Università degli Studi Roma Tre
DIPSU
Dipartimento di Studi Urbani
dipsu@uniroma3.it

Università degli Studi Roma Tre
LABIC
Laboratorio ABItare la Città contemporanea
labic@uniroma3.it

La ricchezza dell'ATAC

2 febbraio 2012

Università degli Studi Roma Tre
DIPSU
Dipartimento di Studi Urbani
dipsu@uniroma3.it

Università degli Studi Roma Tre
LABIC
Laboratorio ABItare la Città contemporanea
labic@uniroma3.it

La ricchezza dell'ATAC

2 febbraio 2012

Ricerca a cura di: Giovanni Caudo (responsabile), Lorenzo Caiazza, Sofia Sebastianelli con il contributo di Francesca Romana Stabile

Indice

0. Presentazione 2

1. L'Azienda per la Mobilità del Comune di Roma, ATAC SpA e le recenti vicende societarie 7

2. Il patrimonio da dismettere e il programma di valorizzazione immobiliare 11

2.1. Il patrimonio da dismettere e la sua localizzazione

2.2. La valorizzazione immobiliare

2.3. I valori della trasformazione. Consistenza edilizia e dotazione/fabbisogno di attrezzature pubbliche

3. Luoghi della memoria del sistema della viabilità di Roma 32

0. Presentazione

La Ricchezza dell'Atac è un lavoro di ricerca applicata svolto nell'ambito delle attività del Laboratorio LABIC che parte dal presupposto che il luogo principale della trasformazione urbana è rappresentato dalla città esistente. La necessità ormai acquisita da più parti di limitare l'espansione della città fino ad azzerrarne il consumo di nuovo suolo (greenfield) sposta l'attenzione delle pratiche di trasformazione verso il costruito e verso ciò che risulta già abitato. Questo diverso orientamento nelle scelte urbanistiche è da tempo sottolineato come una acquisizione della disciplina ed è presente in diversi orientamenti culturali. La realtà in questi anni ha smentito nei fatti queste assunzioni retoriche: le città continuano ad espandersi e anche quando si è dato vita a programmi di "recupero" o di "riqualificazione" l'esito ha spesso contraddetto le premesse tanto da indurre ad una vera e propria "dismissione" delle stesse parole.
Lavorare con la città esistente, trasformarla, è una pratica molto complessa sotto il profilo storico qualitativo, conservativo, economico, finanziario e civico. Nonostante ciò essa è spesso assimilata alle più ordinarie pratiche di trasformazione della nuova edificazione banalizzando così le problematiche che le sono proprie. La nostra convinzione è che per trasformare l'esistente ci vuole più urbanistica, non meno. La trasformazione dell'esistente non gode poi di particolari vantaggi: quelli fiscali favoriscono ancora l'attività edilizia di nuova costruzione rispetto a quella di recupero per citare solo uno dei tanti impedimenti.

Questo orientamento di ricerca trova quindi le sue ragioni nella necessità di riaffermare la trasformazione nella città costruita ma anche di affrontare la complessità dei percorsi operativi necessari a rendere concreta tale prospettiva.

La necessità di ristrutturare il debito pubblico sta spingendo lo Stato, le aziende pubbliche e gli Enti locali a prevedere la progressiva dismissione del patrimonio immobiliare. La tentazione di riparare alla crisi del debito attraverso la messa in valore di questo patrimonio è apparsa a più riprese nel corso dell'ultimo decennio e con la finanziaria del 2008[1] si è infine definito un percorso normativo

[1] Si fa riferimento all'art. 58 della legge 133/2008 che prevede, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, "che ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica." La Corte costituzionale con sentenza del 16 dicembre 2009 ha dichiarato illegittima la parte del dispositivo che prevedeva che l'approvazione dell'elenco degli immobili da alienare costituiva automaticamente variante al piano regolatore generale.

per procedere in tale direzione. Inoltre, i beni immobiliari dello Stato e non solo, così come l'obiettivo della loro valorizzazione, sono entrati nel tentativo, ancora in corso, di articolazione federale dello Stato. Infatti, il trasferimento dei beni dello Stato ai Comuni dovrebbe in parte conseguire il risultato di finanziare questi ultimi e di portare risorse nelle casse dello Stato. Si è avviata quindi una complessa operazione il cui obiettivo è di ristrutturare parte consistente del debito pubblico tramite la valorizzazione del patrimonio immobiliare a vario titolo pubblico che non è più funzionale alle finalità proprie dei soggetti che lo detengono.

Sebbene con procedure diverse e in un contesto decisionale per lo più interno all'ente locale, la questione della valorizzazione del patrimonio ATAC, risente di questo scenario più ampio.

Allo scopo di mettere a fuoco e di orientare nel caso specifico le questioni relative al risanamento del debito pubblico attraverso la valorizzazione dei beni immobiliari, il lavoro che qui presentiamo si compone di tre itinerari: la mappatura essenziale delle principali vicende che hanno segnato l'assetto societario dell'azienda e che hanno rilevanza ai fini delle questioni qui indagate; la mappatura delle consistenze edilizie dei beni patrimoniali da valorizzare e dei relativi contesti e, infine, l'esplicitazione del progetto di valorizzazione e il confronto di quest'ultimo con le previsioni urbanistiche vigenti avendo sullo sfondo i caratteri morfologici e funzionali del contesto urbano in cui tali aree si localizzano. A questi itinerari si aggiunge un primo accostamento ai valori di carattere storico e alle qualità architettoniche ed edilizie degli immobili, testimoniati intanto a partire dalle foto forniteci dallo stesso archivio dell'Atac.

Il lavoro ha lo scopo di presentare un quadro d'insieme della questione nella convinzione di poter contribuire così al dibattito pubblico su un tema, che in prospettiva e per le ricadute che potrebbe avere, è di importanza capitale per la città. Non ci sono conclusioni o ricette finali definitive, la questione è piuttosto complessa e intricata, ma dallo studio emergono con chiarezza alcuni limiti oggettivi e di merito entro cui l'operazione di valorizzazione può essere portata avanti. Ignorarli è un errore, in senso letterale: operare in tale direzione non permetterà di conseguire nessuno degli obiettivi dichiarati, almeno di quelli espressi come motivazione per l'avvio del provvedimento.

Ma andiamo con ordine.

E' nel 2004 (delibera n.137) che, a seguito della trasformazione societaria dell'ATAC, dal 2000 non più agenzia speciale ma Atac SpA, si stabilì per la prima volta la relazione tra politica di valorizzazione del patrimonio immobiliare e sostenibilità dell'indebitamento della stessa società. E' da questo momento che la questione del debito maturato nella gestione dell'ATAC SpA diviene questione immobiliare. Hanno inizio così le procedure per la valorizzazione del patrimonio non più ritenuto bene strumentale (Cfr § 1). Nel 2004 si redige un primo elenco di beni immobiliari di proprietà dell'ATAC, già trasferiti a questa dal Comune a partire dal 2000, in cui si distinguono quelli che sono alienabili nel breve, nel medio e nel lungo periodo e quelli che sono inalienabili. L'atto precede la formazione di un vero e proprio *spin off* immobiliare sul modello della *securitization*[2]: si costituisce una società veicolo a cui viene trasferito il patrimonio immobiliare (ATAC patrimonio srl), questa ripaga la società madre ATAC SpA con un corrispettivo in denaro pari al valore degli immobili trasferiti (o comunque commisurato alle garanzie che queste possono offrire) concesso da Cassa Depositi e Prestiti. Il finanziamento erogato a ATAC SpA è di 160 milioni di €. Il processo di alienazione e valorizzazione però non procede con gli obiettivi che ci si era dati e, nel frattempo, la situazione economica di Atac SpA si aggrava ulteriormente. Gli anni successivi, dal 2005 al 2011, vedono una rilevante sequenza di modifiche all'assetto societario dell'Atac SpA, con scioglimenti e fusioni che testimoniano da un lato l'accresciuta difficoltà finanziaria in cui versa la società e dall'altro l'esigenza crescente di ricostituzione patrimoniale della stessa. Ultimo provvedimento preso è il trasferimento al Comune del debito contratto con Cassa Depositi e Presiti nel 2005. Debito che non si è riusciti a saldare a seguito delle mancate alienazioni degli immobili. Dopo dieci anni dalla trasformazione da Agenzia speciale a società per azioni, è ancora il Comune a doversi accollare il debito nonostante il trasferimento immobiliare che questo aveva già effettuato a partire dal 2000. Come dire che i debiti dell'ATAC i cittadini romani li pagano due volte: in denaro e anche in immobili. Trasferito il debito contratto con Cassa Depositi e Prestiti al Comune e in mancanza di altre forme di ricapitalizzazione (possibilità di ulteriori prestiti, ecc…) e in presenza di una ulteriore drastica riduzione dei trasferimenti pubblici, si procede, siamo già nel 2011, alla patrimonializzazione della società, a questo punto facendo leva solo sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare. I debiti dell'Atac SpA ammontano a 630 milioni di euro, 275 nei confronti dei fornitori e 350 nei confronti del sistema bancario.

La prima questione che emerge dalla ricostruzione di queste vicende, come descritte in dettaglio nel primo paragrafo, è che il crescente peso attribuito alla questione immobiliare contemporaneamente alla crescente esposizione debitoria della società e alla sua impossibilità a ricapitalizzarsi ha acquisito caratteri di strumentalità che non consentono una reale soluzione al problema. In taluni di questi passaggi le logiche meramente contabili e finanziarie sembrano prevalere su quelle della ricerca di maggiore efficienza nella gestione della società. L'impressione è che si sia scelta la soluzione più semplice sul piano contabile, ma la più complicata sul piano dell'operatività.

Per meglio comprendere tale difficoltà si è confrontato il piano di valorizzazione con le previsioni del piano regolatore vigente, quello approvato nel 2008, e si sono analizzati gli interventi di valorizzazione in rapporto al contesto in cui sono situati gli immobili. Rispetto al piano regolatore, la necessità di ricapitalizzare la società attraverso l'incremento di valore del patrimonio immobiliare conseguito ricorrendo unicamente alla "leva urbanistica", quindi alle quantità edificabili, comporta di andare in variante a questo. Per quanto riguarda i contesti lo studio ha analizzato la consistenza edilizia degli immobili da valorizzare e ha valutato il fabbisogno e la dotazione di attrezzature pubbliche commisurate al carico urbanistico previsto nel programma di valorizzazione.

[2] La securitization assume diverse forme e non esiste una definizione univoca, in Italia semplificando viene tradotta come cartolarizzazione. La securitization in genere consiste nel processo di sostituzione dei tradizionali prestiti bancari, con forme di finanziamento rappresentate da titoli negoziabili. Questo processo è stato ampiamente utilizzato nel ciclo immobiliare che ha avuto inizio nel 1996. Per un approfondimento sul suo uso si veda anche: Caudo Giovanni (2008). La città fabbrica, in: Maurizio Morandi, Materiali per il progetto urbano. vol. 5/2008, p. 36-40, Padova, Il Prato, ISBN: 978-88-6336-042-4; Caudo Giovanni, Sebastianelli Sofia (2008). La nuova questione abitativa: dalla casa all'abitare, in: AA.VV. L'Italia cerca casa. Progetti per abitare la città. vol. unico, p. 40-47, Milano, Electa, ISBN: 978-88-370-6689-5

Ma anche su questi aspetti procediamo con ordine.

La consistenza edilizia degli immobili oggetto della delibera riguarda nel complesso aree, già edificate e non, per un totale di 165.653 mq, 16,57 ha (poco meno di 15 campi da calcio) un decimo di Ponte di Nona. Nel complesso si tratta quindi di una superficie contenuta sulla quale però si prevede di edificare superfici per 178.762 mq[3] con un indice di edificabilità complessivo pari a 1,08 mq/mq (Cfr tabella 1); un valore consistente che espresso in metri cubi vuol dire 3,24 mc/mq[4]. In totale le previsioni edificatorie ammontanto a circa 540 mila mc, pari a più di un terzo dell'edificato di Ponte di Nona. Il confronto quantitativo che vede le aree coinvolte nel programma essere pari a un decimo di quelle di Ponte di Nona ma sulle quali insiste una cubatura che è invece pari al 30% di questo, restituisce con evidenza una questione che non può essere elusa: il sovradimensionamento delle previsioni urbanistiche contenute nel Programma di valorizzazione. Si tenga conto che il confronto è fatto con un quartiere, Ponte di Nona, considerato da più parti un esempio negativo per densità di costruito.

Se si articolano le previsioni per i differenti tipi di immobili e per i diversi contesti in cui questi si situano si capisce ancora meglio la portata del problema.

Dei 178.762 mq di superficie utile lorda realizzabile il 30%, 53.956 mq, è previsto nelle tre ex rimesse di San Paolo, Vittoria, Piazza Ragusa, che insieme interessano aree per 3,54 ha. L'indice di edificabilità per unità di superficie è di 1,52 mq/mq, più alto di quello medio indicato sopra (1,08 mq/mq). Nel caso di San Paolo l'indice di edificabilità è ancora più alto, 1,85 mq/mq, in quello di Piazza Ragusa lo è ancora di più 2,05 mq/mq, è invece più basso, 0,98 mq/mq, nell'area di Piazza Bainsizza. Carichi urbanistici così elevati richiedono un elevato fabbisogno di spazi per attrezzature pubbliche, infatti, il fabbisogno di aree a standard per le tre aree in questione è pari a 5,3 ha (52.973 mq). Un fabbisogno che non può essere risolto nelle aree in questione, che hanno una consistenza inferiore, solo 3,5 ha. E' evidente che si scarica il fabbisogno di attrezzature nei quartieri dell'intorno. Si dà per scontato che la trasformazione urbanistica di questi immobili, non solo non contribuirà ad apportare nuovi servizi e attrezzature ma addirittura comporterà un ulteriore aggravio a carico della città. Un caso emblematico è quello dell'ex rimessa Vittoria. Il XVII Municipio, dove si situa l'immobile, anche dopo l'attuazione di tutte le previsioni di aree a standard prescritte dal PRG vigente, avrà comunque una carenza di aree per attrezzature pari a 103,9 ha. Il piano di valorizzazione dell'ex rimessa prevede un fabbisogno di attrezzature di 14.178 mq che devono essere, almeno in parte, localizzate nel Municipio che però, come detto, non ha già oggi e non avrà aree a sufficienza per i fabbisogni pregressi! Considerazioni identiche a queste si possono fare per l'area di Piazza Ragusa: anche in questo caso il carico urbanistico previsto dal piano di valorizzazione determinerebbe un fabbisogno di attrezzature pubbliche, 21.118 mq, che andrebbe soddisfatto in un Municipio, il IX, che presenta un deficit di aree per attrezzature pubbliche, per i fabbisogni pregressi, di ben 180,5 ha. Se invece che al territorio municipale si guarda alle aree dell'immediato intorno, all'area indicata come KMQ, la situazione è ancora più pesante. I contesti edificati in cui sono localizzati gli ex depositi sono oggi densamente abitati. Parti di città che sono l'esito di una edificazione, quella degli anni del dopoguerra, che è avvenuta senza equilibrio tra il costruito e le attrezzature pubbliche. Qui le carenze, in molti casi, sono vere e proprie "assenze"; intere parti di città prive di verde, di scuole o dei servizi indispensabili per garantirne la vivibilità. Nell'area dell'ex deposito di San Paolo, nel Municipio XI, la dotazione di attrezzature prevista dal PRG del 2008 è consistente e presenta, una volta che venissero attuate tutte le previsioni di piano, un surplus di 148,1 ha. Si tratta in buona parte di aree a verde che interessano le parti estreme del municipio. Ebbene, se si guarda invece all'immediato intorno dell'ex deposito, all'area KMQ, il deficit di aree per attrezzature pubbliche anche dopo l'attuazione delle previsioni di piano è destinato a restare insoddisfatto, mancando ancora 22,6 ha. Anche in questo caso, quindi, lì dove sarebbe necessario che la trasformazione urbanistica contribuisca, almeno in parte, a ridurre il deficit, si sceglie invece di aumentare il carico urbanistico, rendendo ancora più acute per gli abitanti le carenze e le insufficienze in termini di servizi e di attrezzature.

Riprendendo il discorso sulle previsioni complessive del Programma di valorizzazione, il resto della superficie utile lorda (Sul) realizzabile (124.806 mq), è localizzata nelle altre due rimesse di Portonaccio e di Trastevere, in totale 30.500 mq di Sul, su una superficie di 3,05 ha. La quota più rilevante di edificabilità, 87.546 mq, è invece prevista nelle aree del Centro Carni, di Garbatella, di Cardinal De Luca e di Acilia che hanno una estensione di circa 9,5 ha. Sulle aree di nuova edificazione, quindi, l'indice di edificabilità secondo quanto previsto dal piano di valorizzazione è di 0,9 mq/mq, la metà di quello previsto in un'area densa come quella di San Paolo o di Piazza Ragusa e più basso, anche se di poco, di quello di Vittoria. Restano, infine, poco più di 6.000 mq di edificabilità che è attribuita alle tre sottostazioni elettriche e alle aree per uffici in via Tuscolana.

L'edificabilità attribuita con il piano di valorizzazione, limitatamente alle sole tre aree delle ex rimesse (San Paolo, Vittoria, Piazza Ragusa) e delle due rimesse (Portonaccio, Trastevere), ammonta a 84.456 mq; il piano regolatore generale vigente per le stesse aree consente invece una edificabilità di 32.950 mq, pari al 39%. La variante consentirà quindi di aumentare le quantità edificabili attribuite alle aree portandole a più del doppio di quelle oggi consentite dal piano.

Nel complesso le quantità edificabili fissate dal Programma di valorizzazione evidenziano la subordinazione delle scelte urbanistiche per la trasformazione delle singole aree alla mera logica finanziaria, ed essendo l'aggravio del debito notevole ne consegue che anche la sostenibilità urbanistica e sociale delle trasformazioni ipotizzate ne risulta inficiata, se non impossibile da conseguire.

Come detto, la trasformazione di aree come queste richiede un sovrappiù di progettazione urbanistica non un di meno. La sola esigenza economica e finanziaria se non rapportata alle condizioni fisiche e al contesto concreto della città rischia di vanificare l'obiettivo che si vuole conseguire.

Dalle analisi svolte è emerso che le priorità del Programma di valorizzazione sono state dettate dalle condizioni economiche e in particolare dall'entità del debito. Condizioni che determinano una trasformazione delle ex rimesse e delle aree libere avulsa dal contesto in cui queste sono inserite.

[3] Questo valore è stato calcolato aggiungendo ai 141.504 mq di SUL indicati nel programma di valorizzazione, i 30.500 mq stimati per le rimesse di Trastevere e Portonaccio, non essendo specificate per queste nel programma di valorizzazione le quantità edificabili, e i 6.760 mq stimati per le sottostazioni elettriche e gli uffici anch'essi non specificati nel programma di valorizzazione.

[4] A solo titolo di esempio si ricorda che nei programmi integrati del comune di Milano fu fissato per le aree di recupero un indice di edificabilità medio pari a 0,6 mq/mq.

Trasformazione "calcolata" senza considerare il fabbisogno di attrezzature pubbliche che la stessa determina e senza considerare i fabbisogni pregressi. Infine, in questa filiera al contrario, non si è tenuto minimamente conto del carattere degli immobili che insistono sulle aree, della loro qualità costruttiva e architettonica. Il lavoro che qui mostriamo ha potuto testimoniare solo in minima parte le qualità e il pregio che questi immobili presentano in molti casi. Come si possa pensare che questi immobili siano solo un'occasione per interventi di riempimento di nuove quantità edificabili, addirittura in quantità maggiori di quelle previste per le aree libere contenute nello stesso programma, a noi appare quanto meno inspiegabile.

