ancora codificato nella legislazione italiana (a Roma è stato introdotto come “procedura finalizzata a definire progettualmente le previsioni di PRG”, v. NTA della proposta di nuovo PRG, art. 18).

Ha come obiettivo il miglioramento della qualità urbana; e' indispensabile in tutti i casi nei quali si intendano realizzare iniziative complesse, valutando soluzioni diverse, ponendo in essere opere, azioni, interventi di diversa natura, che prevedono la partecipazione di soggetti diversi; si occupa soprattutto dello spazio pubblico, aperto a tutti, e dei servizi pubblici o di uso pubblico (per l'accessibilità, il tempo libero ecc); determina la forma fisica degli interventi e dello spazio urbano cui è rivolto.

Soprattutto introduce metodi e tecniche propri e multi disciplinari, adeguati alle condizioni urbane attuali, all'obiettivo della qualità e ai principi informatori delle trasformazioni urbane.

Il PU serve anzitutto a realizzare trasformazioni: si basa quindi sul principio di fattibilità, da applicarsi ai singoli interventi ed al loro insieme, basandosi sul principio di integrazione funzionale e spaziale della città. Supera i Piani attuativi tradizionali, che operano secondo diverse e separate funzioni o tipologie entro perimetri rigidi e sono ormai divenuti inefficaci ad ottenere

un effettivo innalzamento della qualità urbana. Si muove anzitutto dall'apprezzamento delle risorse locali, le valorizza e integra tra loro; il rapporto si pone con le risorse, e le forze sovra-locali, spesso promotrici delle trasformazioni. Operando sullo spazio pubblico, aperto a tutti, e sulle reti della accessibilità, tecniche e dei servizi, il progetto urbano presta la massima attenzione alle relazioni di contesto, ai completamenti e integrazioni necessarie per superare barriere, fratture e inaccessibilità che per molti motivi tuttora caratterizzano la città costruita negli ultimi cento anni. Le trasformazioni urbane qualitative definite dal PU sono sempre complesse, spesso estese e articolate, richiedendo l'azione di soggetti diversi, ponendo come priorità il perseguimento di una qualità dell'ambiente urbano, intesa come l'insieme delle condizioni, per i caratteri della forma fisica e per le condizioni ambientali del contesto, che permettono di fornire, in termini di prestazioni, una risposta adeguata alle esigenze della cittadinanza e dell'utenza.

AGGIORNAMENTO DEL P.U. OSTIENSE MARCONI

Con deliberazione C.C. n.240 del 22.12.1999 è stato approvato il P.U. Ostiense Marconi e sono stati formulati indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione di un Accordo di Programma ex art. 27 L.n.142/90 per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Urbano per le aree adiacenti il Lungotevere Papareschi e per le aree in riva sinistra del Tevere tra il fiume e la ferrovia Roma Lido e del III Accordo di Programma ex art.3 L. n.396/90 per le aree destinate all'Università di Roma Tre e per le aree destinate al Museo della Scienza, accordi approvati rispettivamente con Ordinanza del Sindaco nn.117/00 e 118/00 e pubblicati sul B.U.R. n.20 del 20.07.2000.

Il Progetto Urbano Ostiense Marconi, inteso come programma urbanistico, si configura come uno strumento procedurale capace di verificare il grado di trasformabilità delle aree, la loro capacità di accogliere nuovi interventi e nuovi pesi di funzioni ed attività fornendo indicazioni e limiti e determinando tutte quelle azioni finalizzate a rendere possibili tali interventi, intervenendo parzialmente sul territorio e considerando in via prioritaria quelle aree dove è risultato possibile un programma di trasformazione delle stesse, anche in base ad accordi tra l'Amministrazione Comunale, le singole proprietà e gli Enti interessati.

Gli obiettivi del Progetto Urbano Ostiense Marconi sono scaturiti dalla esigenza urbanistica di riqualificare l'intero quadrante urbano della città attraverso il recupero di aree per servizi pubblici, verde, attrezzature ed infrastrutture, mediante l'inserimento di importanti funzioni urbane quali quelle universitarie ritenute in grado di contribuire in termini sostanziali alla riqualificazione e sviluppo dell'intero quadrante, attraverso l'introduzione di nuove localizzazioni terziarie e di servizi di livello municipale o urbano,

nonché mediante la realizzazione di una consistente parte del parco del Tevere sud in corrispondenza delle aree del Gazometro, del Lungotevere Papareschi e del Valco S. Paolo.

Erano previsti i seguenti obiettivi:

- la individuazione dei nuovi ruoli di Viale Marconi e di Via Ostiense come assi di riqualificazione locale;
- la razionalizzazione dell'infrastruttura viaria attraverso la realizzazione sotterranea a due livelli del tratto di Lungotevere Papareschi tra il ponte dell'Industria e Via E. Fermi in riva destra del Tevere;
- la realizzazione di un ponte pedonale di collegamento tra le due rive del Tevere;
- il riassetto dell'infrastruttura viaria, attraverso la traslazione del ponte carrabile di collegamento tra la Circonvallazione Ostiense e il previsto lungotevere riva destra del Tevere;
- la localizzazione delle strutture dell'Università Roma Tre, lungo la Via Ostiense, nelle aree Italgas e nell'area del Valco S. Paolo;
- l'utilizzo dei Mercati Generali a servizi locali circoscrizionali e ad insediamento universitario;
- la previsione, nell'area Italgas, della nuova città della scienza e della grande Biblioteca dell'Università di Roma Tre;

Per l'area denominata Papareschi, è stato approvato un programma di interventi pubblici e privati, che hanno comportato, attraverso una riduzione delle volumetrie edificabili con compensazione di parte delle stesse all'interno del Piano di assetto della Stazione Ostiense, la creazione del nuovo Teatro di proprietà comunale, e l'individuazione di un parco pubblico, dedicato ad attrezzature per il tempo libero, ottenuto dalle cessioni per il soddisfacimento degli standard e dalla compensazione della volumetria edificabile.