A scanso di equivoci vorremmo chiarire che non si sta pensando di mantenere le cose nel modo in cui si trovano o di congelare qualsiasi ipotesi di trasformazione. Vorremmo solo denunciare la necessità di ribaltare la filiera che è stata immaginata fino ad oggi. Capacità edificatoria e valorizzazione degli immobili, anche attraverso la messa in valore di alcune caratteristiche costruttive e architettoniche di questi, insieme alla necessità inderogabile di contribuire a dotare le aree dell'immediato intorno dei servizi di cui oggi i comitati di abitanti lamentano la carenza, o l'assenza, sono le priorità da cui far partire il Programma di valorizzazione.

Pensare che possano essere solo le quantità ad assicurare il ritorno economico denuncia una eccessiva semplificazione della questione e non appare in sintonia con le stesse logiche del mercato cui tanto ci si riferisce.

Noi crediamo che non ci possa essere valorizzazione senza progetto, che non ci possa essere valorizzazione senza contesto e senza abitanti e che non ci possa essere valorizzazione senza un pensiero che testimoni del significato che queste aree pubbliche hanno avuto nella costruzione delle infrastrutture della città nel mentre essa cresceva e si sviluppava, e nella testimonianza dell'innovazione tecnica e costruttiva che in taluni casi esse ci rimandano ancora oggi.

Tabella 1. Valorizzazione immobiliare

TOTALI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE																	
Immobili		Stato di fatto				Programma di valorizzazione						PRG Art. 84 NTA					
		Sf/St (mq)	Volumetria esistente (mc)	Superficie coperta stimata (mq)	SUL stimata (mq)	SUL realizzabile max (mq)	SUL residenziale (mq)	SUL non residenziale (mq)	Capacità insediativa (abitanti)	SUL standard prodotta (mq)	Fabbisogno standard (mq)	SUL realizzabile (mq)	SUL residenziale (mq)	SUL non residenziale (mq)	Capacità insediativa (abitanti)	SUL standard prodotta (mq)	Fabbisogno standard (mq)
Ex rimesse	San Paolo	10.000	59.200	7.760	8.580	18.500	9.250	9.250	240	0	15.443	5.000	2.500	0	67	2.500	1.567
	Vittoria	15.500	48.500	5.580	6.960	15.156	9.094	6.062	242	0	16.400	7.750	3.875	0	103	3.875	2.428
	Piazza Ragusa	9.900	88.153	7.830	17.680	20.300	6.699	13.601	179	0	21.130	4.950	2.475	0	66	2.475	1.551
	TOT	**35.400**	**195.853**	**21.170**	**33.220**	**53.956**	**25.043**	**28.913**	**661**	**0**	**52.973**	**17.700**	**8.850**	**0**	**236**	**8.850**	**5.546**
Rimesse	Portonaccio	19.700	27.850	4.870	5.270	*(*) 19.700*						9.850	4.925	0	131	4.925	3.086
	Trastevere	10.800	30.060	3.750	6.850	*(*) 10.800*						5.400	2.700	0	72	2.700	1.692
	TOT	**30.500**	**57.910**	**8.620**	**12.120**	***30.500***						**15.250**	**7.625**	**0**	**203**	**7.625**	**4.778**
Aree con progetto di valorizzazione	Centro Carni	61.600	0	0	0	45.000	37.800	7.200	987	0	29.083	30.800	15.400	0	411	15.400	9.651
	Garbatella	16.600	0	0	0	27.900	0	27.900	0	0	25.186						
	Cardinal De Luca	1.300	0	0	0	2.046	2.046	0	55	0	1.445						
	Acilia	15.600	0	0	0	12.600	0	12.600	0	0	12.578						
	TOT	**95.100**	**0**	**0**	**0**	**87.546**	**39.846**	**47.700**	**1.042**	**0**	**68.292**						
Sottostazioni elettriche	Nomentana	922	5.898	700	1.076	*(**) 1.076*											
	San Paolo	1.023	3.791	501	870	*(**) 870*											
	Etiopia	1.711	2.277	276	276	*(**) 276*											
	TOT	**3.656**	**11.966**	**1.477**	**2.222**	***2.222***											
Uffici	Via Tuscolana 171/173	997	13.364	65	4.473	*(**) 4.473*											
	Via Tuscolana 178	0	195	753	65	*(**) 65*											
	TOT	**997**	**13.559**	**818**	**4.538**	***4.538***											
Totale***		**165.653**	**279.288**	**32.085**	**52.100**	***178.762***											
Valori stimati (630 mln / mq) in €/mq		3.803			12.092	*3.524*											

(*) SUL realizzabile max calcolata con indice di edificabilità territoriale 1 mq/mq

(**) questo valore è pari alla stima dell'attuale consistenza edilizia dell'immobile

(***) ad esclusione dell'area "Cave Ardeatine"

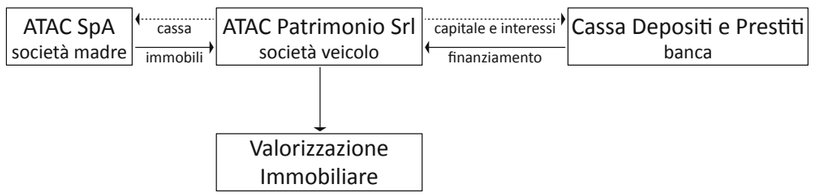
1. L'Azienda per la Mobilità del Comune di Roma, ATAC SpA e le recenti vicende societarie

In questo paragrafo, si ricostruiscono le principali vicende che hanno segnato l'assetto societario dell'ATAC, l'azienda che gestisce il trasporto pubblico a Roma, e che sono relative alla gestione del patrimonio immobiliare. La narrazione individua nella sua trasformazione in una Società per Azioni, il suo momento iniziale. Infatti fino al 2000 era l'Azienda Speciale ATAC a programmare e gestire il servizio di trasporto pubblico romano. Nel 2000, con la deliberazione n. 173, il Consiglio Comunale decise la sua trasformazione in una Società per Azioni mediante la scissione dell'Azienda Speciale ATAC in ATAC SpA, con funzioni di pianificazione e programmazione, e in TRAMBUS SpA con funzioni di gestione dei servizi autotranviari (Fig. 3 - A). Maggior efficienza, trasparenza ed economicità furono le motivazioni addotte all'epoca, insieme all'idea, sempre espressa dal Consiglio Comunale, della possibilità di raggiungere tali obiettivi soltanto attraverso una Società per Azioni. Con tale deliberazione vennero approvati gli statuti delle nuove società originatesi dalla scissione in base ai quali "*la partecipazione all'intero capitale sociale di ATAC SpA è riservata esclusivamente ad Enti e Società pubbliche*" e "*alla Società* (TRAMBUS SpA) *potranno partecipare nuovi soci, pubblici e privati*"[1]. Si decretò in breve la divisione della funzione programmatoria e di controllo, interamente affidata al soggetto pubblico, dalla funzione di gestione dei servizi, aperta anche alla partecipazione dei privati. In seguito a ciò, negli anni seguenti, la società ATAC SpA continuò a svilupparsi attraverso il conferimento di beni vari di proprietà del Comune di Roma e del Demanio (delibere del Consiglio Comunale n. 158 del 2002, n. 166 del 2003 e n. 118 del 2004). Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 127 del 2004 si definì un nuovo assetto del sistema di governo e gestione del trasporto pubblico locale. Fu decisa infatti la fusione tra ATAC SpA e STA SpA, società erogatrice di servizi di supporto alle aziende del trasporto pubblico locale, attraverso la cessione, necessaria per poi procedere all'operazione di fusione per incorporazione, dell'intero capitale sociale di STA SpA ad ATAC SpA (Fig. 3 - B). Al soggetto societario derivante dalla fusione, furono affidate nuove funzioni tra cui "*la proprietà, gestione e valorizzazione del patrimonio conferito dal Comune con apposite deliberazioni consiliari*". La politica di valorizzazione del patrimonio immobiliare, insita nella nuova

[1] Il capitale sociale di dotazione delle due società fu ripartito, all'epoca, nella misura di 24,5 miliardi di Lire a TRAMBUS SpA e di 294,2 miliardi di Lire ad ATAC SpA. Nel 1999 la società Risorse per Roma eseguì per l'azienda speciale ATAC una stima del proprio patrimonio in immobilizzazioni materiali (terreni e fabbricati). Come si può leggere dall'allegato alla delibera in oggetto, risultò un patrimonio immobiliare stimato in circa 362 miliardi di Lire con una rivalutazione rispetto al suo valore contabile (133 miliardi di Lire), di 229 miliardi di Lire. Il capitale sociale di dotazione delle due società fu ripartito, all'epoca, nella misura di 24,5 miliardi di Lire a TRAMBUS SpA e di 294,2 miliardi di Lire ad ATAC SpA. Nel 1999 la società Risorse per Roma eseguì per l'azienda speciale ATAC una stima del proprio patrimonio in immobilizzazioni materiali (terreni e fabbricati). Come si può leggere dall'allegato alla delibera in oggetto, risultò un patrimonio immobiliare stimato in circa 362 miliardi di Lire con una rivalutazione rispetto al suo valore contabile (133 miliardi di Lire), di 229 miliardi di Lire.

funzione affidatale, fu avanzata, come si legge, per garantire la sostenibilità di alcune operazioni di indebitamento di ATAC SpA. Per la prima volta, dunque, il debito della società ATAC SpA e il suo patrimonio immobiliare, conferitole dal Comune a partire dal 2000, vengono messi in relazione diretta, in particolare, viene esplicitato l'uso strumentale di quest'ultimo al fine di sanare il debito societario. Nello stesso anno, con la deliberazione n. 229, viene approvato lo statuto della nuova società ATAC SpA che, all'articolo 5 in riferimento all'oggetto sociale, prevede "*la gestione e la valorizzazione del patrimonio conferito dal Comune di Roma*". La deliberazione n. 231 sempre del 2004, pur essendo relativa alla ratifica del Patto per la Mobilità, uno strumento di riferimento programmatico e pianificatorio delle azioni ed interventi relativi alla mobilità, merita una menzione: infatti, in questa, è contenuto il primo elenco dei beni immobiliari di proprietà della società ATAC SpA distinti tra quelli alienabili nel breve, medio e lungo periodo e quelli inalienabili. Si tratta di un abbozzo del programma di valorizzazione del patrimonio immobiliare, già contemplato nel nuovo statuto, che trova la sua prima concretizzazione nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 186 del 2005 (Fig. 3 - C). Infatti con questa deliberazione, oltre ad approvare il Piano economico e finanziario 2005-2011 di ATAC SpA, il Consiglio Comunale autorizza la stessa ad approntare una operazione di "spin off immobiliare" attraverso la costituzione di una società controllata al 100%, la ATAC Patrimonio srl, alla quale ATAC SpA conferisce l'intero suo patrimonio immobiliare per la valorizzazione del quale è chiamata ad occuparsi[2] (Fig. 1). E' a partire da questo momento che prende avvio il nuovo corso della società, gravata da ingenti debiti contratti con i fornitori, in ragione dei quali chiede ed ottiene un finanziamento alla Cassa Depositi e Prestiti[3]. Il Consiglio Comunale autorizza infatti, sempre con la deliberazione n. 186, ATAC SpA a stipulare un contratto di finanziamento quindicennale per un totale di 160 milioni di euro - da erogare in due tranches - e contemporaneamente le conferisce 80 milioni di euro a titolo di aumento di capitale sociale. La costituzione di una società "ad hoc" per la valorizzazione del patrimonio immobiliare, il finanziamento di 160 milioni, e, da ultimo, questa capitalizzazione sono azioni evidentemente mirate alla ristrutturazione aziendale.

Figura 1. Funzionamento Spin Off immobiliare (Delibera n. 186/2005)



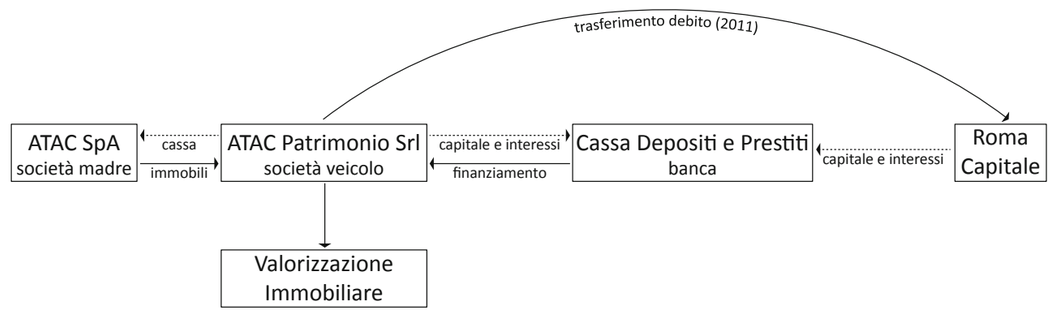
[2] La nuova società ATAC PAtrimonio srl viene costituita dalla casa madre ATAC SpA apportando immobilizzazioni per 431,3 milioni di euro; a questi vengono sottratti 4,3 milioni di euro di risconti passivi. Pertanto, il capitale sociale iniziale della società è di 427 milioni di euro. Il patrimonio immobiliare conferito invece, una volta dismesso, genera 76,2 milioni di euro più 17,2 milioni di euro di plusvalenze. I cespiti, oggetto della dismissione e quindi del Piano di Spin Off Immobiliare, sono di seguito elencati: Via Cave Ardeatine, Cardinal de Luca, Monte Mario, Etiopia, Boccea, Baccina, Romagnosi, San Giovanni, Settecamini, Nomentana, Aziendali Devila, Deposito San Paolo, Sotto Stazione Elettrica (SSE) San Paolo, Lega Lombarda, Trastevere, Porta Maggiore, Vittoria.

[3] Nello schema di finanziamento, allegato alla delibera, si legge che scopo del finanziamento in favore di ATAC SpA è dare supporto alla realizzazione del Piano Pluriennale 2005-2011 della società. Si legge ancora che impegno del Comune di Roma è di rispondere illimitatamente delle obbligazioni di ATAC SpA verso Cassa Depositi e Prestiti.

Nel 2006, in linea con il piano di valorizzazione immobiliare, il Consiglio Comunale delibera l'alienazione degli immobili in via Davila, in viale Trastevere, in via Volturno, delle SottoStazioni Elettriche (SSE) di San Giovanni, Baccina, Boccea, Monte Mario, Romagnosi e della sala di aspetto di Settecamini[4].

La situazione economico-finanziaria dell'ATAC SpA, nonostante il finanziamento e i conferimenti azionari che abbiamo fin qui annotato, si aggrava ulteriormente: le passività in crescita costringono a ridefinire l'assetto societario in vista di una sua razionalizzazione e semplificazione. E' infatti del 2009 la deliberazione n. 36 sul riordino organizzativo del sistema del trasporto pubblico (Fig. 3). Gli interventi previsti e ratificati sono diversi. Viene costituita la società, interamente controllata dal Comune, Roma Servizi per la Mobilità srl mediante scissione parziale di ATAC SpA (Fig. 3 - F). A questa sono affidate le attività di supporto alla pianificazione della mobilità ed assistenza al Comune per la predisposizione del Bando di Gara e del Capitolato. Viene decisa la fusione per incorporazione in ATAC SpA di Trambus SpA e Met.Ro SpA mediante il trasferimento delle azioni detenute dal Comune di Roma di Trambus e Met.Ro[5] (Fig. 3 - D/E). Viene costituita Roma Patrimonio srl mediante scissione parziale del patrimonio di ATAC SpA attraverso il trasferimento da parte di ATAC SpA della partecipazione già detenuta in ATAC Patrimonio srl (Fig. 3 - G). Ma questa ultima decisione, soltanto due anni dopo, viene messa in discussione: infatti, con la deliberazione dell'Assemblea Capitolina (già Consiglio Comunale) n. 38 del 21/22 giugno 2011, si decide lo scioglimento di Roma Patrimonio srl (Fig.3 - H). Tale atto, come si legge nelle premesse alla delibera, è necessario alla ricostituzione patrimoniale di ATAC SpA. Infatti, per conferire ad essa la partecipazione in ATAC Patrimonio srl, già trasferita da ATAC a Roma Patrimonio srl è necessario procedere prima al suo sciogliemento. La deliberazione n. 38 decreta, quindi, il conferimento delle quote di ATAC Patrimonio srl ad ATAC SpA e inoltre la rinegoziazione del Contratto di Finanziamento stipulato con la Cassa Depositi e Prestiti (2005) in quanto all'epoca della scissione e costituzione di Roma Patrimonio srl (2009) fu a questa trasferito, nonché l'accollo dello stesso Contratto da parte di Roma Capitale (già Comune di Roma). Dunque il debito contratto non grava più sulla società ATAC SpA ma è trasferito direttamente al Comune di Roma (Fig. 2).

Figura 2. Funzionamento Spin Off immobiliare (Delibera n. 38/2011)



[4] Deliberazione n. 9 del 19 gennaio 2006.

[5] Il Comune di Roma deteneva il 100% del capitale sociale di Trambus Spa e il 95,46% del capitale sociale in Met.Ro SpA (la restante parte era detenuta dalle Province di Viterbo e Rieti che per rendere possibile la fusione hanno rinunciato alle azioni in loro possesso). Il Comune di Roma deteneva il 100% del capitale sociale di Trambus Spa e il 95,46% del capitale sociale in Met.Ro SpA (la restante parte era detenuta dalle Province di Viterbo e Rieti che per rendere possibile la fusione hanno rinunciato alle azioni in loro possesso).

Ultimo atto di questa vicenda è la deliberazione di Roma Capitale n. 39 del 24/25 giugno 2011. Il piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, in nuce almeno fin dal 2004, si esplica qui interamente. L'Assemblea Capitolina autorizza, infatti, ATAC Patrimonio srl ad alienare una serie di beni immobili, non più strumentali all'esercizio del trasporto pubblico, facenti parte del Programma Generale per la loro riconversione funzionale approvato con la medesima deliberazione[6]. Come già più volte rimarcato, la società del Trasporto Pubblico Locale è gravata da una pesante situazione debitoria che nel Piano Industriale 2011-2015 è così sintetizzata: 350 milioni di euro di debiti a breve nei confronti del sistema bancario e 275 milioni di euro nei confronti dei fornitori per un totale di 630 milioni di euro. Di fronte a tale situazione debitoria che rende sempre più probabile il fallimento dell'ATAC SpA e alla drastica riduzione delle risorse pubbliche per il trasporto pubblico locale, matura la convinzione che l'unica via d'uscita sia rappresentata dalla messa a valore del patrimonio immobiliare. Ed è con questa convinzione che viene redatto il programma di valorizzazione: salvare l'ATAC per via immobiliare invece di predisporre un piano industriale efficace ed efficiente[7].

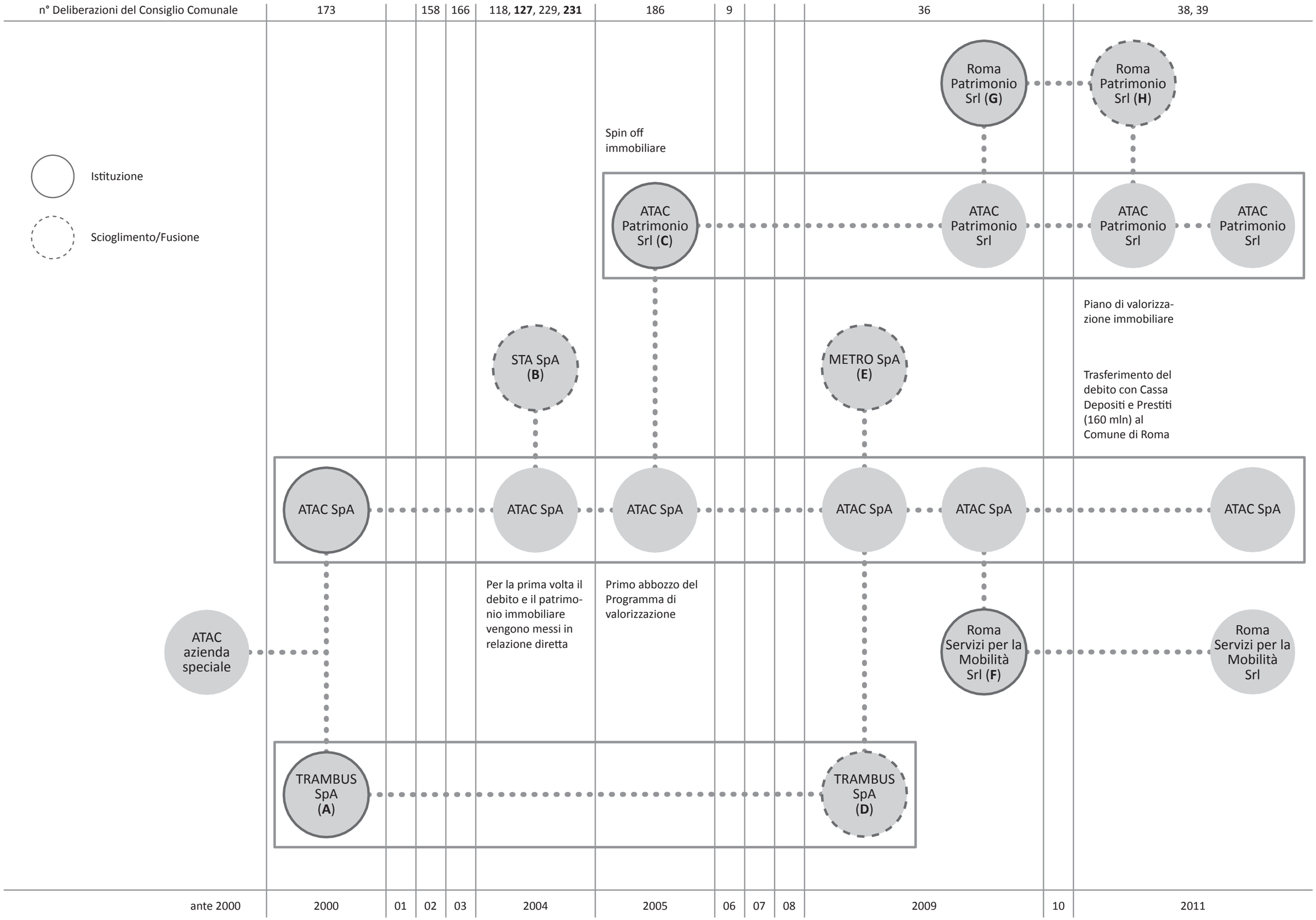
[6] Il "Programma generale per la riconversione funzionale degli immobili non strumentali al Trasporto Pubblico Locale previsti dal Piano Pluriennale 2009-2020 di ATAC Patrimonio srl ai sensi dell'art. 84 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG" (Allegato B) è trattato in dettaglio più avanti.

[7] Dando seguito a tale convinzione, l'ATAC Patrimonio S.r.l. ha recentemente rivolto un invito ai soggetti privati a manifestare interesse per gli immobili, di seguito elencati, per i quali è stata decisa l'alienazione :

1. Ufficio Via Tuscolana n. 171/173, Via Tuscolana n. 171/173;
2. Ufficio Via Tuscolana n. 178, Via Tuscolana n. 178;
3. Ex Sotto Stazione Elettrica Lucio Sestio, Via Lucio Sestio n. 10;
4. Ex Sotto Stazione Elettrica Etiopia, Viale Etiopia n.79.

Si tratta di immobili la cui alienazione è stata già autorizzata dall'Assemblea Capitolina con la delibera n. 39 ad eccezione della ex Sotto Stazione Elettrica Lucio Sestio: sono immobili di piccola entità per i quali, da delibera, non è prevista una trasformazione urbanistico-edilizia prima di procedere alla loro vendita. La società ATAC Patrimonio S.r.l. ha affidato alla Leonardo & co. S.p.a. - società che già nel 2008 aveva eseguito, sempre per conto dell'ATAC, la valutazione di alcuni beni immobili al fine della vendita - l'espletamento di tale operazione di alienazione. La vendita del patrimonio immobiliare, a fronte di questi recenti accadimenti, appare dunque inevitabile.

Figura 3. Processo di trasformazione dell'azienda del trasporto pubblico locale ATAC



2. Il patrimonio da dismettere e il programma di valorizzazione immobiliare

Con il Programma Generale per la riconversione funzionale del patrimonio immobiliare, la società ATAC SpA conta di risanare una situazione debitoria ritenuta grave al punto da rendere probabile l'interruzione del servizio di trasporto pubblico. La necessità di riqualificare i contesti urbani, di contribuire quindi con la trasformazione di questi immobili a una maggiore dotazione di servizi, è subordinata alle primarie esigenze economiche e finanziarie. Ciò si desume chiaramente dalla Relazione Generale Illustrativa che introduce il Programma vero e proprio fatto di previsioni di intervento per ciascun complesso immobiliare. Si legge infatti: "… *ATAC Patrimonio srl … nel confermare le esigenze connesse agli impegni assunti in ordine all'indebitamento finanziario ha chiesto al Dipartimento … di autorizzare la valorizzazione e la dismissione dei seguenti beni immobili non strumentali all'esercizio del trasporto pubblico, di proprietà della stessa società*…".

2.1 Il patrimonio da dismettere e la sua localizzazione

Segue l'elenco dei cespiti immobiliari che viene qui riprodotto insieme alla mappa con la loro localizzazione.

Elenco degli immobili da valorizzare ed alienare

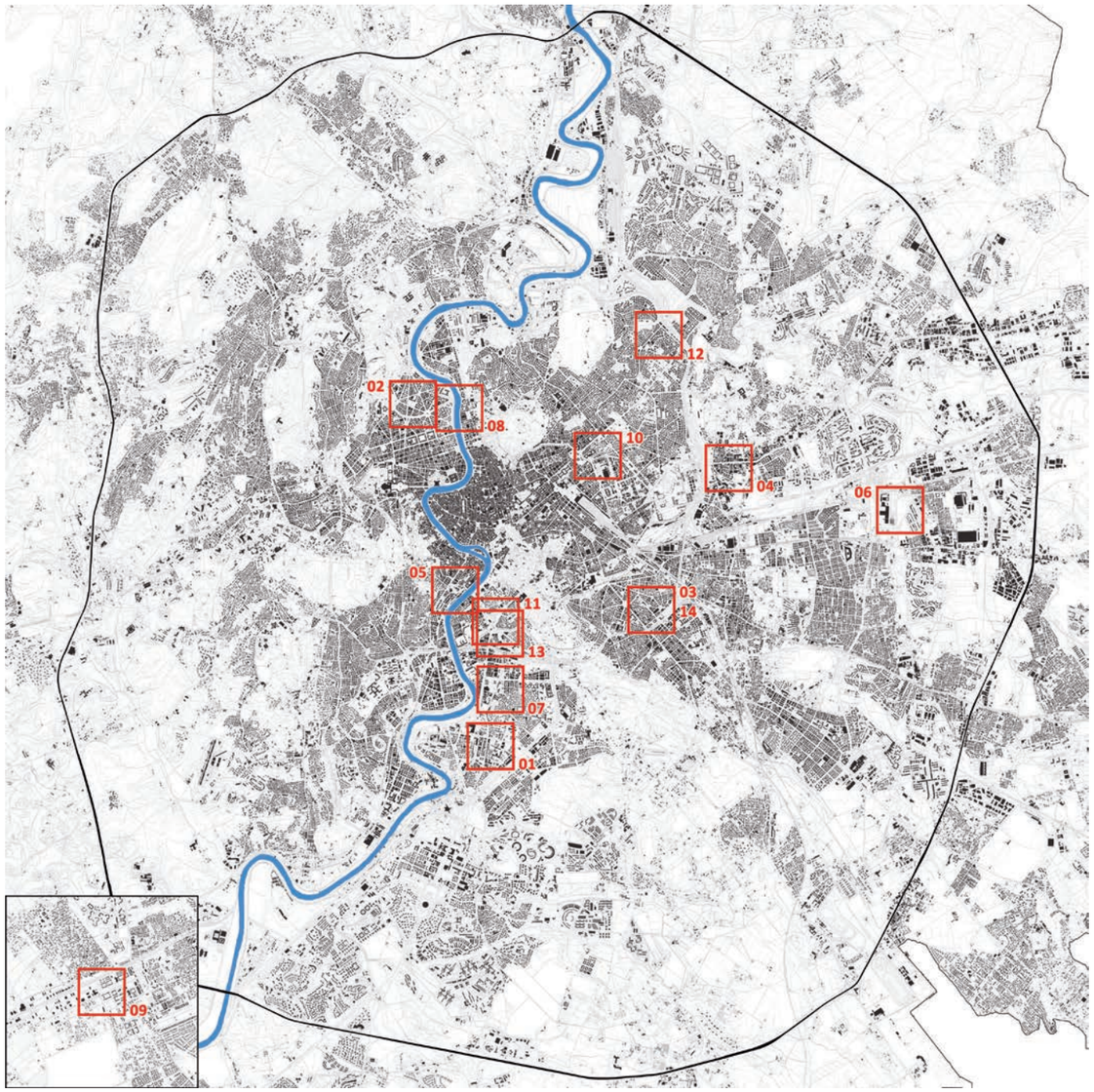
a) previa trasformazione urbanistico-edilizia:

1. Complesso immobiliare ex rimessa San Paolo (via Alessandro Severo)
2. Complesso immobiliare ex rimessa Vittoria (p.zza Bainsizza)
3. Complesso immobiliare ex rimessa Piazza Ragusa (p.zza Ragusa)
4. Area Garbatella (via Libetta)
5. Area Cardinal De Luca (via Cardinal De Luca)
6. Area Centro Carni (via Severini)
7. Area Acilia (viale Enrico Ortolani)
8. Complesso immobiliare rimessa Portonaccio (via di Portonaccio)
9. Complesso immobiliare rimessa Trastevere (viale delle Mura Portuensi)

b) ulteriori complessi immobiliari:

10. SSE Nomentana (viale del Policlinico)
11. SSE San Paolo (via della Piramide Cestia)
12. Area Cave Ardeatine (via delle Cave Ardeatine)
13. SSE Etiopia ed area connessa (viale Etiopia)
14. Ufficio in via Tuscolana, 178 (via Tuscolana)
15. Uffici di via Tuscolana, 171/173 (via Tuscolana)

Si tratta di immobili, attrezzature di servizio, che hanno esaurito la loro funzione di supporto al sistema del trasporto pubblico e che, come espresso nel Programma, "*rappresentano una opportunità strategica sia al fine di reperire risorse economiche, sia per un più generale processo di riqualificazione urbana*".



Elenco degli immobili oggetto di valorizzazione

EX RIMESSE
01 San Paolo
02 Vittoria
03 Piazza Ragusa

RIMESSE
04 Portonaccio
05 Trastevere

AREE CON PROGETTO DI VALORIZZAZIONE
06 Centro Carni
07 Garbatella
08 Cardinal De Luca
09 Acilia

SOTTOSTAZIONI ELETTRICHE
10 Nomentana
11 San Paolo
12 Etiopia

AREE SENZA PROGETTO DI VALORIZZAZIONE
13 Cave Ardeatine

UFFICI
14 Via Tuscolana 171/173

2.2. La valorizzazione immobiliare

Dalla lettura della deliberazione in oggetto, l'opportunità, che questi immobili offrono, di "far cassa" è ripetutamente ribadita e retoricamente affiancata all'opportunità di riqualificare il territorio. Gli obiettivi specifici che il Programma persegue sono ad esempio l'incremento della dotazione di servizi pubblici, il completamento del tessuto urbano e la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate. Nobili propositi che però cozzano con l'obiettivo generale del Programma che è quello di pagare il debito ricorrendo alla leva urbanistica e quindi aumentando le quantità edilizie senza valutare le implicazioni che il nuovo carico urbanistico determina sui contesti urbani. E' per tale inconciliabilità di intenzioni che il Programma di valorizzazione, pur richiamandosi nel titolo alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, non si attiene alle sue prescrizioni come si può leggere da un suo estratto di seguito riportato: "*I limiti all'indice di edificabilità territoriale contrastano con la previsione contenuta nell'art. 84*[1] *che assicura la conservazione della "volumetria" esistente, come pure la condizione di riservare almeno metà della SUL da realizzare a servizi o spazi pubblici d'interesse generale o locale, se pure assicura dotazioni aggiuntive di standard, limita i potenziali ricavi dalla alienazione delle aree. Di conseguenza il contesto normativo dell'art. 94 ovvero delle "Infrastrutture per la mobilità" come pure l'esplicito richiamo alle "aree ferroviarie" contenuto al comma 9 dello stesso articolo comportano la non applicabilità dei limiti e delle condizioni contenute al comma 10 nel caso della riconversione funzionale degli immobili non strumentali al Trasporto Pubblico Locale di Atac Patrimonio S.r.l. anche al fine di non penalizzare l'interesse pubblico di riduzione dell'indebitamento*[2]". In breve, la necessità di assicurare dei valori immobiliari commisurati all'ammontare dell'indebitamento ha portato ad un incremento delle quantità edilizie previste dal PRG del 2008 e alla riduzione della dotazione dei servizi pubblici previsti. L'incremento del carico urbanistico è stato conseguito inoltre senza alcun riferimento ai contesti urbani, molti dei quali densi e carenti di attrezzature pubbliche. Nel caso poi delle ex rimesse "Vittoria" e "Piazza Ragusa", il Programma Generale prevede il superamento dei limiti e delle condizioni previsti dallo stesso art. 84 e dal comma 10 dell'art. 94.

Nelle schede allegate di seguito sono riportati i dati del Programma Generale e il confronto con quanto previsto dalle norme vigenti (PRG 2008) nonché i principali dati relativi al contesto di riferimento.

2.3. I valori della trasformazione. Consistenza edilizia e dotazione/fabbisogno di attrezzature pubbliche

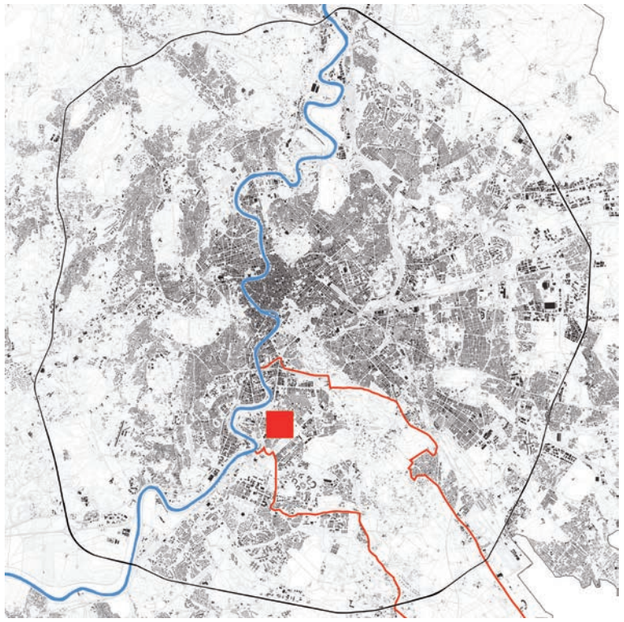
Nelle schede di seguito allegate, si offre una lettura comparata tra le previsioni di trasformazione contenute nel Programma, le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e la dotazione/fabbisogno di attrezzature pubbliche nelle aree in oggetto. Si è proceduto quindi all'inquadramento urbanistico e territoriale di ciascun immobile o area libera, avvalendoci del materiale conservato all'Archivio Storico Fotografico dell'ATAC per una analisi della consistenza edilizia dei manufatti in questione e svolgendo una ricerca sia diretta che indiretta per restituire le caratteristiche del loro intorno. Si sono pertanto consultati gli elaborati prescrittivi del PRG ("Sistemi e regole") e gli elaborati gestionali ("Carta per la qualità" e "Standard urbanistici"): i primi per verificare l'attinenza del Programma di valorizzazione alle norme del Piano ed i secondi per verificare la dotazione, esistente e prevista, di attrezzature pubbliche sia a livello municipale che a livello più prossimo all'immobile in oggetto e per verificarne la rilevanza storico-architettonica. Si è scelta un'area di un chilometro quadrato (KMQ) al centro della quale è l'immobile in dismissione; un intorno raccontato nella sua offerta e domanda di attrezzature pubbliche, nelle sue consistenze (popolazione residente, numero degli addetti, densità abitativa) in rapporto poi al contesto municipale più ampio (MRn) nel quale si inserisce.

Le schede sono organizzate in base alla tipologia dell'immobile e pertanto si differenziano in: rimesse dismesse, in rimesse ancora in uso, in sottostazioni elettriche (SSE), in aree con e senza progetto di valorizzazione. A seconda del tipo, le schede approfondiscono i temi sopra esposti; per le sottostazioni elettriche, trattandosi di immobili di limitate dimensioni, non si è proceduto all'analisi della dotazione di servizi pubblici perché deficit o meno, questi immobili non potrebbero comunque contribuire al loro accrescimento a meno di una loro specifica utilizzazione per tale uso.

---

[1] L'art. 84 al comma 4 prescrive: "*nelle aree di cui al comma 3 ["all'interno delle attrezzature complementari alla mobilità … sono comprese le aree e le strutture di servizio per il trasporto pubblico locale, attualmente di proprietà dell'Atac o del Co.tra.l., destinate a depositi, attrezzature, impianti e annesse sedi amministrative"], la dismissione o riconversione funzionale degli immobili per usi diversi dal servizio per il trasporto pubblico locale, è subordinata all'approvazione, da parte del Comune, di un Programma generale, anche per fasi o ambiti urbani, che individui, per ogni area, le nuove specifiche destinazioni d'uso e la SUL massima consentita, ferma restando la volumetria (Vc) esistente, sulla base di una valutazione di sostenibilità urbanistica estesa agli ambiti di riferimento, fatti salvi comunque i limiti e le condizioni derivanti dall'applicazione della disciplina di cui all'art. 94, commi 9 e 10. In assenza di questo, il Comune può precedere, per motivi di necessità e urgenza, mediante separati strumenti urbanistici attuativi*".

[2] I limiti a cui si riferisce il Programma sono quelli contenuti nell'art. 94 delle NTA che recita al comma 10:"*l'indice di edificabilità territoriale non dovrà superare 0,5 mq/mq di SUL, di cui almeno la metà da destinare a servizi o spazi pubblici d'interesse generale o locale, calcolato esclusivamente in rapporto all'estensione dell'area effettivamente dismessa dagli usi trasportistici o delle superfici di terreno artificiale realizzabile su piattaforme di copertura dei binari o di altre infrastrutture di trasporto. Nella SUL così calcolata sono comprese altresì la superficie relativa agli edifici esistenti da riutilizzare per usi diversi da quelli trasportistici*". Con riferimento all'applicabilità dell'art. 94, non si riscontra quanto affermato nella deliberazione n. 39 relativamente al presunto contrasto tra l'art. 84 e il contesto normativo dell'art. 94. Si riscontra invece che l'applicazione del comma 10 dell'art. 94 (ovvero l'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale pari allo 0,5 mq/mq) costituisce una specifica limitazione prevista dalle vigenti norme alle consistenze edilizie degli immobili oggetto di dismissione. La ratio del combinato dei due articoli comporta, fermo restando il mantenimento della volumetria esistente, di calcolare la Superficie Utile Lorda attraverso l'indice di edificabilità territoriale massimo stabilito. In riferimento alla limitazione dei "*potenziali ricavi dalla alienazione delle aree*" si fa notare che qualora esistesse il contrasto presunto, come è consuetudine nella giurisprudenza urbanistica, a prevalere sarebbe la norma più restrittiva.