Alla luce di studi di prefattibilità, analisi e verifiche condotti ed ancora in corso di espletamento da parte dell'Amministrazione Comunale, si impone oggi un approfondimento ed uno sviluppo delle previsioni del Progetto Urbano, procedendo ad un aggiornamento dello stesso. Tale adeguamento discende pertanto dall'esigenza di:

- aggiornare l'assetto della viabilità previsto dalla citata deliberazione C.C. n.240/99;
- dotare il quartiere di maggiori servizi e spazi di riqualificazione urbana e consentire, attraverso l'accoglimento di alcune proposte dei privati, costituenti programmi specifici di intervento, la realizzazione del parco Papareschi e la creazione di spazi a servizio delle strutture scolastiche in via Papareschi ed il recupero dell'area compresa tra via Benzoni e la circonvallazione Ostiense;
- completare la pianificazione dell'ambito relativo alla via Ostiense e fornire un adeguato assetto dell'area, attuando una migliore riconnessione con gli ambiti contermini di Garbatella e circonvallazione Ostiense attraverso l'accoglimento delle istanze formulate dall'Università Roma Tre relative alle nuove e aggiornate esigenze funzionali dell'Ateneo, anche rispetto alla revisione delle funzioni previste per i Mercati Generali, e dell'impossibilità sopravvenuta di attuare alcuni degli impegni precedentemente sottoscritti;
- definire per il complesso dei Mercati Generali, in corso di dismissione, una trasformazione coerente con gli obiettivi generali del Progetto Urbano, individuandone destinazione urbanistica e modalità attuative.

Per quanto riguarda il sistema delle infrastrutture della mobilità, relativo al P.U. Ostiense Marconi, nuovi ed approfonditi studi di armonizzazione della rete infrastrutturale in relazione ad una ricerca di equilibrio delle scelte tra trasporto pubblico e privato, hanno considerato più efficiente l'ipotesi di due lungoteveri a senso unico a completamento della rete esistente e in raccordo con il nuovo ponte sul fiume Tevere.

L'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi si pone quindi gli obiettivi di seguito esposti:

- **Nuovo schema della viabilità** coerente con il nuovo Piano per le infrastrutture per il trasporto, con la previsione di un sistema di doppio lungotevere e con l'individuazione di uno specifico programma di interventi per la realizzazione di un Nodo di scambio in corrispondenza della fermata Metro B Marconi.
- **Programma relativo ai nuovi insediamenti universitari** destinati all'Università di Roma Tre e localizzati lungo la via Ostiense (aree di intervento di Via Ostiense), e l'approvazione del **Piano di utilizzazione dell'ex Mattatoio**, con l'individuazione delle funzioni generali di utilizzo e delle unità destinate dal II e dal III accordo di programma all'Università di Roma Tre.
- **Riqualificazione dell'area dei Mercati Generali** attraverso una nuova destinazione urbanistica a servizi pubblici e privati al fine di trasformare il complesso in un nuovo centro di aggregazione giovanile, nel quale, a fianco di attività formative e culturali, sia proposta un'ampia gamma di attività ricreative e di intrattenimento,

prevedendo per l'attuazione sia interventi diretti dell'A.C., che il coinvolgimento di operatori privati attraverso una gara ad evidenza pubblica.

- **Programmi di interventi di interesse pubblico proposti dai privati** che rientrano nelle finalità espresse dal P.U., inteso come strumento finalizzato alla riqualificazione urbana del settore, attraverso la dotazione di nuove attrezzature e spazi pubblici per il quartiere . I programmi inseriti sono i seguenti:
 1. programma di intervento per l'area denominata "ex Consorzi Agricoli" in via del Porto Fluviale;
 2. programma di intervento di via dei Papareschi;
 - 3.** programma di intervento di via Benzoni.
- **Individuazione di ambiti soggetti a futuri programmi di riqualificazione urbana.**

1.0 Nuovo schema della viabilità

Il nuovo schema della viabilità, nel confermare le scelte effettuate dal nuovo Piano delle infrastrutture per il trasporto su gomma pubblico e privato, recepito nella proposta di Nuovo Piano Regolatore esaminato favorevolmente dalla Giunta Comunale in data 18.06.2002, prevede per il settore urbano sud-orientale interno il prolungamento dei lungotevere su entrambe le rive.

A nord di Ponte Marconi la realizzazione della nuova infrastruttura viaria si colloca tra ponte Testaccio e lungotevere di Pietra Papa sulla riva destra in direzione sud, e il lungotevere San Paolo sulla riva sinistra si collega, in direzione nord, al lungotevere Testaccio, liberando dal traffico di attraversamento le arterie di Marconi ed Ostiense destinate a svolgere il ruolo di strade locali, confermando la rete dei percorsi pedonali e ciclabili ed il Ponte pedonale della Scienza sul Tevere previsto in corrispondenza del parco Papareschi, e prevedendo che, al fine di assicurare continuità pedonale tra le suddette aree e le rive del Tevere, i tratti di lungotevere antistanti il Parco Papareschi, l'area della Città della Scienza e l'area del Campo Boario del Mattatoio dovranno essere previsti in sede interrata o in trincea.

Il sistema del doppio lungotevere a sud viene interrotto in corrispondenza dell'ansa della Magliana e riportato sulla riva sinistra con un itinerario a doppio senso di marcia attraverso un ponte sull'asse dell'ansa di Valco San Paolo.

La prosecuzione del lungotevere in riva sinistra a doppio senso di marcia va ad impegnare il tracciato dell'attuale via Ostiense - via del Mare, declassandola ad uso urbano sino al viadotto della Magliana.

Per l'ambito di confluenza del nuovo lungotevere con l'Ostiense - via del Mare, e con viale Marconi - via Colombo, in corrispondenza della fermata Metro B "Marconi", emerge l'esigenza, segnalata dal Dipartimento VII, di realizzare un vero e proprio nodo di interscambio.

Tale nodo sarà definito attraverso uno specifico Programma di interventi denominato "Nodo di scambio Marconi", che prevederà la realizzazione del parcheggio di scambio connesso alla fermata metro insieme alla risoluzione del sistema delle intersezioni.

Si illustra di seguito tale programma.