Elaborato 3.17 PRG 2003 sistemi e regole 1:10.000

Elaborato G8.17 PRG 2003
standard urbanistici 1:20.000

SERVIZI PUBBLICI SOGGETTI AD ESPROPRIO
Servizi di interesse locale: attività collettive, verde ed impianti sportivi, parcheggi

SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI
Servizi di interesse generale
Servizi di interesse locale:
attività collettive
verde ed impianti sportivi
Parcheggi

EX RIMESSA SAN PAOLO

Via Alessandro Severo - Municipio XI

L'ex rimessa San Paolo risale al 1928. All'epoca, fu concepita come deposito dei tram col nome di Deposito Littorio. Sorge poco lontano dalla Basilica di San Paolo nel quartiere Ostiense: nell'intorno più prossimo (KMQ), il numero di abitanti per ettaro è 238 che scende a 29 se consideriamo l'intero territorio municipale (MRXI). Se si guardano le fotografie conservate nell'Archivio Storico Fotografico dell'ATAC, il deposito appare come l'unica emergenza urbana della zona costellata da soli casali rurali. Oltre a ciò, l'edificio è di pregio architettonico come testimoniato dalla "Carta per la qualità" del PRG che nell'elaborato "Sistemi e regole" lo indica come servizio pubblico di livello urbano. Per quanto riguarda l'analisi della dotazione e del fabbisogno di attrezzature pubbliche la situazione varia enormemente a seconda dell'ambito a cui ci si riferisce (KMQ o MRXI): infatti per questo ultimo, il PRG prevede un incremento nella dotazione di attrezzature pubbliche di 190 ettari, nel KMQ, dove già si registra una carenza sensibile di queste (7,8 mq ad abitante), è previsto un incremento minimo di 1,7 ettari. Se poi guardiamo al Programma di valorizzazione, le attrezzature pubbliche esistenti nell'ambito più prossimo (KMQ) sarebbero ulteriormente caricate dai nuovi 240 abitanti previsti. Infatti, il fabbisogno di attrezzature pubbliche determinato dalle trasformazioni previste dal Programma di valorizzazione è di circa 1,5 ettari che evidentemente non può essere soddisfatto all'interno dell'area oggetto di trasformazione che ha un'estensione di 1 ettaro soltanto. L'ex deposito è poi parte del Programma di riqualificazione urbana Giustiniano Imperatore che ne prevede il recupero e la trasformazione in attrezzatura di livello urbano. Un piano di assetto al quale il Programma di valorizzazione fa riferimento mantenendo la medesima superficie utile lorda massima realizzabile e prevedendo una riduzione, precisamente un dimezzamento, della superficie destinata a servizi destinando la quota parte rimanente a residenze.

CITTÀ CONSOLIDATA
Programmi integrati
Pn codice identificativo

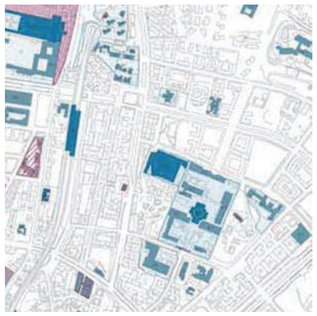
PROGETTI STRUTTURANTI
Centralità urbane e metropolitane
a pianificazione definita
da pianificare
Centralità locali
Spazi pubblici da riqualificare

SERVIZI
Servizi pubblici di livello urbano

Elaborato P.2.4
Schema di assetto
Giustiniano Imperatore

Tipo U: non residenziale
Recupero ex Deposito ATAC: Attrezzature di livello urbano
Verde e servizi
Spazi pubblici pavimentati

Elaborato G1.b PRG 2003
carta per la qualità 1:20.000



EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE
Ad impianto nodale
Ad impianto seriale

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI
Edifici di archeologia industriale
Opere di rilevante interesse architettonico o urbano

LA CITTÀ E I CONTESTI

Consistenza edilizia

area di riferimento	superficie territoriale		abitanti teorici[1]		densità[2]	abitanti previsti[3]	abitanti anagrafe		superficie coperta		
	(ha)	%	(ab)	%	ab/ha	(ab)	1998 (ab)	2009 (ab)	residenziale (mq)	non residenziale[4] (mq)	totale %
KMQ	100	2	23.780	18	238	-	-	-	128.400	127.800	26
MRXI	4.729	100	146.569	100	29	151.633	138.669	135.717	-	-	-

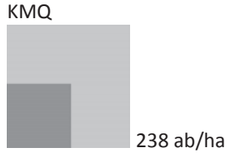
[1] KMQ - abitanti insediabili: SUL residenziale misurata / 37,5 mq di SUL per abitante (NTA 2008 com. 5 art. 3)
MRXI - popolazione teorica 1998 (elaborato D1 relazione - PRG vigente 2008)
[2] densità teorica max. per ha: 10.000 mq / 22 mq/ab = 455 abitanti
[3] popolazione teorica ad esito (elaborato D1 relazione - PRG vigente 2008)
[4] superficie coperta non residenziale pubblica e privata (misurazione su cartografia)

Attrezzature pubbliche

area di riferimento	fabbisogno min.[1] (ha)	dotazione esistente[2]		previsioni PRG[2] (ha)	dotazione prevista[2]				deficit e/o surplus			
					totale		di cui verde		totale		di cui verde	
		(ha)	(mq/ab)		(ha)	(mq/ab)	(ha)	(mq/ab)	(ha)	%	(ha)	%
KMQ	42,8	18,6	7,8	1,7	20,3	8,5	6,3	2,7	-22,6	53	-15,1	67
MRXI	272,9	231,0	15,8	190,1	421,1	27,8	284,6	18,8	+148,1	54	+148,1	100

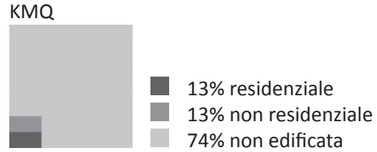
[1] fabbisogno minimo di attrezzature pubbliche: 18 mq per abitante teorico (decreto ministeriale 1444/1968)
[2] KMQ - misurazione su cartografia (elaborato 3 Sistemi e regole 1:10.000 - PRG vigente 2008)
MRXI - dotazione di attrezzature pubbliche (elaborato D1 relazione - PRG vigente 2008)

Densità
KMQ

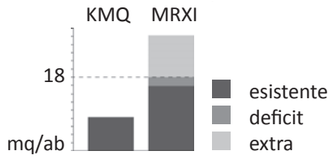


Densità
MRXI

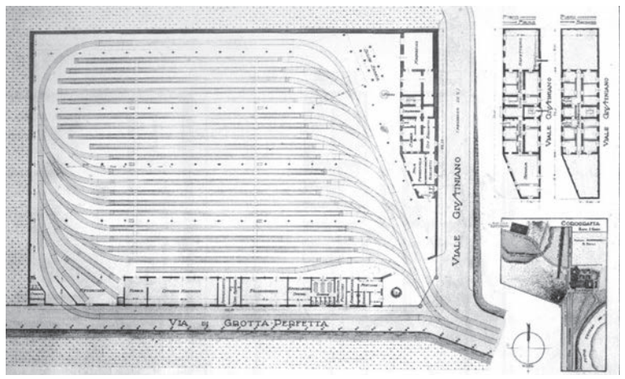
Superficie
KMQ



Attrezzature pubbliche per abitante



Immagini tratte dall'Archivio Storico Fotografico ATAC



IL PATRIMONIO DA DISMETTERE - Ex Rimessa San Paolo

Stato di fatto

Consistenza edilizia

superficie fondiaria[1] (ha)	volumetria[1] (mc)	indice di fabbricabilità fondiaria[2] (mc/mq)	superficie coperta stimata		SUL stimata (mq)	indice di edificabilità fondiaria[3] (mq/mq)
			(mq)	%		
1,00	59.200	5,9	7.760	78	8.580	0,86

[1] dati estratti dal Programma generale allegato alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 39/2011
[2] rapporto tra volume fabbricabile e superficie fondiaria
[3] rapporto tra SUL stimata e superficie fondiaria

Progetto di valorizzazione

Grandezze edilizie[1]

SUL realizzabile max. (mq)	SUL residenziale %	SUL commerciale e servizi %	indice di edificabilità territoriale[2] (mq/mq)	SUL eccedente e premiale max.[3] (mq)	capacità insediativa (ab)	densità[4] (ab/ha)	aree per attrezzature pubbliche (mq)
18.500	50	50	1,85	5.500	240	240	15.443

[1] dati estratti dal Programma generale allegato alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 39/2011
[2] rapporto tra SUL realizzabile max. e superficie territoriale (indice di edificabilità territoriale max. 0,5 mq/mq di SUL - NTA 2008 com. 10 art. 94)
[3] SUL da trasferire nelle aree dell'Ex Centro carni e Acilia, applicando il criterio dell'equivalenza economica
[4] densità teorica max. per ha: 10.000 mq / 22 mq/ab = 455 abitanti

Fabbisogno minimo di attrezzature pubbliche - ipotesi di calcolo in base ai dati del Programma generale

residenziale						non residenziale									aree per attrezzature pubbliche (mq)
capacità insediativa (ab)	servizi[1] (mq)	verde[2] (mq)	SUL		parcheggi[3] (mq)	SUL		verde[4] (mq)	servizi			commerciale			
			%	(mq)		%	(mq)		SUL min.		parcheggi[5] (mq)	SUL max.		parcheggi[6] (mq)	
									%	(mq)		%	(mq)		
240	1.560	2.280	50	9.250	1.850	50	9.250	3.700	44	8.048	4.829	6	1.203	1.203	15.421

[1] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per servizi pubblici: 6,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
[2] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 9,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
[3] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di parcheggi pubblici: 2 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico basso (NTA 2008 com. 1 art. 7)
[4] destinazione d'uso non residenziale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 4 mq/10 mq di SUL (NTA 2008 com. 2 art. 8)
[5] destinazione d'uso servizi - dotazione minima di parcheggi pubblici 6 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico medio (NTA 2008 com. 1 art. 7)
[6] destinazione d'uso commerciale - dotazione minima di parcheggi pubblici 10 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico medio (NTA 2008 com. 1 art. 7)

Programma di riqualificazione urbana Giustiniano Imperatore

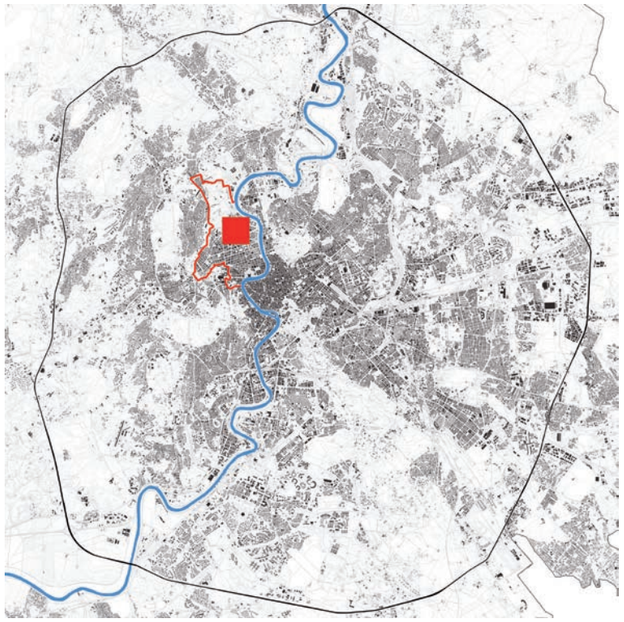
Grandezze edilizie[1] e fabbisogno minimo di attrezzature pubbliche[2]

SUL realizzabile max. (mq)	indice di edificabilità territoriale[2] (mq/mq)	SUL servizi pubblici		capacità insediativa (ab)	densità[3] (ab/ha)	servizi privati				
						SUL		aree per attrezzature pubbliche		
		%	(mq)			%	(mq)	verde[4] (mq)	parcheggi[5] (mq)	totale (mq)
18.500	1,85	70	13.000	0	-	30	5.500	2.200	3.300	5.500

[1] dati estratti dall'accordo di programma allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 309/2004
[2] ipotesi di calcolo in base ai dati dell'accordo di programma
[3] rapporto tra SUL realizzabile max. e superficie territoriale (indice di edificabilità territoriale max. 0,5 mq/mq di SUL - NTA 2008 com. 10 art. 94)
[4] densità teorica max. per ha 10.000: mq / 22 mq/ab = 455 abitanti
[5] destinazione d'uso non residenziale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 4 mq/10 mq di SUL (NTA 2008 com. 2 art. 8)
[6] destinazione d'uso servizi - dotazione minima di parcheggi pubblici 6 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico medio (NTA 2008 com. 1 art. 7)

Progetto di valorizzazione

Programma di riqualificazione Giustiniano Imperatore



EX RIMESSA VITTORIA

Piazza Bainsizza - Municipio XVII

L'ex rimessa Vittoria, la cui realizzazione risale al 1930, si trova nelle vicinanze di piazza Mazzini nel quartiere delle Vittorie da cui trae il nome. Precisamente si trova in una porzione di territorio estremamente denso con 396 abitanti per ettaro. Per avere una idea della consistenza di questo dato basti pensare che la densità teorica massima possibile in un ettaro, per poter disporre di 22 mq ad abitante di standard urbanistici, è di 455 abitanti. La situazione cambia se guardiamo al territorio municipale dove si registra una densità di 125 abitanti per ettaro. Tornando all'immobile in oggetto, c'è da rilevare che, dalla "Carta per la Qualità" del PRG, risulta essere un esempio di archeologia industriale, che andrebbe preservato, sempre da PRG nell'elaborato "Sistemi e Regole" la ex rimessa è indicata come tessuto della città storica T9 - Edifici isolati con perimetro di Servizi pubblici di livello urbano .

L'ex rimessa Vittoria, se guardiamo alla dotazione di attrezzature pubbliche sia nel contesto più prossimo - KMQ - sia in quello più ampio - MRXVII - può rappresentare, se trasformata in servizi alla collettività, un'occasione per colmare, o almeno contribuire a ridefinire la carenza: nel KMQ abbiamo, infatti, 2 mq ad abitante di standard e nessuno in previsione da PRG; nell'ambito municipale, la situazione migliora leggermente con 4,5 mq ad abitante che con le previsioni del PRG saliranno a 5,2. Il Programma di valorizzazione proposto dall'ATAC non sembra tenere conto della situazione critica in cui versa questo quadrante di città: infatti, a fronte di una SUL realizzabile massima di 15.156 mq, prevede una dotazione di attrezzature pubbliche pari a 16.400 mq, evidentemente non localizzabili in loco, dato che la superficie dell'immobile è di 15.500 mq. Fabbisogno che andrà a gravare sulla già scarsa dotazione di standard. Seguendo invece le prescrizioni del PRG, la SUL massima realizzabile è di 7.750 mq.

Elaborato 3.10 PRG 2003 sistemi e regole 1:10.000

CITTÀ STORICA
- Tessuti
- *Edifici e complessi speciali*
- Grandi attrezzature e impianti post-unitari
- Spazi aperti
- Ambiti di valorizzazione

PROGETTI STRUTTURANTI
- Centralità locali
- Spazi pubblici da riqualificare

SISTEMA AMBIENTALE
- parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

SERVIZI
- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- Servizi pubblici di livello urbano
- Verde privato attrezzato
- Servizi privati

Elaborato G8.10 PRG 2003
standard urbanistici 1:20.000

SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI
- Servizi di interesse generale
- Servizi di interesse locale:
- attività collettive
- verde ed impianti sportivi
- Parcheggi
- Parchi istituiti

Elaborato G1.b PRG 2003
carta per la qualità 1:20.000

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE
- Ad impianto nodale
- Ad impianto seriale

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI
- Edifici di archeologia industriale
- Opere di rilevante interesse architettonico o urbano

LA CITTÀ E I CONTESTI

Consistenza edilizia

area di riferimento	superficie territoriale		abitanti teorici[1]		densità[2]	abitanti previsti[3]	abitanti anagrafe		superficie coperta		
	(ha)	%	(ab)	%	ab/ha	(ab)	1998 (ab)	2009 (ab)	residenziale (mq)	non residenziale[4] (mq)	totale %
KMQ	100	18	39.620	57	396	-	-	-	227.600	96.400	32
MRXVII	561	100	81.386	100	125	81.386	75.139	70.068	-	-	-

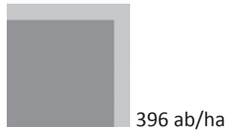
[1] KMQ - abitanti insediabili: SUL residenziale misurata / 37,5 mq di SUL per abitante (NTA 2008 com. 5 art. 3)
MRXVII - popolazione teorica 1998 (elaborato D1 relazione - PRG vigente 2008)
[2] densità teorica max. per ha: 10.000 mq / 22 mq/ab = 455 abitanti
[3] popolazione teorica ad esito (elaborato D1 relazione - PRG vigente 2008)
[4] superficie coperta non residenziale pubblica e privata (misurazione su cartografia)

Attrezzature pubbliche

area di riferimento	fabbisogno min.[1] (ha)	dotazione esistente[2]		previsioni PRG[2] (ha)	dotazione prevista[2]				deficit e/o surplus			
					totale		di cui verde		totale		di cui verde	
		(ha)	(mq/ab)		(ha)	(mq/ab)	(ha)	(mq/ab)	(ha)	%	(ha)	%
KMQ	71,3	7,8	2,0	0,0	7,8	2,0	4,1	1,0	-63,5	89	-31,6	50
MRXVII	146,5	36,9	4,5	5,8	42,6	5,2	30,3	3,7	-103,9	71	-42,9	41

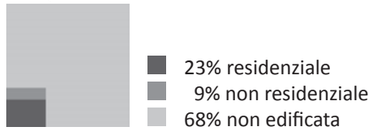
[1] fabbisogno minimo di attrezzature pubbliche: 18 mq per abitante teorico (decreto ministeriale 1444/1968)
[2] KMQ - misurazione su cartografia (elaborato 3 Sistemi e regole 1:10.000 - PRG vigente 2008)
MRXVII - dotazione di attrezzature pubbliche (elaborato D1 relazione - PRG vigente 2008)