1.1 Nodo di scambio Marconi

L'area di intervento, compresa all'interno del Municipio XI, è costituita da uno spazio di risulta scarsamente edificato posto in prossimità dell'incrocio tra viale Marconi e la via del Mare e prospiciente l'esistente stazione Marconi della Metro B.

L'area in questione è collocata all'estremo sud dell'ambito urbano riconducibile al sistema di urbanizzazione che gravita lungo l'asse di viale Marconi, che presenta caratteristiche sensibilmente differenti tra la parte nord (piazzale della Radio – Ponte Marconi), ad elevata densità residenziale, e quella sud, caratterizzata da una densità residenziale sensibilmente inferiore e dalla presenza di elementi urbani disomogenei (la basilica, le preesistenze industriali di Valco S. Paolo, le sedi dell'Università Roma Tre, ecc.).

In particolare, in prossimità dell'area di intervento, viale Marconi perde la sua connotazione di "strada urbana" per assumere le caratteristiche di un asse stradale sul quale, in corrispondenza all'attuale stazione Marconi Metro B, vanno a convergere assi viari di scorrimento (via del Mare - via Ostiense, via C. Colombo).

Il nuovo assetto della mobilità previsto dall'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi prevede un sistema di doppio lungotevere che, interrotto da un ponte sull'asse dell'ansa di Valco San Paolo, viene riportato sulla riva sinistra con un itinerario a doppio senso di marcia sino ad impegnare il tracciato dell'attuale via Ostiense - via del Mare, declassandola ad uso urbano sino al viadotto della Magliana.

L'area d'intervento è classificata nel P.R.G. vigente come Zona N "parchi pubblici ed impianti sportivi" e sede stradale e prevede la realizzazione dell'asse viario di collegamento tra viale Marconi e lungotevere Dante. Tale

asse termina proprio in prossimità del nodo stradale tra viale Marconi e la via del Mare, il che determina la necessità di modificare radicalmente l'intersezione viaria attuale.

L'area è delimitata ad est da viale Marconi e dalla via del Mare, a nord da un lotto di edifici residenziali con tipologia "a torre", ad ovest da via dei Cocchieri, limitrofa ad un vasto autoparco di proprietà comunale ed alcuni campi sportivi che separano l'area di intervento dal fiume Tevere, mentre ad est, dalla parte opposta di viale Marconi, sono presenti una sede dell'Università Roma Tre e la fermata della linea Metro B Marconi.

Il programma di interventi "Nodo di scambio Marconi" prevede l'articolazione in due comparti.

Ambito nord (Comparto A)

Subcomparto A1 - Realizzazione della intersezione tra viale Marconi, la via del Mare e il nuovo asse stradale previsto dal P.R.G. lungo il Tevere, confermato dalla proposta del nuovo P.R.G. e recepito nell'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi.

Subcomparto A2 - Realizzazione di un parcheggio di interscambio interrato a servizio della vicina fermata "Marconi" della linea metropolitana B e sua connessione diretta pedonale al disotto della sede stradale, per complessivi mq. 15.000. Realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato per mq. 2000 e servizi commerciali per SUL mq. 4000, in modo da favorire l'integrazione funzionale e morfologica dell'area con il contesto.

Ambito sud (Comparto B):

Riqualificazione ambientale dell'area, attraverso il riordino delle funzioni esistenti, la rimozione delle funzioni improprie e fonte di degrado, anche attraverso la previsione di nuovi servizi e verde attrezzato. Indirizzi generali per il successivo recupero ambientale delle limitrofe zone ripariali

del Tevere, oggi occupate dalla depositeria comunale delle autovetture rimosse.

Si prevede inoltre:

- che il definitivo assetto planimetrico del sub comparto A1, fermo restando la definizione dei pesi insediativi e le prescrizioni progettuali relative alle altezze massime e ai distacchi, sia subordinato agli esiti della progettazione preliminare della intersezione stradale del prolungamento del lungotevere Dante con viale Marconi – via del Mare;
- che l'attuazione dei due comparti possa avvenire in via autonoma e temporalmente distinta, dando priorità all'attuazione del comparto A, che dovrà prevedere un percorso pedonale, eventualmente meccanizzato, individuato al di sotto di viale Marconi, di collegamento, per mezzo di opportuni sistemi di risalita (scale ed ascensore), tra il parcheggio e l'atrio della stazione della metropolitana;
- che nella progettazione delle strutture interrato, sarà necessario tenere conto, per mezzo di opportune indagini preventive, del passaggio del canale che attraversa l'area di progetto e sfocia sul fiume Tevere, prevedendo la conservazione funzionale del manufatto idraulico esistente;
- che l'Amministrazione Comunale con successivi provvedimenti definirà le procedure per le modalità di attuazione del programma di interventi.

2.0 Nuovi insediamenti Universitari

In attuazione del Programma per gli interventi di Roma Capitale, approvato ex art.2. L. n.396/90, con D.M. Aree Urbane 1.03.1992, sono stati

sottoscritti dai rappresentanti della Regione Lazio, della Provincia di Roma, del Comune di Roma e dell'Università Roma Tre, tre Accordi di Programma, con i quali si è proceduto alla localizzazione di immobili e aree in Valco S. Paolo- Ostiense da destinare a sede dell'Università degli Studi Roma Tre e del Museo della Scienza.

L'Università Roma Tre ha manifestato all'Amministrazione Comunale il proprio interesse, rappresentando le nuove e aggiornate esigenze funzionali e localizzative dell'ateneo, in relazione alle aree dislocate lungo la via Ostiense e a ridosso del fascio dei binari della Metro B e della Roma-Lido, anche rispetto alle difficoltà emerse rispetto all'insediamento previsto per i Mercati Generali e tenuto conto del cessato interesse per alcune aree dell'ambito Ostiense.

In relazione a tali nuove esigenze insediative è stato acquisito un programma dettagliato relativo alle esigenze dell'Ateneo, in cui sono state dettagliate le necessità relative sia all'espansione prevista della facoltà di Lettere e Filosofia, attualmente insediata presso gli edifici ex Alfa Romeo che alla costituzione del Polo di scienze Economiche, da localizzare lungo la via Ostiense.

Dall'analisi sullo stato di attuazione e da quanto esplicitato dall'Università stessa è emerso che le esigenze localizzative dell'Università, ad oggi, non sono soddisfatte, anche a seguito di un crescente sviluppo dell'Ateneo, nonchè dell'impossibilità di attuare alcuni degli impegni precedentemente sottoscritti.

Nel complesso le aree individuate nelle citate note della Università Roma Tre sono all'interno del perimetro del citato progetto urbano Ostiense Marconi, in un settore che presenta ancora forti elementi di degrado e necessità di una riqualificazione specifica. Il potenziamento delle funzioni universitarie nelle aree lungo la via Ostiense è in coerenza con le finalità

espresse dal Progetto Urbano medesimo contribuendo al processo di riqualificazione dell'intero settore, ed immettendo una nuova combinazione di funzioni pregiate e spazi pubblici.

Nell'ambito dell'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi, occorre procedere alla redazione di un Programma attuativo concernente le aree destinate all'Università degli Studi di Roma Tre nell'ambito Ostiense, confermando le localizzazioni di aree ed immobili destinate all'Università di Roma Tre in Valco S. Paolo; il suddetto Programma interessa le aree di intervento di *Via Ostiense ed ex Mattatoio*, e verrà approvato mediante Accordo di programma volto ad identificare le nuove localizzazioni insediative dell'Università degli Studi di Roma Tre, modificando anche la destinazione di alcune aree ed immobili che non sono ritenuti più idonee a tale utilizzazione.

Il Programma prevede tutte quelle misure, interventi e strumenti finalizzati alla piena integrazione degli insediamenti universitari nel contesto urbano ed alla riqualificazione e riorganizzazione complessiva dell'intera area; risolvendo in via definitiva anche le necessarie dotazioni di parcheggi e servizi locali, per assicurare il perseguimento delle finalità espresse dal citato III Accordo di Programma e dal P.U. Ostiense Marconi. Articolato per aree di intervento soggette a progettazione coordinata, stabilisce la definizione dei limiti massimi delle dimensioni delle S.U.L. e le altezze dei nuovi insediamenti, disciplina i servizi pubblici, le aree verdi e gli spazi pubblici pedonali e veicolari, i parcheggi pubblici e pertinenziali, nonché le modalità di attuazione dei servizi locali e delle opere di riqualificazione degli spazi pubblici come risulta dagli elaborati.

2.1 Area di intervento Ostiense Garbatella

Il Programma per l'area di intervento denominata Ostiense-Garbatella risolve un ambito ancora di forte criticità, cuneo marginale e di cesura tra elementi urbani di notevole importanza: da un lato gli insediamenti lungo la via Ostiense, connotati da importanti funzioni culturali programmate quali la Città della scienza nell'area oggi Italgas, il futuro riuso del complesso dei Mercati Generali, gli insediamenti universitari collocati lungo la via Ostiense; dall'altro lo storico quartiere Garbatella, collegato a questo importante quadrante quasi unicamente dalla stazione della Metro B Garbatella. Sull'area sono presenti manufatti ed impianti di servizio e controllo del sistema operativo delle linee metropolitane: sono in corso approfondimenti per decidere se confermare la localizzazione della nuova Direzione Centrale Operativa (D.C.O.) delle linee metropolitane nell'ambito del programma Ostiense-Garbatella, ovvero individuarne una diversa ubicazione, assicurando altresì la continuità di esercizio delle linee metropolitane.

Obiettivo del Programma è:

- il riordino ed il completamento dell'infrastruttura viaria locale, attraverso la realizzazione di assi viari di accesso dalla via Ostiense ed un migliore e razionale assetto ottenuto con il completamento dell'anello viario di distribuzione interna, in coerenza con il costruendo prolungamento dell'asse urbano di Circonvallazione Ostiense,
- la riqualificazione dell'asse Ostiense dal sovrappasso ferroviario a nord verso Porta San Paolo fino al parco Schuster;
- la mitigazione dell'impatto acustico della linea B della Metro e della linea Roma Ostia attraverso parziale copertura;
- la connessione attraverso percorsi e spazi pedonali tra il quartiere Garbatella e l'ambito in oggetto e la ristrutturazione della stazione metro B Garbatella ai fini di favorire i collegamenti pedonali tra i due settori.

Nell'ambito del Programma i due comparti edificatori previsti per il soddisfacimento delle nuove esigenze dell'Ateneo riguardano rispettivamente:

- a) l'area dell'Ex Ente di Consumo di proprietà del Comune di Roma (n.7), avente destinazione C di PRG, in stato di forte degrado ed occupato parzialmente da servizi, magazzini ed attività in via di completa dismissione da localizzare in nuove idonee sedi, a cui viene attribuita una capacità edificatoria pari a mq. 12.500 di superficie di progetto;
- b) l'area Stazione Metro B Garbatella" (n.1), localizzata a ridosso della omonima stazione, tra il fascio dei binari, la circonvallazione Ostiense e via degli Argonauti, avente destinazione M1 di PRG, (GRL n. 7345 del 4/08/89), distribuito all'interno dei subcomparti 1A1 e 1B1 tra le seguenti proprietà: Comune di Roma, Demanio Metro B, Demanio Ferrovia Roma Lido, Met.ro S.P.A.

Il comparto b) denominato " area Stazione Metro B Garbatella" è articolato in due sub-comparti:

- sub-comparto 1A1 con destinazione servizi pubblici generali non universitari con una capacità edificatoria pari a mq 15.000 di S.U.L. comprendente la riqualificazione della Stazione Metro B Garbatella, nonché la realizzazione di percorsi pedonali connessi;
- sub-comparto 1B1 destinato ad accogliere attività universitarie con una capacità edificatoria pari a mq. 26.500 di S.U.L. comprendente la riqualificazione degli spazi pubblici, nonché la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento dal contermine quartiere della Garbatella all'area in questione.

L'attuazione del sub comparto n.13- parte, che concerne la realizzazione della infrastruttura viaria di collegamento tra circonvallazione Ostiense e via Ostiense sarà a cura dell'Università degli Studi Roma Tre.