Densità KMQ

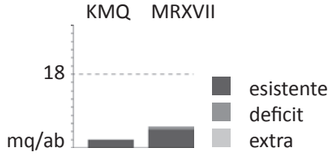


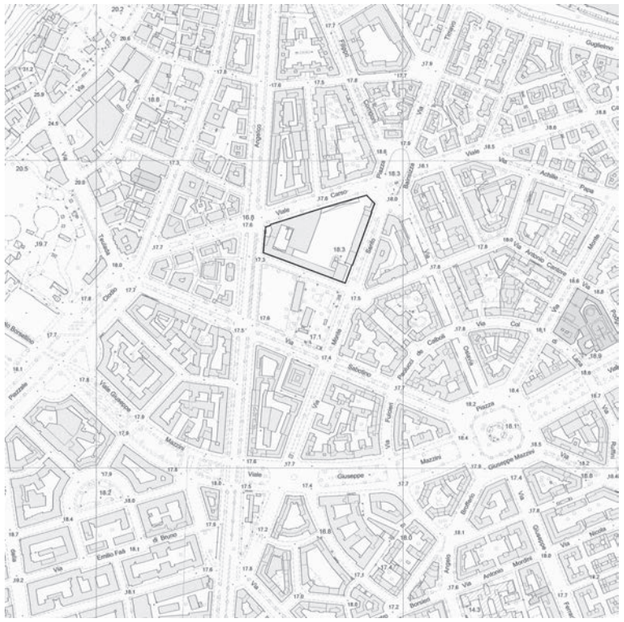
Densità MRXVII

Superficie KMQ



Attrezzature pubbliche per abitante





Immagini tratte dall'Archivio Storico Fotografico ATAC

IL PATRIMONIO DA DISMETTERE - Ex Rimessa Vittoria

Stato di fatto

Consistenza edilizia

superficie fondiaria[1] (ha)	volumetria[1] (mc)	indice di fabbricabilità fondiaria[2] (mc/mq)	superficie coperta stimata		SUL stimata (mq)	indice di edificabilità fondiaria[3] (mq/mq)
			(mq)	%		
1,55	48.500	3,1	5.580	36	6.960	0,45

[1] dati estratti dal Programma generale allegato alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 39/2011
[2] rapporto tra volume fabbricabile e superficie fondiaria
[3] rapporto tra SUL stimata e superficie fondiaria

Progetto di valorizzazione

Grandezze edilizie[1]

SUL realizzabile max. (mq)	SUL residenziale %	SUL commerciale e servizi %	indice di edificabilità territoriale[2] (mq/mq)	SUL eccedente e premiale max.[3] (mq)	capacità insediativa (ab)	densità[4] (ab/ha)	aree per attrezzature pubbliche (mq)
15.156	60	40	0,98	4.500	242	156	16.400

[1] dati estratti dal Programma generale allegato alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 39/2011
[2] rapporto tra SUL realizzabile max. e superficie territoriale (indice di edificabilità territoriale max. 0,5 mq/mq di SUL - NTA 2008 com. 10 art. 94)
[3] SUL da trasferire nelle aree dell'Ex Centro carni e Acilia, applicando il criterio dell'equivalenza economica
[4] densità teorica max. per ha: 10.000 mq / 22 mq/ab = 455 abitanti

Fabbisogno minimo di attrezzature pubbliche - ipotesi di calcolo in base ai dati del Programma generale

residenziale						non residenziale									aree per attrezzature pubbliche (mq)
capacità insediativa (ab)	servizi[1] (mq)	verde[2] (mq)	SUL		parcheggi[3] (mq)	SUL		verde[4] (mq)	servizi			commerciale			
			%	(mq)		%	(mq)		SUL min.		parcheggi[5] (mq)	SUL max.		parcheggi[6] (mq)	
									%	(mq)		%	(mq)		
242	1.573	2.299	60	9.094	1.819	40	6.062	2.425	0	0	0	40	6.062	6.062	14.178

[1] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per servizi pubblici: 6,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
[2] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 9,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
[3] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di parcheggi pubblici: 2 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico basso (NTA 2008 com. 1 art. 7)
[4] destinazione d'uso non residenziale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 4 mq/10 mq di SUL (NTA 2008 com. 2 art. 8)
[5] destinazione d'uso servizi - dotazione minima di parcheggi pubblici 6 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico medio (NTA 2008 com. 1 art. 7)
[6] destinazione d'uso commerciale - dotazione minima di parcheggi pubblici 10 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico medio (NTA 2008 com. 1 art. 7)

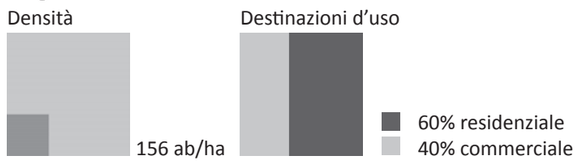
Progetto di massima secondo le prescrizioni da PRG[1]

Grandezze edilizie e fabbisogno minimo di attrezzature pubbliche

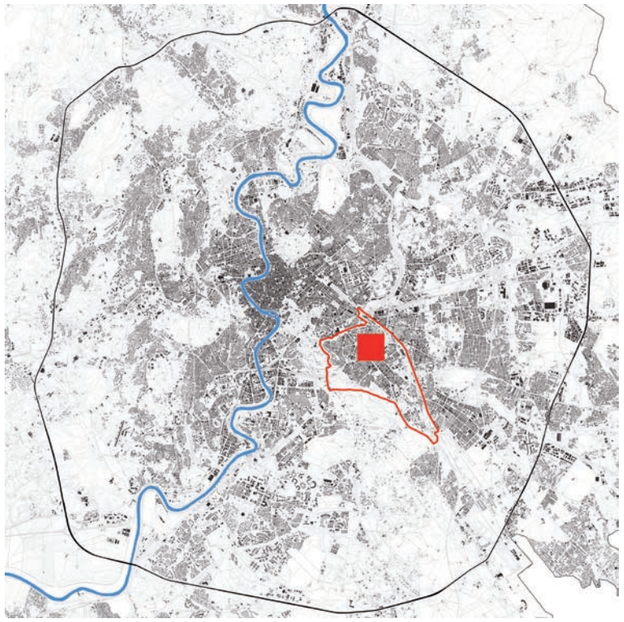
superficie teritoriale (ha)	indice di edificabilità territoriale (mq/mq)	SUL realizzabile max. (mq)	SUL[2] atrezzature pubbliche (mq)	SUL residenziale e non (mq)	destinazione d'uso[3]	ipotesi di progetto					
						capacità insediativa[4] (ab)	densità (ab/ha)	aree per attrezzature pubbliche			
								servizi[5] (mq)	verde[6] (mq)	parcheggi[7] (mq)	totale (mq)
1,55	0,5	7.750	3.875	3.875	residenziale	103	67	672	982	775	2.428
					commerciale	0	-	-	1.550	3.875	5.425

[1] dati calcolati in base alle prescrizioni da PRG per la dismissione delle strutture di servizio per il trasporto pubblico locale (NTA 2008 com. 4 art. 84)
[2] SUL minima da destinare a servizi o spazi pubblici di interesse generale o locale, pari alla metà della SUL realizzabile max. (NTA 2008 com. 10 art. 94)
[3] destinazioni con fabbisogno min. e max. tra quelle consentite all'art. 6 con esclusione delle grandi strutture di vendita (NTA 2008 com. 10 art. 94)
[4] abitanti insediabili: SUL residenziale / 37,5 mq di SUL per abitante (NTA 2008 com. 5 art. 3)
[5] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per servizi pubblici: 6,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
[6] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 9,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
destinazione d'uso commerciale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 4 mq/10 mq di SUL (NTA 2008 com. 2 art. 8)
[7] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di parcheggi pubblici: 2 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico basso (NTA 2008 com. 1 art. 7)
destinazione d'uso commerciale - dotazione minima di parcheggi pubblici: 10 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico medio (NTA 2008 com. 1 art. 7)

Progetto di valorizzazione



Progetto di massima secondo le prescrizioni da PRG



EX RIMESSA PIAZZA RAGUSA

Piazza Ragusa - Municipio IX

L'ex rimessa Piazza Ragusa risale al 1930. Sorge in prossimità della stazione Tuscolana, in uno dei quartieri a più alta densità abitativa, il quartiere Tuscolano. Nell'intorno più prossimo (KMQ) il numero di abitanti per ettaro è 396 che scende a 157 se consideriamo l'intero territorio municipale (MRXI). L'edificio è di rilevante interesse architettonico e urbano come testimoniato dalla "Carta per la qualità" del PRG. Sempre da PRG nell'elaborato "Sistemi e regole" la ex rimessa è individuata come come tessuto della città storica T6 - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue con perimetro di servizi pubblici di livello urbano. Per quanto riguarda l'analisi della dotazione e del fabbisogno di attrezzature pubbliche la situazione è critica per entrambi gli ambiti territoriali (KMQ e MRXVII), sia per la dotazione esistente che per quella prevista. Infatti, considerando la previsione da PRG di incremento delle attrezzature pubbliche, nel MRXVII si arriverebbe solamente a 5,5 mq per abitante, nel KMQ, dove non è previsto invece alcun incremento, si rimane ad 1,6 mq per abitante con un deficit rispetto al minimo di legge del 91%.

Se guardiamo al Programma di valorizzazione, le già carenti attrezzature pubbliche esistenti nell'ambito più prossimo (KMQ) sarebbero ulteriormente caricate dai nuovi 179 abitanti previsti. Infatti, il fabbisogno di attrezzature pubbliche determinato dalle trasformazioni previste dal Programma di valorizzazione è di circa 2,1 ettari che evidentemente non può essere soddisfatto all'interno dell'area in oggetto che ha un'estensione di 1 ha soltanto. Al contrario, utilizzando l'indice di edificabilità territoriale di 0,5 mq/mq prescritto all'Art. 84 del PRG indipendentemente dalla destinazione d'uso si riuscirebbe a collocare la nuova dotazione di attrezzature pubbliche prodotta all'interno del lotto stesso.

Elaborato 3.18 PRG 2003 sistemi e regole 1:10.000

CITTÀ STORICA
- Tessuti
- *Edifici e complessi speciali*
- Ville Storiche
- Spazi aperti
- Ambiti di valorizzazione

CITTÀ CONSOLIDATA
- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2

CITTÀ DA RISTRUTTURARE
Tessuti
- prevalentemente per attività
- Programmi integrati
- Spazi pubblici da riqualificare

SERVIZI
- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- Servizi pubblici di livello urbano

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ
- Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione aree di rispetto

Elaborato G8.18 PRG 2003
standard urbanistici 1:20.000

SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI
- Servizi di interesse generale
- Servizi di interesse locale:
- attività collettive
- verde ed impianti sportivi
- Parcheggi

Elaborato G1.b PRG 2003
carta per la qualità 1:20.000

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE
- Ad impianto nodale

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI
- Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale

LA CITTÀ E I CONTESTI

Consistenza edilizia

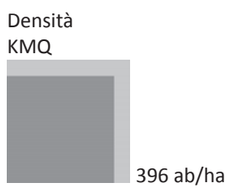
area di riferimento	superficie territoriale		abitanti teorici[1]		densità[2]	abitanti previsti[3]	abitanti anagrafe		superficie coperta		
	(ha)	%	(ab)	%	ab/ha	(ab)	1998 (ab)	2009 (ab)	residenziale (mq)	non residenziale[4] (mq)	totale %
KMQ	100	12	39.612	31	396	-	-	-	221.900	100.400	32
MXI	807	100	143.904	100	157	144.367	134.999	126.713	-	-	-

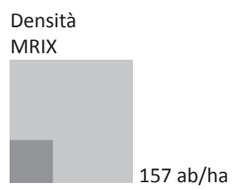
[1] KMQ - abitanti insediabili: SUL residenziale misurata / 37,5 mq di SUL per abitante (NTA 2008 com. 5 art. 3)
MRIX - popolazione teorica 1998 (elaborato D1 relazione - PRG vigente 2008)
[2] densità teorica max. per ha: 10.000 mq / 22 mq/ab = 455 abitanti
[3] popolazione teorica ad esito (elaborato D1 relazione - PRG vigente 2008)
[4] superficie coperta non residenziale pubblica e privata (misurazione su cartografia)

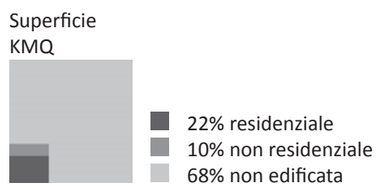
Attrezzature pubbliche

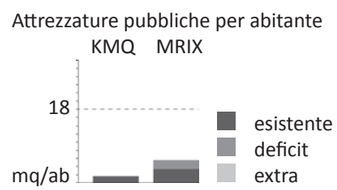
area di riferimento	fabbisogno min.[1] (ha)	dotazione esistente[2]		previsioni PRG[2] (ha)	dotazione prevista[2]				deficit e/o surplus			
					totale		di cui verde		totale		di cui verde	
		(ha)	(mq/ab)		(ha)	(mq/ab)	(ha)	(mq/ab)	(ha)	%	(ha)	%
KMQ	71,3	6,3	1,6	0,0	6,3	1,6	4,5	1,1	-65,0	91	-31,1	48
MRIX	259,9	49,3	3,4	30,1	79,4	5,5	40,9	2,8	-180,5	69	-89,0	49

[1] fabbisogno minimo di attrezzature pubbliche: 18 mq per abitante teorico (decreto ministeriale 1444/1968)
[2] KMQ - misurazione su cartografia (elaborato 3 Sistemi e regole 1:10.000 - PRG vigente 2008)
MRIX - dotazione di attrezzature pubbliche (elaborato D1 relazione - PRG vigente 2008)

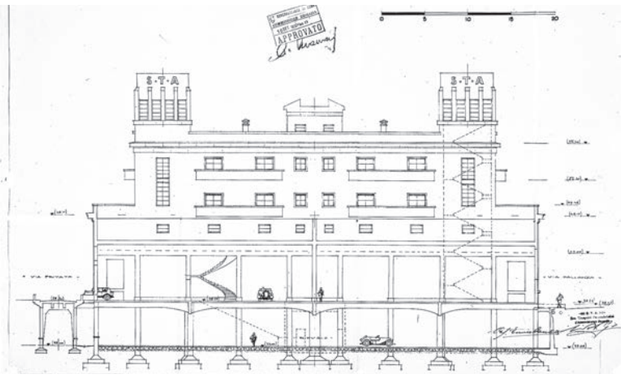








Immagini tratte dall'Archivio Storico Fotografico ATAC



IL PATRIMONIO DA DISMETTERE - Ex Rimessa Piazza Ragusa

Stato di fatto

Consistenza edilizia

superficie fondiaria[1] (ha)	volumetria[1] (mc)	indice di fabbricabilità fondiaria[2] (mc/mq)	superficie coperta stimata		SUL stimata (mq)	indice di edificabilità fondiaria[3] (mq/mq)
			(mq)	%		
0,99	88.153	8,9	7.830	79	17.680	1,79

[1] dati estratti dal Programma generale allegato alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 39/2011
[2] rapporto tra volume fabbricabile e superficie fondiaria
[3] rapporto tra SUL stimata e superficie fondiaria

Progetto di valorizzazione

Grandezze edilizie[1]

SUL realizzabile max.[2] (mq)	SUL residenziale %	SUL commerciale e servizi %	indice di edificabilità territoriale[3] (mq/mq)	SUL eccedente e premiale max.[4] (mq)	capacità insediativa (ab)	densità[5] (ab/ha)	aree per attrezzature pubbliche (mq)
20.300	33	67	2,05	15.500	179	180	21.130

[1] dati estratti dal Programma generale allegato alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 39/2011
[2] la SUL qui indicata è solo parte della SUv che è pari a 27.548 mq. La quota restante per ragioni sostenibilità urbanistica è trasferita nell'area dell'Ex Centro carni
[3] rapporto tra SUL realizzabile max. e superficie territoriale (indice di edificabilità territoriale max. 0,5 mq/mq di SUL - NTA 2008 com. 10 art. 94)
[4] SUL da trasferire nell'area dell'Ex Centro carni applicando il criterio dell'equivalenza economica e pari alla somma fra 7.248 mq (differenza di cui alla nota 2) e 8.252 mq quota premiale del 30% della SUV
[5] densità teorica max. per ha: 10.000 mq / 22 mq/ab = 455 abitanti

Fabbisogno minimo di attrezzature pubbliche - ipotesi di calcolo in base ai dati del Programma generale

residenziale						non residenziale									aree per attrezzature pubbliche (mq)
capacità insediativa (ab)	servizi[1] (mq)	verde[2] (mq)	SUL		parcheggi[3] (mq)	SUL		verde[4] (mq)	servizi			commerciale			
			%	(mq)		%	(mq)		SUL min.		parcheggi[5] (mq)	SUL max.		parcheggi[6] (mq)	
									%	(mq)		%	(mq)		
179	1.161	1.697	33	6.699	1.340	67	13.601	5.440	26	5.304	3.183	41	8.297	8.297	21.118

[1] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per servizi pubblici: 6,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
[2] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 9,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
[3] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di parcheggi pubblici: 2 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico basso (NTA 2008 com. 1 art. 7)
[4] destinazione d'uso non residenziale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 4 mq/10 mq di SUL (NTA 2008 com. 2 art. 8)
[5] destinazione d'uso servizi - dotazione minima di parcheggi pubblici 6 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico medio (NTA 2008 com. 1 art. 7)
[6] destinazione d'uso commerciale - dotazione minima di parcheggi pubblici 10 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico medio (NTA 2008 com. 1 art. 7)

Progetto di massima secondo le prescrizioni da PRG[1]

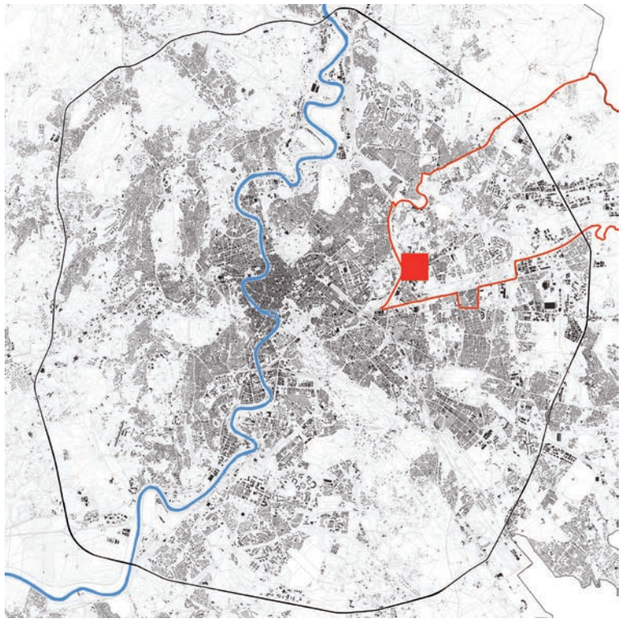
Grandezze edilizie e fabbisogno minimo di attrezzature pubbliche

superficie teritoriale (ha)	indice di edificabilità territoriale (mq/mq)	SUL realizzabile max. (mq)	SUL[2] atrezzature pubbliche (mq)	SUL residenziale e non (mq)	destinazione d'uso[3]	ipotesi di progetto					
						capacità insediativa[4] (ab)	densità (ab/ha)	aree per attrezzature pubbliche			
								servizi[5] (mq)	verde[6] (mq)	parcheggi[7] (mq)	totale (mq)
0,99	0,5	4.950	2.475	2.475	residenziale	66	67	429	627	495	1.551
					commerciale	0	-	-	990	2.475	3.465

[1] dati calcolati in base alle prescrizioni da PRG per la dismissione delle strutture di servizio per il trasporto pubblico locale (NTA 2008 com. 4 art. 84)
[2] SUL minima da destinare a servizi o spazi pubblici di interesse generale o locale, pari alla metà della SUL realizzabile max. (NTA 2008 com. 10 art. 94)
[3] destinazioni con fabbisogno min. e max. tra quelle consentite all'art. 6 con esclusione delle grandi strutture di vendita (NTA 2008 com. 10 art. 94)
[4] abitanti insediabili: SUL residenziale / 37,5 mq di SUL per abitante (NTA 2008 com. 5 art. 3)
[5] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per servizi pubblici: 6,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
[6] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 9,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
destinazione d'uso commerciale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 4 mq/10 mq di SUL (NTA 2008 com. 2 art. 8)
[7] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di parcheggi pubblici: 2 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico basso (NTA 2008 com. 1 art. 7)
destinazione d'uso commerciale - dotazione minima di parcheggi pubblici: 10 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico medio (NTA 2008 com. 1 art. 7)

Progetto di valorizzazione

Progetto di massima secondo le prescrizioni da PRG



Elaborato 3.11 PRG 2003 sistemi e regole 1:10.000

RIMESSA PORTONACCIO

Via di Portonaccio - Municipio V

La rimessa Portonaccio risale al 1942. Sorge poco lontano dalla stazione Tiburtina. Nell'elaborato "Sistemi e regole" del PRG è individuata come servizi pubblici di livello urbano con perimetro di Centralità di livello metropolitano, a pianificazione definita, Pietralata. Nell'intorno più prossimo (KMQ) il numero di abitanti per ettaro è 271 che scende a 36 se consideriamo l'intero territorio municipale, MRV. Se si guardano le fotografie conservate nell'Archivio Storico Fotografico dell'ATAC, il deposito originariamente constava di tre capannoni giustapposti costruiti secondo il sistema "Badoni". A seguito dei bombardamenti della seconda guerra mondiale, oggi ne resta soltanto uno. L'area su cui insiste la rimessa, ancora in funzione, è stata inoltre ridimensionata per dare spazio al nuovo tracciato della Tangenziale Est.