2.2.0 Piano di Utilizzazione dell'ex Mattatoio

Con l'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi si procede anche, puntualizzando le aree e gli immobili da destinare ad attività universitarie, alla definizione del Piano di Utilizzazione del complesso dell'ex Mattatoio.

Le trasformazioni urbane dell'intero settore determineranno una forte caratterizzazione culturale, di grande pregio, in questo settore urbano. Attività espositive come il nuovo Museo della Scienza, la centrale Montemartini, il futuro assetto dei Mercati, saranno strettamente interrelate alle nuove funzioni universitarie che vi saranno insediate. Il sistema naturalistico – ricreativo, con le piste ciclabili lungo il Parco Tevere Sud, i giardini di Papareschi e l'Orto Botanico della Terza Università, saranno la trama di servizi e attrezzature per la rivitalizzazione dell'intera area di dismissione industriale del quadrante.

Un settore di alta potenzialità, quindi per servizi e attrezzature di carattere urbano.

In questo quadro il piano di utilizzazione del complesso dell'ex Mattatoio– Campo Boario assume una rilevanza strategica.

Inserito in un tessuto urbano fortemente connotato, dotato di particolarità architettoniche di grande pregio, luogo spontaneo di produzione culturale, contiene in sé una straordinaria potenzialità, attingendo proprio alle

vocazioni di uso naturali e già presenti: un luogo parte della città, contenitore di attrezzature e servizi culturali ed artistici, di carattere urbano.

Nel terzo accordo di programma, con il n. 28 - ex Mattatoio - venivano assegnati all'Università Roma Tre 25.000 mq e 138.000 mc, con un incremento di 61.000 mc di volume e 11.000 mq di superficie lorda di progetto rispetto al Secondo Accordo di Programma, e la localizzazione delle attività didattiche relative al Dams, facoltà per le arti, musica e spettacolo.

Con la deliberazione del C.C. n.125/00, l'Amministrazione Comunale ha approvato un programma di riuso finalizzato al recupero ed all'utilizzo dell'ex Mattatoio, in variante all'attuale destinazione urbanistica (N – parco Pubblico), da attuare con accordo di programma. Attraverso lo strumento attuativo venivano formulate le linee guida per il recupero, individuando le attività previste e gli edifici con cui dare attuazione anche agli accordi di programma sottoscritti con l'Università.

2.2.1 Il nuovo programma per l'ex Mattatoio

La localizzazione di alcune attività universitarie nelle aree del complesso dell'ex Mattatoio richiede un processo di delocalizzazione di altre attività oggi presenti complesso e non immediato come tempi; pertanto, al fine di soddisfare gli impegni assunti con l'università nei precedenti accordi di programma si rende necessario modificare il quadro delle precedenti localizzazioni, rispetto a quelle individuate dalla deliberazione C.C. n.125/00, mantenendo inalterate, nella sostanza, le finalità relative al recupero del complesso espresse nella citata deliberazione.

Il complesso del Mattatoio e del Foro Boario possiede indiscutibilmente una vocazione funzionale di tipo urbano, culturale ed artistica di rilevante potenzialità.

Inserito in un tessuto urbano fortemente connotato per identità sociale ed ambientale, a carattere unitario e con particolarità architettoniche di grande pregio, luogo spontaneo di produzione culturale marginale, contiene in sé una straordinaria potenzialità, attingendo proprio alle vocazioni di uso naturali e già presenti: un luogo che sia parte della città, a funzione urbana, culturale ed artistica, nell'accezione contemporanea, attiva e produttiva.

La struttura, formata da una pluralità di spazi urbani, l'enorme spazio del Campo Boario, la piazza centrale, e le raccolte strade interne del Mattatoio, accompagnata da una analoga pluralità di contenitori edilizi, implica e favorisce una pluralità di differenti attività integrate, interpretabile come un organismo unitario fortemente focalizzato sulla produzione e consumo di cultura.

Il Mattatoio recuperato deve rappresentare un intervento urbanistico le cui finalità sono l'acquisizione per la città di attrezzature e servizi di alto pregio che costituiranno un nuovo polo di attrazione, attento all'offerta di occasioni, servizi, prodotti della cultura contemporanea, concepito come una delle occasioni principali per una strategia di trasformazione dell'immagine della città, legata alla propria identità, in senso internazionale.

Il nuovo Piano di Utilizzazione del complesso dell'ex Mattatoio, rispettando gli indirizzi generali formulati con la deliberazione C.C. n.125/00, ne precisa alcuni aspetti. In particolare:

- risulta superata l'attuazione del Piano attraverso la designazione di un Soggetto Attuatore; si procederà all'attuazione dei sub-comparti sulla base delle risorse finanziarie rispettivamente dell'Amministrazione Comunale e dell'Università degli Studi di Roma Tre;
- sono superate le previsioni di realizzazione dei parcheggi interrati, in quanto le verifiche archeologiche attivate hanno escluso tale possibilità;
- non sono più comprese le aree ex IACP all'interno del perimetro del Piano, poiché le stesse vengono incluse nel "Programma Mercati";
- sono ottimizzate le funzioni previste, accentuando il carattere di polo di produzione culturale ed artistico, con l'inserimento anche di attività destinate all'insegnamento superiore di livello universitario (Accademia di Belle Arti di Roma).

Il nuovo Piano di Utilizzazione conferma l'unitarietà culturale del complesso nel suo impianto spaziale e regole d'uso, in cui l'articolazione delle specifiche funzioni ed in particolare quelle universitarie, saranno subordinate alla funzione pubblica del luogo.

La piazza interna del Mattatoio viene identificata come uno spazio urbano dove si integreranno attività pubbliche e private, istituzionali e commerciali, caratterizzate da una alta fruibilità ed orientate allo sviluppo delle culture e dell'arte. Nell'ambito dell'attuazione del riuso del complesso, sarà privilegiata la valorizzazione storico ambientale del contiguo Monte dei Cocci e del contesto, in termini di fruizione e divulgazione storico critica. Saranno coinvolte nell'utilizzo della struttura, secondo specifici e successivi atti ad evidenza pubblica, le realtà associative e locali qualificate, già impegnate nell'ambito della produzione culturale.