Per quanto riguarda l'analisi della dotazione e del fabbisogno di attrezzature pubbliche la situazione varia enormemente a seconda dell'ambito a cui ci si riferisce (KMQ e MRXI): infatti, nell'intorno più prossimo non vi sono attrezzature pubbliche mentre sull'intero territorio municipale ogni abitante può contare su circa 15 mq. Nell'intero territorio, il PRG prevede un incremento della dotazione di attrezzature pubbliche di 657 ettari, mentre nel KMQ, dove già si registra una assenza totale di queste (0 mq ad abitante!), è previsto un incremento di 26 ettari (ad esempio comprensorio Pietralata).

La rimessa, essendo ancora in uso, non rientra nel Programma di valorizzazione: non è pertanto possibile valutare il progetto di trasformazione. E' possibile invece verificare il progetto di massima secondo le prescrizioni del PRG: utilizzando l'indice di edificabilità territoriale di 0,5 mq/mq prescritto all'Art. 84, indipendentemente dalla destinazione d'uso - abitativa o commerciale - si riuscirebbe a collocare la nuova dotazione di attrezzature pubbliche prodotta all'interno del lotto stesso. Infatti, per 131 nuovi abitanti insediabili il fabbisogno di attrezzature sarebbe di 3.086 mq mentre se la destinazione d'uso fosse commerciale sarebbe di 6.895 mq.

CITTÀ CONSOLIDATA
Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2

CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE
Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

PROGETTI STRUTTURANTI
Centralità urbane e metropolitane
a pianificazione definita
da pianificare
Centralità locali
Spazi pubblici da riqualificare

SERVIZI
Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
Servizi pubblici di livello urbano

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ
Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione aree di rispetto

INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE
Infrastrutture tecnologiche

Elaborato G8.11 PRG 2003
standard urbanistici 1:20.000

SERVIZI PUBBLICI AD ACQUISIZIONE MISTA NELLE PREVISIONI PROGRAMMATE
Servizi di interesse generale
Servizi di interesse locale:
attività collettive
verde ed impianti sportivi
Parcheggi

Elaborato G1.11 PRG 2003
carta per la qualità 1:20.000

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE
Residenziali speciali

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI
Opere di rilevante interesse architettonico o urbano

LA CITTÀ E I CONTESTI

Consistenza edilizia

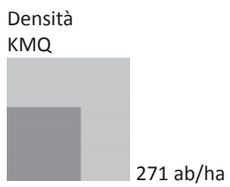
area di riferimento	superficie territoriale		abitanti teorici[1]		densità[2]	abitanti previsti[3]	abitanti anagrafe		superficie coperta		
	(ha)	%	(ab)	%	ab/ha	(ab)	1998 (ab)	2009 (ab)	residenziale (mq)	non residenziale[4] (mq)	totale %
KMQ	100	2	27.133	15	271	-	-	-	129.600	169.700	30
MRV	4.915	100	198.537	100	36	215.237	179.282	179.240	-	-	-

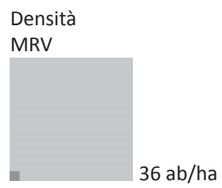
[1] KMQ - abitanti insediabili: SUL residenziale misurata / 37,5 mq di SUL per abitante (NTA 2008 com. 5 art. 3)
MRV - popolazione teorica 1998 (elaborato D1 relazione - PRG vigente 2008)
[2] densità teorica max. per ha: 10.000 mq / 22 mq/ab = 455 abitanti
[3] popolazione teorica ad esito (elaborato D1 relazione - PRG vigente 2008)
[4] superficie coperta non residenziale pubblica e privata (misurazione su cartografia)

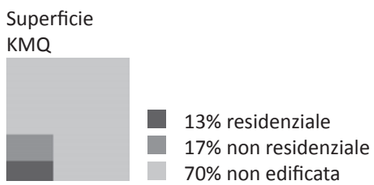
Attrezzature pubbliche

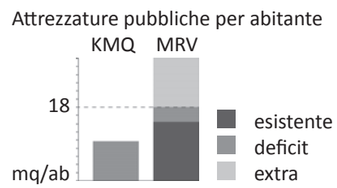
area di riferimento	fabbisogno min.[1] (ha)	dotazione esistente[2]		previsioni PRG[2] (ha)	dotazione prevista[2]				deficit e/o surplus			
					totale		di cui verde		totale		di cui verde	
		(ha)	(mq/ab)		(ha)	(mq/ab)	(ha)	(mq/ab)	(ha)	%	(ha)	%
KMQ	48,8	0,0	0,0	26,3	26,3	9,7	19,7	7,3	-22,6	46	-4,7	21
MRV	387,4	289,7	14,6	657,1	946,9	44,0	654,1	30,4	+559,4	144	+460,4	82

[1] fabbisogno minimo di attrezzature pubbliche: 18 mq per abitante teorico (decreto ministeriale 1444/1968)
[2] KMQ - misurazione su cartografia (elaborato 3 Sistemi e regole 1:10.000 - PRG vigente 2008)
MRV - dotazione di attrezzature pubbliche (elaborato D1 relazione - PRG vigente 2008)









Immagini tratte dall'Archivio Storico Fotografico ATAC

IL PATRIMONIO DA DISMETTERE - Rimessa Portonaccio

Stato di fatto

Consistenza edilizia

superficie fondiaria (ha)	volumetria stimata (mc)	indice di fabbricabilità fondiaria[1] (mc/mq)	superficie coperta stimata		SUL stimata (mq)	indice di edificabilità fondiaria[2] (mq/mq)
			(mq)	%		
1,97	27.850	1,4	4.870	25	5.270	0,27

[1] rapporto tra volume fabbricabile e superficie fondiaria
[2] rapporto tra SUL stimata e superficie fondiaria

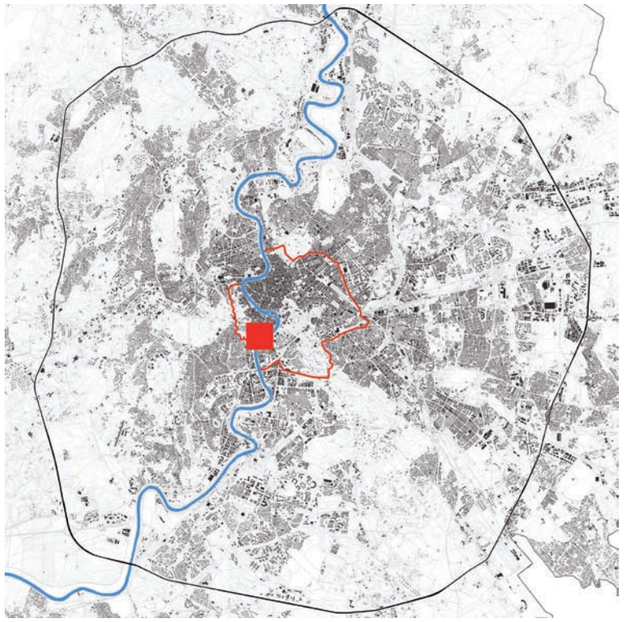
Progetto di massima secondo le prescrizioni da PRG[1]

Grandezze edilizie e fabbisogno minimo di attrezzature pubbliche

superficie teritoriale (ha)	indice di edificabilità territoriale (mq/mq)	SUL realizzabile max. (mq)	SUL[2] atrezzature pubbliche (mq)	SUL residenziale e non (mq)	destinazione d'uso[3]	ipotesi di progetto					
						capacità insediativa[4] (ab)	densità (ab/ha)	aree per attrezzature pubbliche			
								servizi[5] (mq)	verde[6] (mq)	parcheggi[7] (mq)	totale (mq)
1,97	0,5	9.850	4.925	4.925	residenziale	131	67	854	1.248	985	3.086
					commerciale	0	-	-	1.970	4.925	6.895

[1] dati calcolati in base alle prescrizioni da PRG per la dismissione delle strutture di servizio per il trasporto pubblico locale (NTA 2008 com. 4 art. 84)
[2] SUL minima da destinare a servizi o spazi pubblici di interesse generale o locale, pari alla metà della SUL realizzabile max. (NTA 2008 com. 10 art. 94)
[3] destinazioni con fabbisogno min. e max. tra quelle consentite all'art. 6 con esclusione delle grandi strutture di vendita (NTA 2008 com. 10 art. 94)
[4] abitanti insediabili: SUL residenziale / 37,5 mq di SUL per abitante (NTA 2008 com. 5 art. 3)
[5] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per servizi pubblici: 6,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
[6] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 9,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
destinazione d'uso commerciale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 4 mq/10 mq di SUL (NTA 2008 com. 2 art. 8)
[7] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di parcheggi pubblici: 2 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico basso (NTA 2008 com. 1 art. 7)
destinazione d'uso commerciale - dotazione minima di parcheggi pubblici: 10 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico medio (NTA 2008 com. 1 art. 7)

Progetto di massima secondo le prescrizioni da PRG



Elaborato 3.17 PRG 2003 sistemi e regole 1:10.000

RIMESSA TRASTEVERE

Viale delle Mura Portuensi - Municipio XVI

La rimessa Trastevere, realizzata nel 1930, si trova a ridosso delle mura poco distante dalla Porta Portese. E' pertanto in posizione centrale e strategica: oltretutto, dall'elaborato "Carta per la Qualità" del PRG si rileva che il complesso in oggetto è considerato parte del patrimonio di archeologia industriale della città. Sempre da PRG nell'elaborato "Sistemi e regole" la rimessa è individuata come Ambito di valorizzazione - Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali "C6 Viale Trastevere - Deposito ATAC - Ex GIL" con perimetro di servizi pubblici di livello urbano. Tenuto conto della localizzazione centrale, pur ricadendo, la rimessa, entro il perimetro del Municipio XVI, si è verificata la dotazione e il fabbisogno di attrezzature pubbliche esistente nel primo Municipio. Si rileva una forte carenza nell'intorno più prossimo (KMQ) dove ciascun abitante può contare su 1,4 mq di standard e una carenza di attrezzature pubbliche di 11,8 mq ad abitante - se consideriamo l'intero territorio municipale, MRI. La rimessa Trastevere è attualmente in funzione e, come per la rimessa Portonaccio, non è inserita nel Programma di valorizzazione dell'ATAC. Non è pertanto possibile valutare il progetto di trasformazione; al contrario, è possibile verificare il progetto di massima secondo le prescrizioni del PRG: utilizzando l'indice di edificabilità territoriale di 0,5 mq/mq prescritto all'Art. 84, indipendentemente dalla destinazione d'uso - abitativa o commerciale - si riuscirebbe a collocare la nuova dotazione di attrezzature pubbliche prodotta, all'interno del lotto stesso. Infatti, per 72 nuovi abitanti insediabili il fabbisogno risultante sarebbe di 1.692 mq di attrezzature pubbliche mentre se la destinazione d'uso fosse commerciale sarebbe di 3.780 mq. Oltretutto, seguendo le prescrizione del PRG, secondo cui metà della SUL realizzabile è destinata a servizi pubblici, si contribuirebbe in parte a colmare il forte deficit di attrezzature pubbliche riscontrato.

CITTÀ STORICA
- Tessuti
- *Edifici e complessi speciali*
- Capisaldi architettonici e urbani
- Ville Storiche
- Grandi attrezzazure e impianti post-unitari
- Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico monumentale
- Spazi aperti
- Ambiti di valorizzazione
- Bn Tessuti, edifici e spazi aperi
- Cn Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali

SERVIZI
- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- Servizi pubblici di livello urbano

Elaborato G8.17 PRG 2003
standard urbanistici 1:20.000

SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI
- Servizi di interesse generale
- Servizi di interesse locale:
- attività collettive
- verde ed impianti sportivi
- Parcheggi

Elaborato G1.b PRG 2003
carta per la qualità 1:20.000

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE
- Ad impianto nodale
- Ad impianto seriale

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI
- Edifici di archeologia industriale
- Opere di rilevante interesse architettonico o urbano

LA CITTÀ E I CONTESTI

Consistenza edilizia

area di riferimento	superficie territoriale		abitanti teorici[1]		densità[2]	abitanti previsti[3]	abitanti anagrafe		superficie coperta		
	(ha)	%	(ab)	%	ab/ha	(ab)	1998 (ab)	2009 (ab)	residenziale (mq)	non residenziale[4] (mq)	totale %
KMQ	100	7	26.786	21	268	-	-	-	179.100	164.000	34
MRI	1.430	100	131.021	100	91	131.021	121.882	129.861	-	-	-

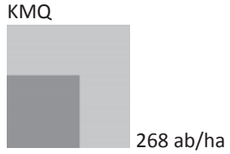
[1] KMQ - abitanti insediabili: SUL residenziale misurata / 37,5 mq di SUL per abitante (NTA 2008 com. 5 art. 3)
MRI - popolazione teorica 1998 (elaborato D1 relazione - PRG vigente 2008)
[2] densità teorica max. per ha: 10.000 mq / 22 mq/ab = 455 abitanti
[3] popolazione teorica ad esito (elaborato D1 relazione - PRG vigente 2008)
[4] superficie coperta non residenziale pubblica e privata (misurazione su cartografia)

Attrezzature pubbliche

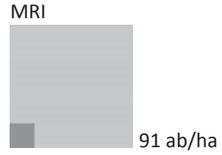
area di riferimento	fabbisogno min.[1] (ha)	dotazione esistente[2]		previsioni PRG[2] (ha)	dotazione prevista[2]				deficit e/o surplus			
					totale		di cui verde		totale		di cui verde	
		(ha)	(mq/ab)		(ha)	(mq/ab)	(ha)	(mq/ab)	(ha)	%	(ha)	%
KMQ	48,2	3,7	1,4	0,0	3,7	1,4	1,6	0,6	-44,5	92	-22,5	50
MRI	235,8	154,6	11,8	19,3	173,9	13,3	148,4	11,3	-62,0	26	+30,5	49

[1] fabbisogno minimo di attrezzature pubbliche: 18 mq per abitante teorico (decreto ministeriale 1444/1968)
[2] KMQ - misurazione su cartografia (elaborato 3 Sistemi e regole 1:10.000 - PRG vigente 2008)
MRI - dotazione di attrezzature pubbliche (elaborato D1 relazione - PRG vigente 2008)

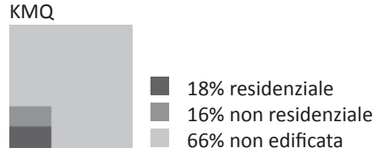
Densità KMQ



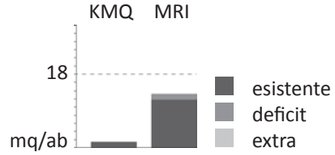
Densità MRI



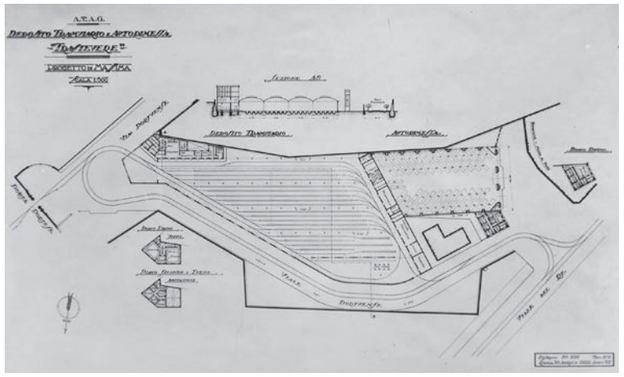
Superficie KMQ

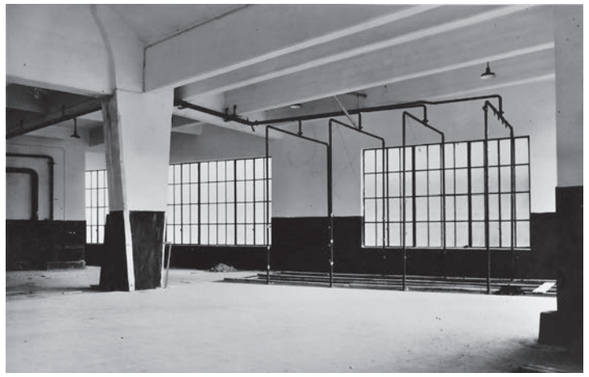


Attrezzature pubbliche per abitante



Immagini tratte dall'Archivio Storico Fotografico ATAC





IL PATRIMONIO DA DISMETTERE - Rimessa Trastevere

Stato di fatto

Consistenza edilizia

superficie fondiaria (ha)	volumetria stimata (mc)	indice di fabbricabilità fondiaria[1] (mc/mq)	superficie coperta stimata		SUL stimata (mq)	indice di edificabilità fondiaria[2] (mq/mq)
			(mq)	%		
1,08	30.060	2,8	3.750	35	6.850	0,63

[1] rapporto tra volume fabbricabile e superficie fondiaria
[2] rapporto tra SUL stimata e superficie fondiaria

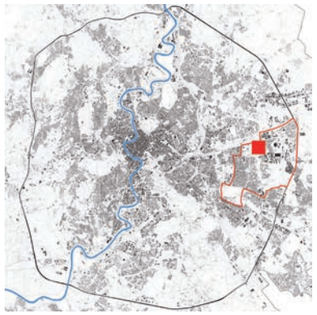
Progetto di massima secondo le prescrizioni da PRG[1]

Grandezze edilizie e fabbisogno minimo di attrezzature pubbliche

superficie teritoriale (ha)	indice di edificabilità territoriale (mq/mq)	SUL realizzabile max. (mq)	SUL[2] atrezzature pubbliche (mq)	SUL residenziale e non (mq)	destinazione d'uso[3]	ipotesi di progetto					
						capacità insediativa[4] (ab)	densità (ab/ha)	aree per attrezzature pubbliche			
								servizi[5] (mq)	verde[6] (mq)	parcheggi[7] (mq)	totale (mq)
1,08	0,5	5.400	2.700	2.700	residenziale	72	67	468	684	540	1.692
					commerciale	0	-	-	1.080	2.700	3.780