Il Piano di utilizzazione prevede fra l'altro:

- la identificazione dei comparti compreso quello destinato all'insediamento delle funzioni universitarie ;
- la definizione dei limiti massimi delle dimensioni delle S.U.L. di progetto;
- la disciplina dei servizi pubblici, le aree verdi e gli spazi pubblici pedonali e veicolari, i parcheggi pubblici e pertinenziali.

2.2.2 Le funzioni

- Funzioni Universitarie

Le funzioni previste per l'istituzione Universitaria si collocano in questo quadro di riferimento; un insediamento interattivo con la città e con le funzioni ospitate nel complesso.

Superfici: mq. 16.511 (con possibile incremento della SUL sino al 20% per alcuni edifici e sino al 50% per l'edificio 22)

Accademia di Belle Arti: superficie mq. 5.639.

- Funzioni culturali pubbliche

Le attività gestite direttamente dall'Amministrazione Comunale sono l'altro elemento centrale del piano di utilizzazione: sulla piazza interna del mattatoio affacceranno i due grandi padiglioni, adibiti a spazi espositivi dedicati all'arte contemporanea (MACRO).

Superficie pari a mq 2.304 (con possibile incremento della SUL sino al 20%).

Il Centro di produzione culturale sarà il cuore dell'intervento di recupero del complesso, cerniera tra il vuoto del campo Boario e i padiglioni del Mattatoio. Sale prova, spazi per la produzione e la post-produzione, spazi e funzioni di servizio, con la finalità di mettere in collegamento le nuove

esperienze con il mercato produttivo e sopra tutto con la rete europea ed internazionale. Saranno utilizzati anche mediante convenzione tra l'Amministrazione Comunale, l'Università e le Associazioni di rilievo culturale presenti nell'area.

Superficie mq. 5.117 (con possibile incremento della SUL sino al 20%).

- Servizi pubblici e privati per ristorazione e tempo libero, commerciali e ricreativi compatibili con la funzione culturale e con le attività universitarie

Le funzioni commerciali previste, e le attività di ristorazione e per il tempo libero che animeranno la piazza interna ed il Foro Boario, dovranno avere caratteristiche di compatibilità con il carattere generale culturale ed artistico del complesso e nel contempo non alterare gli equilibri della zona circostante.

Superficie pari a mq. 2.310 con incremento eventuale di altri mq. 1.292.

- Servizi di quartiere ed associazioni

Le funzioni "pregiate" e le attività di servizio al Centro dovranno essere in sintonia con le vocazioni del quartiere, senza stravolgerne il tessuto sociale ed economico. Il complesso dell'ex Mattatoio dovrà, da un lato, essere tutelato nella sua peculiarità architettonica pur nel necessario adattamento delle strutture, dall'altro fornire servizi ed attrezzature di beneficio al quartiere.

Le attività che si svolgeranno all'interno del complesso dovranno mantenere un alto grado di "permeabilità" con il quartiere e la città ed essere fortemente interrelate anche nell'assolvimento delle funzioni legate ai servizi di quartiere e associativi.

Il gruppo di edifici che delimita l'ex Mattatoio, verso il Monte dei Cocci, così come la ex borsa, verso il Tevere saranno destinati ad accogliere servizi di quartiere ed associazioni, anche mediante il coinvolgimento delle realtà

associative locali che sono già stabilmente insediate nel quartiere e che si occupano di produzione culturale.

Superfici per mq. 5.309.

- Laboratori di restauro delle soprintendenze

Per tale funzione è prevista una superficie di mq. 1969.

Per le aree suindicate è prevista una variante di P.R.G. da zona N e C a zona M4 (insediamenti universitari) ed M1 (servizi pubblici generali) con la deroga alle N.T.A. del P.R.G. degli indici fondiari e dei distacchi;

Le risorse stanziare dall'Università e dall'Amministrazione nel bilancio comunale consentono di avviare concretamente il Programma di attuazione per le aree assegnate all'Università nel complesso dell'ex Mattatoio realizzandolo per sub comparti differenziati nel tempo.

In deroga alle N.T.A. del P.R.G. per i parcheggi pubblici, è previsto lo standard di 0,4 mq/mq di superficie utile, fermo restando lo standard complessivo per spazi pubblici di 0,8 mq/mq.

Per l'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma ex art.3 L.396/90, limitatamente agli interventi pubblici, è prevista la deroga alle N.T.A. del P.R.G. per il computo dei volumi edificabili relativi a spazi (aule, biblioteche, laboratori, atri, gallerie di disimpegno, sale per esposizione e spettacolo) destinati ad accogliere grande affluenza di persone o impianti di ricerca ed esposizione, che saranno computati con riferimento ad un'altezza virtuale di m. 3,20, anche quando l'altezza effettiva sia superiore per esigenze funzionali.

3.0 Riqualificazione dell'area dei Mercati Generali

La destinazione urbanistica attualmente vigente sul complesso dei Mercati Generali è stata definita con due Accordi di Programma sottoscritti ai sensi dell'art. 3 della L.396/90 nel 1998 e nel 2000, e prevede la realizzazione di strutture universitarie e di servizi di quartiere.

Le analisi e verifiche condotte dall'Amministrazione Comunale per l'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi, hanno indotto ad una revisione delle funzioni previste per i Mercati Generali, in considerazione della complessità delle trasformazioni necessarie per la collocazione in tale contesto di strutture universitarie, sia sotto il profilo del vincolo di tutela presente che per le esigenze funzionali delle attività da insediare.

Si è peraltro definito, nell'aggiornamento del P.U., un nuovo più soddisfacente quadro di offerta per le localizzazioni universitarie in grado di sostituire anche la precedente ubicazione nei Mercati Generali.

E' stato inoltre affidato un incarico alla società Risorse per Roma di approfondimento delle conoscenze sul complesso per meglio definirne i possibili scenari di trasformazione ed uso.

Lo studio per il riuso e la valorizzazione del complesso dei Mercati Generali, svolto dalla società Risorse per Roma, si è articolato in tre distinte fasi:

- Indagini geologiche e archeologiche, rilievo, valutazione stato di degrado e altre attività conoscitive;

- Costruzione di scenari riferiti ad un ventaglio di alternative economico-finanziarie, giuridico-amministrative e attuative;
- Individuazione dello scenario più coerente con gli obiettivi dall'A.C..