[1] dati calcolati in base alle prescrizioni da PRG per la dismissione delle strutture di servizio per il trasporto pubblico locale (NTA 2008 com. 4 art. 84)
[2] SUL minima da destinare a servizi o spazi pubblici di interesse generale o locale, pari alla metà della SUL realizzabile max. (NTA 2008 com. 10 art. 94)
[3] destinazioni con fabbisogno min. e max. tra quelle consentite all'art. 6 con esclusione delle grandi strutture di vendita (NTA 2008 com. 10 art. 94)
[4] abitanti insediabili: SUL residenziale / 37,5 mq di SUL per abitante (NTA 2008 com. 5 art. 3)
[5] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per servizi pubblici: 6,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
[6] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 9,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
destinazione d'uso commerciale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 4 mq/10 mq di SUL (NTA 2008 com. 2 art. 8)
[7] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di parcheggi pubblici: 2 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico basso (NTA 2008 com. 1 art. 7)
destinazione d'uso commerciale - dotazione minima di parcheggi pubblici: 10 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico medio (NTA 2008 com. 1 art. 7)

Progetto di massima secondo le prescrizioni da PRG



AREA
CENTRO CARNI

Via Gino Severini
Municipio VII

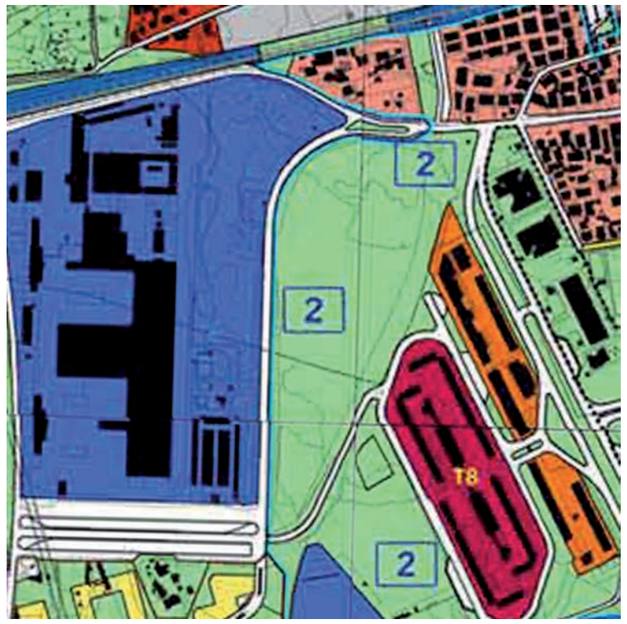
L'area "Centro Carni" si estende per circa 6 ettari a ridosso del nuovo mattatoio, tra la via Collatina e la via Prenestina ed è destinata dal PRG a servizi pubblici di livello urbano. Il Programma generale prevede su quest'area il trasferimento, con il criterio dell'equivalenza economica, delle SUL eccedenti e delle SUL premiali prodotte nelle aree centrali e non sostenibili in loco. Si prevede un intervento di nuova edificazione con una SUL pari a 45.000 mq, di cui l'84% a destinazione residenziale e il 16% commerciale e servizi, con una capacità insediativa di 987 abitanti. Non si tiene conto quindi dei limiti e delle condizioni derivanti dall'applicazione dell'art. 94, commi 9 e 10, ovvero l'indice di edificabilità territoriale massimo di 0,5 mq/mq di SUL, di cui almeno la metà da destinare a servizi o spazi pubblici d'interesse generale o locale.

CITTÀ DA RISTRUTTURARE
Tessuti
prevalentemente residenziali
Programmi integrati
codice identificativo

CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE
Ambiti a pianificazione particolareggiata e difinita

SERVIZI
Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
Servizi pubblici di livello urbano

Elaborato 3.11 PRG 2003 sistemi e regole 1:10.000



Elaborato G1.11 PRG 2003
carta per la qualità 1:20.000

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI
Opere di rilevante interesse architettonico o urbano

Elaborato G8.11 PRG 2003
standard urbanistici 1:20.000

SERVIZI PUBBLICI AD ACQUISIZIONE COMPENSATIVA
Servizi di interesse locale: attività collettive, verde ed impianti sportivi, parcheggi

SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI
Servizi di interesse generale
Servizi di interesse locale:
attività collettive
verde ed impianti sportivi
Parcheggi

IL PATRIMONIO DA DISMETTERE

Stato di fatto

Consistenza edilizia

superficie fondiaria[1] (ha)	volumetria[1] (mc)	indice di fabbricabilità fondiaria[2] (mc/mq)	superficie coperta stimata		SUL stimata (mq)	indice di edificabilità fondiaria[3] (mq/mq)
			(mq)	%		
6,16	0	-	0	-	0	-

[1] dati estratti dal Programma generale allegato alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 39/2011
[2] rapporto tra volume fabbricabile e superficie fondiaria
[3] rapporto tra SUL stimata e superficie fondiaria

Progetto di valorizzazione

Grandezze edilizie[1]

SUL realizzabile max. (mq)	SUL residenziale %	SUL commerciale e servizi %	indice di edificabilità territoriale[2] (mq/mq)	SUL eccedente e premiale max.[3] (mq)	capacità insediativa (ab)	densità[4] (ab/ha)	aree per attrezzature pubbliche (mq)
45.000	84	16	0,73	0	987	160	29.083

[1] dati estratti dal Programma generale allegato alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 39/2011
[2] rapporto tra SUL realizzabile max. e superficie territoriale (indice di edificabilità territoriale max. 0,5 mq/mq di SUL - NTA 2008 com. 10 art. 94)
[3] SUL da trasferire nelle aree dell'Ex Centro carni e Acilia, applicando il criterio dell'equivalenza economica
[4] densità teorica max. per ha: 10.000 mq / 22 mq/ab = 455 abitanti

Fabbisogno minimo di attrezzature pubbliche - ipotesi di calcolo in base ai dati del Programma generale

residenziale						non residenziale									aree per attrezzature pubbliche (mq)
capacità insediativa (ab)	servizi[1] (mq)	verde[2] (mq)	SUL		parcheggi[3] (mq)	SUL		verde[4] (mq)	servizi			commerciale			
			%	(mq)		%	(mq)		SUL min.		parcheggi[5] (mq)	SUL max.		parcheggi[6] (mq)	
									%	(mq)		%	(mq)		
987	6.416	9.377	84	37.800	7.560	16	7.200	2.880	16	7.200	4.320	0	0	0	30.552

[1] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per servizi pubblici: 6,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
[2] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 9,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
[3] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di parcheggi pubblici: 2 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico basso (NTA 2008 com. 1 art. 7)
[4] destinazione d'uso non residenziale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 4 mq/10 mq di SUL (NTA 2008 com. 2 art. 8)
[5] destinazione d'uso servizi - dotazione minima di parcheggi pubblici 6 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico medio (NTA 2008 com. 1 art. 7)
[6] destinazione d'uso commerciale - dotazione minima di parcheggi pubblici 10 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico medio (NTA 2008 com. 1 art. 7)

Progetto di massima secondo le prescrizioni da PRG[1]

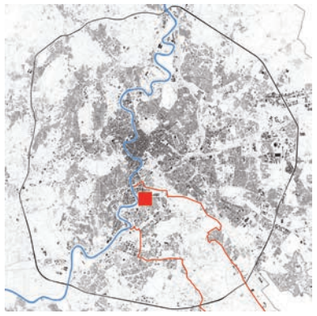
Grandezze edilizie e fabbisogno minimo di attrezzature pubbliche

superficie teritoriale (ha)	indice di edificabilità territoriale (mq/mq)	SUL realizzabile max. (mq)	SUL[2] atrezzature pubbliche (mq)	SUL residenziale e non (mq)	destinazione d'uso[3]	ipotesi di progetto					
						capacità insediativa[4] (ab)	densità (ab/ha)	aree per attrezzature pubbliche			
								servizi[5] (mq)	verde[6] (mq)	parcheggi[7] (mq)	totale (mq)
6,16	0,5	30.800	15.400	15.400	residenziale	411	67	2.669	3.901	3.080	9.651
					commerciale	0	-	-	6.160	15.400	21.560

[1] dati calcolati in base alle prescrizioni da PRG per la dismissione delle strutture di servizio per il trasporto pubblico locale (NTA 2008 com. 4 art. 84)
[2] SUL minima da destinare a servizi o spazi pubblici di interesse generale o locale, pari alla metà della SUL realizzabile max. (NTA 2008 com. 10 art. 94)
[3] destinazioni con fabbisogno min. e max. tra quelle consentite all'art. 6 con esclusione delle grandi strutture di vendita (NTA 2008 com. 10 art. 94)
[4] abitanti insediabili: SUL residenziale / 37,5 mq di SUL per abitante (NTA 2008 com. 5 art. 3)
[5] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per servizi pubblici: 6,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
[6] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 9,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
destinazione d'uso commerciale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 4 mq/10 mq di SUL (NTA 2008 com. 2 art. 8)
[7] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di parcheggi pubblici: 2 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico basso (NTA 2008 com. 1 art. 7)
destinazione d'uso commerciale - dotazione minima di parcheggi pubblici: 10 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico medio (NTA 2008 com. 1 art. 7)

Progetto di valorizzazione

Progetto di massima secondo le prescrizioni da PRG



AREA GARBATELLA

Via Giuseppe Libetta
Municipio XI

Elaborato 3.17 PRG 2003 sistemi e regole 1:10.000

CITTÀ STORICA
Tessuti
Spazi aperti

CITTÀ CONSOLIDATA
Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2
Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

PROGETTI STRUTTURANTI
Centralità urbane e metropolitane
a pianificazione definita
da pianificare

SERVIZI
Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
Servizi pubblici di livello urbano

Elaborato G1.b PRG 2003
carta per la qualità 1:20.000

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE
Ad impianto nodale
Ad impianto seriale

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI
Edifici di archeologia industriale
Opere di rilevante interesse architettonico o urbano

Elaborato G8.17 PRG 2003
standard urbanistici 1:20.000

SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI
Servizi di interesse generale
Servizi di interesse locale:
attività collettive
verde ed impianti sportivi
Parcheggi

L'area in oggetto, a ridosso della linea metropolitana, è occupata parzialmente da due manufatti che ospitano la Dirigenza Centrale Operativa dell'Atac. Ricade nel perimetro della Centralità urbana e metropolitana Ostiense che, dall'elaborato "Sistemi e regole" del PRG, risulta essere una centralità a pianificazione definita da attuare attraverso il progetto urbano Ostiense-Marconi avviato dal Comune di Roma già a partire dal 1999. Il progetto prevedeva per quest'area il trasferimento della sede ATAC in altro sito e la localizzazione di funzioni universitarie e di servizi pubblici di interesse generale, con una capacità edificatoria totale di 41.500 mq di SUL. Ma non potendo delocalizzare le presistenti attività direzionali, la capacità edificatoria è stata ridotta a 27.900 mq di cui, da progetto urbano, 26.500 mq per insediamenti universitari ed i restanti 1.400 mq, questa volta da programma di valorizzazione, per servizi e commercio. Pertanto, i residui 9.100 mq, (risultanti dalla differenza tra i 13.600 mq mancanti rispetto alle iniziali previsioni e destinati a servizi pubblici e la SUL della Dirigenza Centrale Operativa, 4.500 mq) vengono localizzati in via Severini con il criterio dell'equivalenza economica.

IL PATRIMONIO DA DISMETTERE

Stato di fatto

Consistenza edilizia

superficie fondiaria[1] (ha)	volumetria[1] (mc)	indice di fabbricabilità fondiaria[2] (mc/mq)	superficie coperta stimata		SUL stimata (mq)	indice di edificabilità fondiaria[3] (mq/mq)
			(mq)	%		
1,66	0	-	0	-	0	-

[1] dati estratti dal Programma generale allegato alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 39/2011
[2] rapporto tra volume fabbricabile e superficie fondiaria
[3] rapporto tra SUL stimata e superficie fondiaria

Progetto di valorizzazione

Grandezze edilizie[1]

SUL realizzabile max. (mq)	SUL università %	SUL commerciale e servizi %	indice di edificabilità territoriale[2] (mq/mq)	SUL eccedente e premiale max.[3] (mq)	capacità insediativa (ab)	densità[4] (ab/ha)	aree per attrezzature pubbliche (mq)
27.900	95	5	1,68	9.100	0	-	25.186

[1] dati estratti dal Programma generale allegato alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 39/2011
[2] rapporto tra SUL realizzabile max. e superficie territoriale (indice di edificabilità territoriale max. 0,5 mq/mq di SUL - NTA 2008 com. 10 art. 94)
[3] SUL da trasferire nelle aree dell'Ex Centro carni e Acilia, applicando il criterio dell'equivalenza economica
[4] densità teorica max. per ha: 10.000 mq / 22 mq/ab = 455 abitanti

Fabbisogno minimo di attrezzature pubbliche - ipotesi di calcolo in base ai dati del Programma generale

residenziale						non residenziale									aree per attrezzature pubbliche (mq)
capacità insediativa (ab)	servizi[1] (mq)	verde[2] (mq)	SUL		parcheggi[3] (mq)	SUL		verde[4] (mq)	attrezzature universitarie		parcheggi[5] (mq)	commerciale e servizi		parcheggi[6] (mq)	
			%	(mq)		%	(mq)		SUL min.			SUL max.			
									%	(mq)		%	(mq)		
0	-	-	0	0	-	100	27.900	11.160	95	26.500	15.900	5	1.400	1.400	28.460

[1] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per servizi pubblici: 6,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
[2] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 9,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
[3] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di parcheggi pubblici: 2 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico basso (NTA 2008 com. 1 art. 7)
[4] destinazione d'uso non residenziale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 4 mq/10 mq di SUL (NTA 2008 com. 2 art. 8)
[5] destinazione d'uso servizi - dotazione minima di parcheggi pubblici 6 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico medio (NTA 2008 com. 1 art. 7)
[6] destinazione d'uso commerciale - dotazione minima di parcheggi pubblici 10 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico medio (NTA 2008 com. 1 art. 7)

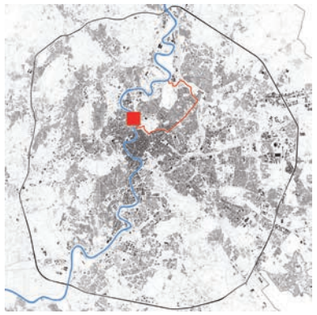
Progetto di valorizzazione

Densità

0 ab/ha

Destinazioni d'uso

95% attrezzature universitarie
5% commerciale e servizi



AREA CARDINAL DE LUCA

Via Cardinal De Luca
Municipio II

Elaborato 3.10 PRG 2003 sistemi e regole 1:10.000

SERVIZI
Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
Servizi pubblici di livello urbano

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ
Nodi di scambio

Elaborato 3*10 PRG 2008
sistemi e regole 1:10.000
individuazione delle modifiche e integrazioni

Elaborato 2Σ modifiche e integrazioni
Controdeduzione n. 20698
Flaminio Via G.V. Gravina
Cambio di destinazione da "Nodi di scambio" a "Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme T5".

Elaborato G1.b PRG 2003
carta per la qualità 1:20.000

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE
Ad impianto nodale
Giardini e parchi di pertinenza

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI
Opere di rilevante interesse architettonico o urbano

Elaborato G8.10 PRG 2003
standard urbanistici 1:20.000

SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI
Servizi di interesse generale
Servizi di interesse locale:
attività collettive
verde ed impianti sportivi
Parcheggi

L'area Cardinal De Luca situata nel secondo municipio in via Cardinal De Luca, consiste in un lotto non edificato tra il Lungotevere delle Navi e la via Flaminia a 500 metri di distanza da Piazzale Flaminio. Oggi l'area non è utilizzata ed è indicata da PRG come tessuto della città storica T5 - Tessuti di espansione otto - novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme; questo a seguito delle controdeduzioni al PRG che hanno modificato la precedente destinazione Nodi di scambio. In coerenza con la precedente prescrizione, l'Atac e il secondo Municipio avevano redatto un progetto per la realizzazione di un parcheggio per 240 posti auto. Per quest'area il Programma generale per la riconversione funzionale degli immobili ATAC prevede una nuova edificazione con una superficie utile lorda residenziale pari a 2.046 mq e una capacità insediativa di 55 abitanti. E' necessario operare in variante al PRG in quanto su questo tipo di tessuto sono consentiti interventi di nuova edificazione esclusivamente su lotti liberi risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati. Fattispecie che non ricorre per il lotto in questione in quanto privo di edificazione preesistente, come specificato nello stesso Programma generale.

IL PATRIMONIO DA DISMETTERE

Stato di fatto

Consistenza edilizia

superficie fondiaria[1] (ha)	volumetria[1] (mc)	indice di fabbricabilità fondiaria[2] (mc/mq)	superficie coperta stimata		SUL stimata (mq)	indice di edificabilità fondiaria[3] (mq/mq)
			(mq)	%		
0,13	0	-	0	-	0	-

[1] dati estratti dal Programma generale allegato alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 39/2011
[2] rapporto tra volume fabbricabile e superficie fondiaria
[3] rapporto tra SUL stimata e superficie fondiaria

Progetto di valorizzazione

Grandezze edilizie[1]

SUL realizzabile max. (mq)	SUL residenziale %	SUL commerciale e servizi %	indice di edificabilità territoriale[2] (mq/mq)	SUL eccedente e premiale max.[3] (mq)	capacità insediativa (ab)	densità[4] (ab/ha)	aree per attrezzature pubbliche (mq)
2.046	100	0	1,57	0	55	423	1.445

[1] dati estratti dal Programma generale allegato alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 39/2011
[2] rapporto tra SUL realizzabile max. e superficie territoriale (indice di edificabilità territoriale max. 0,5 mq/mq di SUL - NTA 2008 com. 10 art. 94)
[3] SUL da trasferire nelle aree dell'Ex Centro carni e Acilia, applicando il criterio dell'equivalenza economica
[4] densità teorica max. per ha: 10.000 mq / 22 mq/ab = 455 abitanti

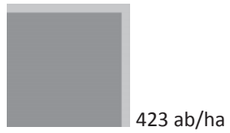
Fabbisogno minimo di attrezzature pubbliche - ipotesi di calcolo in base ai dati del Programma generale

residenziale						non residenziale									aree per attrezzature pubbliche (mq)
capacità insediativa (ab)	servizi[1] (mq)	verde[2] (mq)	SUL		parcheggi[3] (mq)	SUL		verde[4] (mq)	servizi			commerciale			
			%	(mq)		%	(mq)		SUL min.		parcheggi[5] (mq)	SUL max.		parcheggi[6] (mq)	
									%	(mq)		%	(mq)		
55	358	523	100	2.046	409	0	0	-	-	-	-	-	-	-	1.289

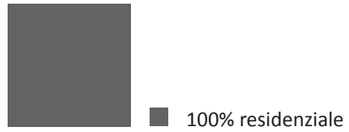
[1] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per servizi pubblici: 6,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
[2] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 9,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
[3] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di parcheggi pubblici: 2 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico basso (NTA 2008 com. 1 art. 7)
[4] destinazione d'uso non residenziale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 4 mq/10 mq di SUL (NTA 2008 com. 2 art. 8)
[5] destinazione d'uso servizi - dotazione minima di parcheggi pubblici 6 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico medio (NTA 2008 com. 1 art. 7)
[6] destinazione d'uso commerciale - dotazione minima di parcheggi pubblici 10 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico medio (NTA 2008 com. 1 art. 7)

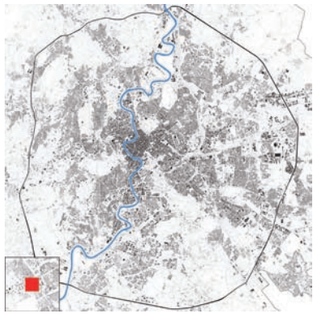
Progetto di valorizzazione

Densità



Destinazioni d'uso





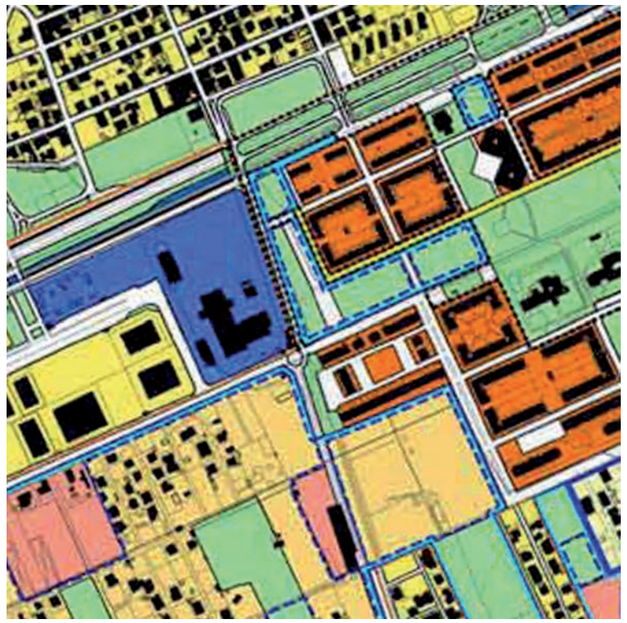
AREA
ACILIA

Via Enrico Ortolani
Municipio XIII

Elaborato 3.24 PRG 2003 sistemi e regole 1:10.000

CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE
Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

SERVIZI
Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
Servizi pubblici di livello urbano



Elaborato 3*24 PRG 2008
sistemi e regole 1:10.000
individuazione delle modifiche e integrazioni

Elaborato 2Σ modifiche e integrazioni
Adeguamento n. 40036 Acilia (Pip 11L)
Adeguamento all'art.41, comma 9 delle NTA controdedotte "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3", "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" e "Strade" della Città consolidata.