Lo scenario ritenuto più coerente con gli obiettivi del Comune è stato quello che prevede la trasformazione del complesso in un nuovo Centro di aggregazione giovanile, nel quale, a fianco di attività formative e culturali, sia proposta un'ampia gamma di attività ricreative e di intrattenimento, con l'obiettivo di creare un'offerta di luoghi di incontro altamente qualificata.

Inoltre è apparsa più fattibile la realizzazione dell'intervento attraverso l'apporto di imprenditori privati in grado di offrire, in sede di gara, i servizi suddetti rafforzati da una gestione unitaria del complesso.

Si è valutato, altresì, che in tale ipotesi verrebbero accolte gran parte delle richieste locali del territorio e del Municipio XI, alcune gestite direttamente dall'Amministrazione comunale e municipale, altre dal soggetto privato.

Nell'ambito della procedura competitiva si è giudicato sostanziale il controllo da parte dell'Amministrazione Comunale dei seguenti elementi:

- una elevata qualità progettuale, in un contesto ricco di permanenze architettoniche e strutturali;
- la qualità complessiva dell'offerta di servizi all'interno di un'idea progettuale guida;
- la qualità degli utilizzatori finali coinvolti, al fine di garantire un insieme continuativo di attività capaci di richiamare e coinvolgere in forma diretta e creativa il mondo giovanile;
- la presenza delle attività richieste dal Municipio e dal territorio;

- l'equilibrio economico-finanziario del progetto, limitando al minimo l'apporto di finanziamenti pubblici.

La formula competitiva apparsa maggiormente aderente alla complessità di elementi delineata, è quella della concessione del bene e pagamento anticipato di un canone concessorio da parte dell'aggiudicatario, che permetta la realizzazione delle opere direttamente gestite dall'Amministrazione Comunale.

Per quanto sin qui esposto, ai fini della realizzazione dell'intervento di riqualificazione del complesso dei Mercati Generali, si è quindi ritenuto necessario individuare una specificazione della zona M - Attrezzature di servizio di P.R.G., aggiungendo una sottozona denominata "M7 - Area degli ex Mercati Generali", destinata a servizi generali e locali sia pubblici che privati.

Nella sottozona M7 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi pubblici generali e di quartiere, verde pubblico attrezzato, culturali, centri di recupero sociale e di formazione professionale, espositive e convegnistiche, sportive, di spettacolo e intrattenimento, ricreative, commerciali, amministrative, turistico-ricettive, ivi comprese attività di ristorazione, uffici pubblici-privati.

La sottozona sarà attuata, per la parte con destinazione a servizi pubblici, direttamente dalla Amministrazione Comunale; per la restante parte sarà attuata previa sottoscrizione di apposita convenzione la quale fisserà le condizioni di concessione del bene. La convenzione sarà stipulata

dall'Amministrazione Comunale con idoneo soggetto giuridico da individuarsi mediante procedura ad evidenza pubblica.

Nel complesso edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione parziale o totale di alcuni manufatti, anche con incremento della volumetria edificata e delle superfici utili.

Gli interventi che saranno realizzati dal concessionario del bene dovranno essere effettuati sulla base di un progetto unitario, redatto nel rispetto di indirizzi generali comprensivi di un "sistema di regole di intervento", predisposti dagli uffici competenti e sottoposti all'approvazione del Consiglio comunale; tali atti costituiranno indirizzo per la redazione dell'offerta nella procedura di evidenza pubblica.

La volumetria utilizzabile è pari a quella esistente. E' consentito un incremento massimo sino al 30% della stessa.

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni sono ammessi anche interventi di nuova edificazione sul filo stradale. Il distacco minimo ammissibile tra pareti finestrate di edifici antistanti è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m. 10.

L'altezza massima consentita per nuove edificazioni e/o per sopraelevazioni non può superare quella dell'edificio circostante più alto, sito fuori dal perimetro degli ex Mercati Generali.

I parcheggi devono essere realizzati all'interno della sottozona M/7, sia fuori terra che entro terra. Questi non contribuiscono alla determinazione del volume massimo edificabile. Al raggiungimento della dotazione minima di parcheggi possono contribuire anche le aree adiacenti agli ex Mercati Generali.

La sottozona M/7 si attua attraverso interventi diretti sia da parte dell'Amministrazione Comunale che da parte del soggetto concessionario e sulla base del progetto unitario di intervento che verrà visionato dalla Commissione Consiliare Urbanistica.

4.0 Programmi di interventi di interesse pubblico proposti dai privati

Sono i programmi di intervento proposti da soggetti privati che rientrano nelle finalità espresse dal P.U., inteso come strumento finalizzato alla riqualificazione urbana del settore, attraverso la dotazione di nuove attrezzature e spazi pubblici per il quartiere.

I programmi inseriti vengono di seguito esposti.

4.1 Programma di intervento per l'area denominata "area ex Consorzi Agricoli" in via del Porto Fluviale

Il programma, in area con destinazione zona C di PRG sulla quale è stata già rilasciata una concessione edilizia, si inserisce nelle finalità del P.U. rispondendo alle vocazioni di riqualificazione del contesto, attraverso una combinazione di funzioni commerciali, culturali, di servizio e residenziali

dedicate allo sviluppo e alla promozione della cultura e intrattenimento giovanile contribuendo, attraverso uno spazio pubblico e di relazione interno, alla riqualificazione urbana del settore.

In prospettiva della realizzazione della nuova infrastruttura viaria del lungotevere riva sinistra, si prevede la cessione all'Amministrazione Comunale della porzione di proprietà pari a mq 4.806 (fg. catastale n.818 part.3 parte) necessaria alla realizzazione del nuovo Lungotevere riva sinistra.

Al fine di concorrere all'obiettivo di realizzare un idoneo sistema di verde che fornisca una risposta positiva dal punto di vista qualitativo all'uso di questa parte di città, si prevede inoltre che i proprietari delle suddette aree si impegnino a realizzare, oltre le dovute opere afferenti agli oneri concessori, per conto dell'Amministrazione Comunale, le sistemazioni del parco Papareschi per mq. 16.241.

La proprietà provvederà infine, contestualmente al rilascio dei permessi autorizzativi per il programma di intervento, alla progettazione, realizzazione ed allestimento per conto del Municipio XI di una struttura di mq. 450 da adibire a sala convegni e servizi annessi in un'area a destinazione M3.

L'attuazione della zona avverrà mediante Programma attuativo di intervento da realizzarsi secondo schema di convenzione con il Comune di Roma.

4.2 Programma di intervento di via dei Papareschi

Sull'area oggetto del programma di intervento, ricadente in zona M2 e M3 di PRG, è prevista la demolizione dei manufatti a destinazione residenziale che occludono parzialmente l'accesso alla scuola " G. Pascoli", la cessione

all'amministrazione comunale e la sistemazione a verde attrezzato dell'area antistante la scuola; la realizzazione nella porzione di area di proprietà residua di una volumetria per mc 6.440 e SUL mq. 2.012 con destinazione residenziale, con reperimento dei parcheggi pubblici al di sotto dell'area a verde attrezzato antistante la scuola, e pertinenziali nell'area fondiaria attraverso la realizzazione di parcheggio interrato.

L'attuazione del programma dovrà avvenire mediante Programma attuativo di intervento da realizzarsi secondo l'allegato schema di convenzione con il Comune di Roma.

4.3 Programma di intervento di via Benzonì

Il programma si inserisce tra gli obiettivi prioritari del Progetto Urbano, con il quale si intende estendere ed integrare gli interventi di riqualificazione e recupero di aree per l'inserimento di servizi e funzioni urbane, procedendo in modo organico alla riconnessione e riqualificazione dell'ambito Ostiense con gli ambiti contermini di Garbatella e della Circonvallazione Ostiense.

Il recupero dell'area in oggetto si colloca infatti nel nuovo ridisegno della circonvallazione Ostiense e del suo diretto collegamento con la via Ostiense attraverso il ponte, in corso di progettazione da parte dell'Amministrazione Comunale, che sovrappasserà i binari della Metro B e della Roma Lido.

Il programma interessa un'area di proprietà della società proponente e una parte della sottostante via Benzonì di proprietà pubblica, attualmente in stato di forte degrado, oggi utilizzata principalmente come parcheggio non regolamentato, interrotta su un muro cieco ad una quota inferiore di circa m.4,20 dalla citata circonvallazione.

La destinazione di P.R.G. dell'area è zona D - completamento di piano regolatore; il Piano delle Certezze (Del. C.C. n.92/97) ne prevede la trasformazione in zona B, sottozona B2.

La via Benzoni è strada di interesse locale e quindi suscettibile di trasformazione urbanistica: costituisce perciò elemento su cui poter attuare il programma di riqualificazione urbana.

D'altra parte si è valutato che la riqualificazione dell'area è attuabile esclusivamente con un progetto unitario che veda, con il presupposto della variazione urbanistica, l'utilizzazione della parte pubblica e di quella privata senza possibilità di soluzioni indipendenti.

Si sono pertanto ravvisate le condizioni di specificità dell'intervento per il quale l'operatore privato proponente, proprietario dell'area limitrofa interessata, sia l'interlocutore unico dell'Amministrazione per l'attuazione dell'intero intervento, acquisendo la proprietà dell'area pubblica e della potenzialità edificatoria che scaturisce dal programma di interventi sulla parte dell'ex sedime stradale.

L'intervento di riqualificazione proposto risolve un vuoto urbano sul fronte della circonvallazione Ostiense, caratterizzato da testate cieche degli edifici limitrofi e di risoluzione della condizione di degrado derivata dal mancato collegamento tra il citato asse e la sottostante via Benzoni, perseguendo i seguenti obiettivi:

- Riorganizzazione dello spazio urbano con la realizzazione di una piazza pubblica e relativo collegamento pedonale con la quota sottostante, per circa mq. 1.383, sulla quale si sviluppano due livelli di attività commerciali per una SUL complessiva di 1.237 mq e un volume pari a mc 4.330.
- Completamento del fronte urbano sulla circonvallazione, attraverso un intervento di ricucitura con destinazione residenziale, in adiacenza alle

testate cieche, le cui sagome favoriscano il più possibile le visuali sul nuovo spazio pubblico e consentano l'irraggiamento sulle facciate degli edifici confinanti, per una SUL di mq 2.385 e una volumetria di mc 7.632.

- Miglioramento ed integrazione dell'accessibilità e della mobilità locale.
- Ottimizzazione del mix funzionale urbano con l'inserimento, su parte del sedime pubblico di via Benzoni, e in corrispondenza di due testate cieche, di un edificio con tipologia a ponte per consentire la totale accessibilità alle attività presenti e ai parcheggi, da destinare ad attività terziarie, per una SUL complessiva di mq. 1.382 ed una volumetria pari a mc. 4.560.
- Incremento e dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali per complessivi mq. 5.079.

Inoltre, al fine di concorrere all'obiettivo di realizzare un'integrazione delle dotazioni di servizi pubblici, si prevede che i proprietari s'impegnino a cedere una superficie utile di 150 mq per lo svolgimento di funzioni d'utilità sociale individuate di concerto tra l'XI Municipio e l'Amministrazione Comunale.

L'attuazione del programma dovrà avvenire mediante Programma attuativo di intervento da realizzarsi secondo l'allegato schema di convenzione con il Comune di Roma.

5.0 Individuazione di ambiti soggetti a futuri programmi di riqualificazione urbana.

Sono stati infine identificati i perimetri di intervento degli ambiti soggetti a futuri programmi di riqualificazione urbana, realizzabili anche tramite

sostituzione edilizia, al fine di completare la riorganizzazione e il miglioramento dell'assetto del quadrante urbano interessato.

Gli ambiti interessati sono:

- a) ambito di riqualificazione Giustiniano Imperatore
- b) ambito di riqualificazione ex Cinodromo
- c) ambito di riqualificazione del fronte urbano via Ostiense - Centrale Montemartini.