Elaborato G1.24 PRG 2003
carta per la qualità 1:20.000

Elaborato G8.24 PRG 2003
standard urbanistici 1:20.000

SERVIZI PUBBLICI AD ACQUISIZIONE COMPENSATIVA
Servizi di interesse locale: attività collettive, verde ed impianti sportivi, parcheggi

SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI
Servizi di interesse generale
Servizi di interesse locale:
attività collettive
verde ed impianti sportivi
Parcheggi

L'area Acilia è situata a ridosso della via Ostiense e della ferrovia Roma - Lido a metà strada tra le Stazioni di Acilia e Ostia Antica; è adiacente alla rimessa Acilia e attualmente occupata da un insediamento di nomadi. L'area era indicata nell'elaborato "Sistemi e regole" del PRG adottato nel 2003 come servizi pubblici di livello urbano; in seguito alle modifiche e alle integrazioni apportate al PRG nel 2008, l'area è oggi destinata ad ospitare servizi pubblici di livello locale della Città consolidata. Anche in questo caso nel Programma generale non si tiene conto delle prescrizioni del PRG, in quanto si prevede un intervento di nuova edificazione con una superficie utile lorda di 12.600 mq suddivisa tra commerciale e servizi. Si pensa quindi di utilizzare l'area per accogliere le superfici premiali generate ma non localizzabili nelle aree centrali trasferendole con il criterio dell'equivalenza economica. Si utilizzano quindi dei meccanismi definiti dal PRG, ma non consentiti per le aree Atac in quanto non presenti nell'elenco delle compensazioni urbanistiche individuate nell'allegato A del PRG.

IL PATRIMONIO DA DISMETTERE

Stato di fatto

Consistenza edilizia

superficie fondiaria[1] (ha)	volumetria[1] (mc)	indice di fabbricabilità fondiaria[2] (mc/mq)	superficie coperta stimata		SUL stimata (mq)	indice di edificabilità fondiaria[3] (mq/mq)
			(mq)	%		
1,56	0	-	0	-	0	-

[1] dati estratti dal Programma generale allegato alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 39/2011
[2] rapporto tra volume fabbricabile e superficie fondiaria
[3] rapporto tra SUL stimata e superficie fondiaria

Progetto di valorizzazione

Grandezze edilizie[1]

SUL realizzabile max. (mq)	SUL residenziale %	SUL commerciale e servizi %	indice di edificabilità territoriale[2] (mq/mq)	SUL eccedente e premiale max.[3] (mq)	capacità insediativa (ab)	densità[4] (ab/ha)	aree per attrezzature pubbliche (mq)
12.600	0	100	0,81	0	0	-	12.578

[1] dati estratti dal Programma generale allegato alla deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 39/2011
[2] rapporto tra SUL realizzabile max. e superficie territoriale (indice di edificabilità territoriale max. 0,5 mq/mq di SUL - NTA 2008 com. 10 art. 94)
[3] SUL da trasferire nelle aree dell'Ex Centro carni e Acilia, applicando il criterio dell'equivalenza economica
[4] densità teorica max. per ha: 10.000 mq / 22 mq/ab = 455 abitanti

Fabbisogno minimo di attrezzature pubbliche - ipotesi di calcolo in base ai dati del Programma generale

residenziale						non residenziale									aree per attrezzature pubbliche (mq)
capacità insediativa (ab)	servizi[1] (mq)	verde[2] (mq)	SUL		parcheggi[3] (mq)	SUL		verde[4] (mq)	servizi			commerciale			
			%	(mq)		%	(mq)		SUL min.		parcheggi[5] (mq)	SUL max.		parcheggi[6] (mq)	
									%	(mq)		%	(mq)		
0	-	-	0	0	-	100	12.600	5.040	100	12.600	7.560	0	0	0	12.600

[1] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per servizi pubblici: 6,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
[2] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 9,5 mq per abitante (NTA 2008 com. 1 art. 8)
[3] destinazione d'uso residenziale - dotazione minima di parcheggi pubblici: 2 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico basso (NTA 2008 com. 1 art. 7)
[4] destinazione d'uso non residenziale - dotazione minima di aree per verde pubblico: 4 mq/10 mq di SUL (NTA 2008 com. 2 art. 8)
[5] destinazione d'uso servizi - dotazione minima di parcheggi pubblici 6 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico medio (NTA 2008 com. 1 art. 7)
[6] destinazione d'uso commerciale - dotazione minima di parcheggi pubblici 10 mq/10 mq di SUL con carico urbanistico medio (NTA 2008 com. 1 art. 7)

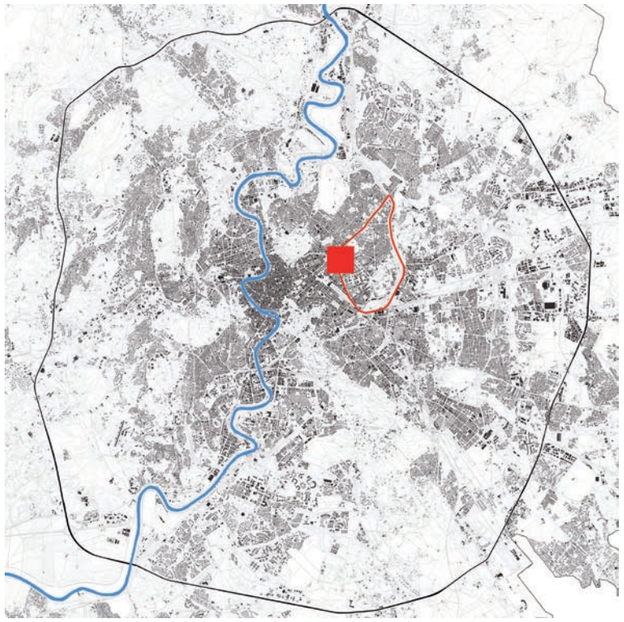
Progetto di valorizzazione

Densità

0 ab/ha

Destinazioni d'uso

100% servizi



SOTTOSTAZIONE ELETTRICA NOMENTANA

Viale del Policlinico - Municipio III

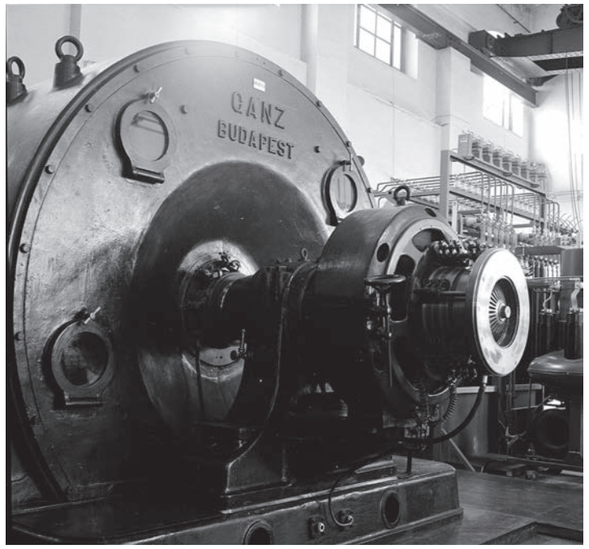
La Sottostazione elettrica Nomentana è situata nel terzo municipio su viale del Policlinico prospicente il tratto di Mura Aureliane che la separa dal Castro Pretorio. Si tratta di due corpi distinti: il primo di due piani affaccia con il prospetto principale su via del Policlinico ed ospita uffici ed attrezzature connessi alla sottostazione vera e propria che occupa invece il secondo corpo sul retro. Il PRG nell'elaborato "Sistemi e regole" indica i due edifici come tessuto della città storica T7 - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme.

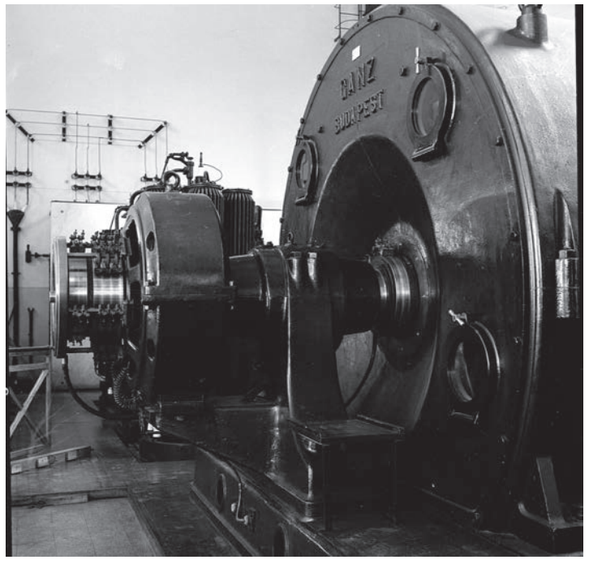
Elaborato 3.11 PRG 2003 sistemi e regole 1:10.000

CITTÀ STORICA
- Tessuti
- *Edifici e complessi speciali*
- Ville Storiche
- Grandi attrezzazure e impianti post-unitari
- Edifici speciali isolati di interesse storico/architettonico monumentale
- Spazi aperti
- Ambiti di valorizzazione
- Cn Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali

SERVIZI
- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- Servizi pubblici di livello urbano

Immagini tratte dall'Archivio Storico Fotografico ATAC



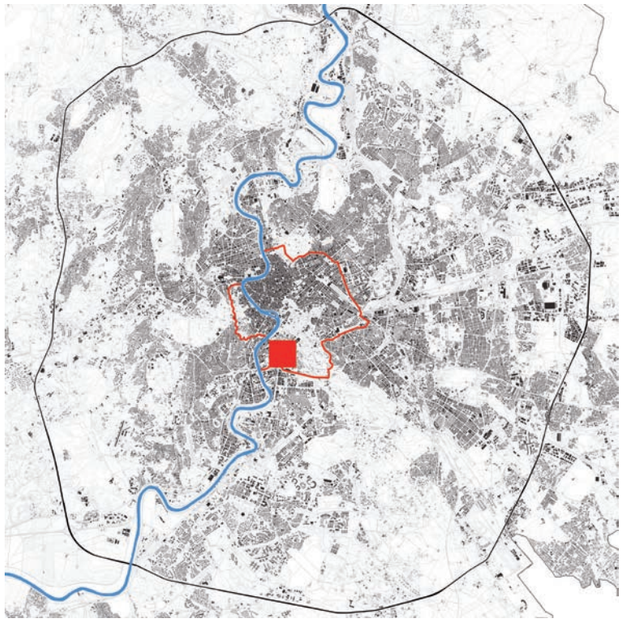


Elaborato G8.11 PRG 2003
standard urbanistici 1:20.000

SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI
- Servizi di interesse generale
- Servizi di interesse locale:
- attività collettive
- verde ed impianti sportivi
- Parcheggi

Elaborato G1.b PRG 2003
carta per la qualità 1:20.000

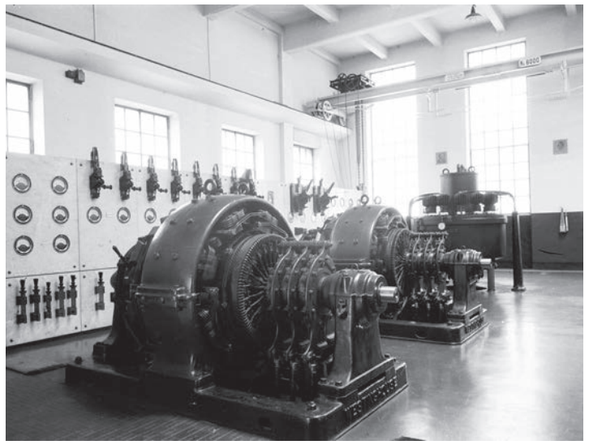
EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI
- Opere di rilevante interesse architettonico o urbano
- Complessi specialistici di rilevante interesse urbano



SOTTOSTAZIONE ELETTRICA SAN PAOLO

Viale della Piramide Cestia - Municipio I

La Sottostazione elettrica San Paolo, è situata nel primo municipio, all'interno delle Mura Aureliane a poche decine di metri da Porta San Paolo. Si tratta di un edificio di tre piani la cui costruzione risale al 1939. L'edificio è di pregio architettonico come testimoniato dalla "Carta per la qualità" del PRG che lo indica come "Residenza speciale"; sempre nel PRG nell'elaborato "Sistemi e regole" è indicato come tessuto della città storica T7 - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme.

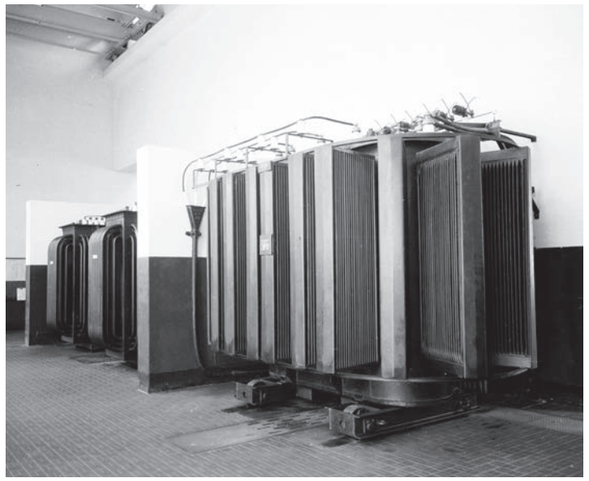


Elaborato 3.17 PRG 2003 sistemi e regole 1:10.000

CITTÀ STORICA
Tessuti
Edifici e complessi speciali
Edifici speciali isolati di interesse storico/architettonico monumentale
Spazi aperti
Ambiti di valorizzazione
Cn Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali

PROGETTI STRUTTURANTI
Centralità urbane e metropolitane
a pianificazione definita
da pianificare

SERVIZI
Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
Servizi pubblici di livello urbano
Servizi privati



Immagini tratte dall'Archivio Storico Fotografico ATAC

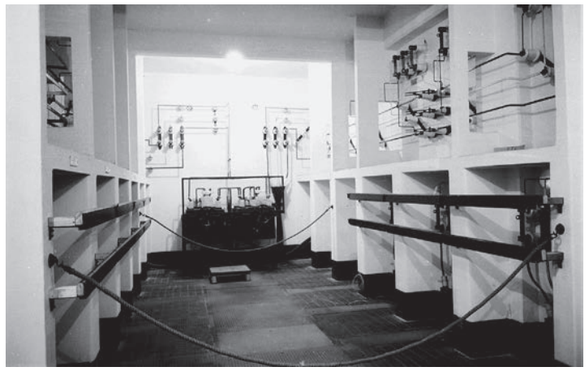
Elaborato G8.17 PRG 2003
standard urbanistici 1:20.000

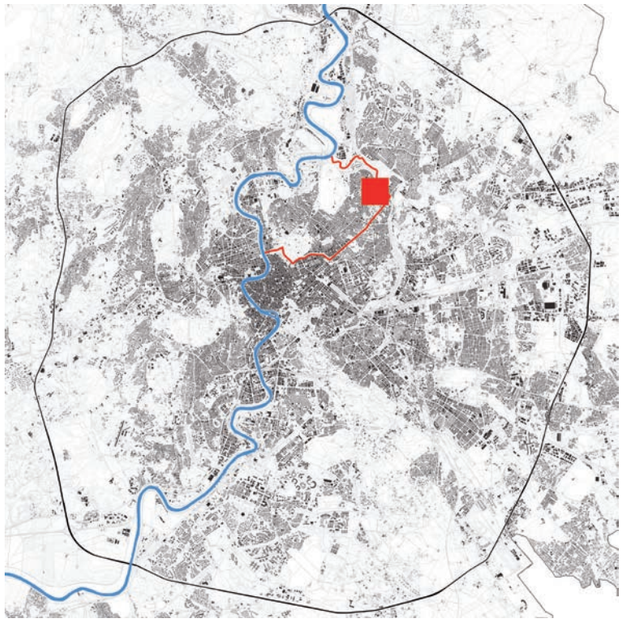
SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI
Servizi di interesse generale
Servizi di interesse locale:
attività collettive
verde ed impianti sportivi
Parcheggi

Elaborato G1.b PRG 2003
carta per la qualità 1:20.000

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE
Residenziali speciali

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI
Opere di rilevante interesse architettonico o urbano





Elaborato 3.11 PRG 2003 sistemi e regole 1:10.000

Elaborato G8.11 PRG 2003
standard urbanistici 1:20.000

SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI
- Servizi di interesse generale
- Servizi di interesse locale:
- attività collettive
- verde ed impianti sportivi
- Parcheggi
- Parchi istituiti

SOTTOSTAZIONE ELETTRICA ETIOPIA

Viale Etiopia - Municipio II

La Sottostazione elettrica Etiopia, si trova nel secondo municipio, su viale Etiopia a poche decine di metri dalla stazione delle FR1, Nomentana. L'immobile si costituisce di un edificio che risale al 1941 ed ospitava la ex Sottostazione e di un'area libera adiacente. Il PRG nell'elaborato "Sistemi e regole" lo indica nel sistema di infrastrutture per la mobilità come nodo di scambio. In linea con questa prescrizione, in passato l'Atac e il secondo Municipio hanno redatto un progetto per la realizzazione di un parcheggio per 186 posti auto con connesso edificio per attività socio-culturali sostenuto da alcune ordinanze municipali del 2007-2008. Inoltre, la sottostazione è uno degli immobili inseriti nel recente Bando col quale la società ATAC Patrimonio S.r.l. intende avviare l'alienazione del proprio patrimonio immobiliare già autorizzata dall'Assemblea Capitolina con la delibera n. 39/2011.

CITTÀ STORICA
- Tessuti
- *Edifici e complessi speciali*
- Ville Storiche
- Spazi aperti

PARCHI
- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

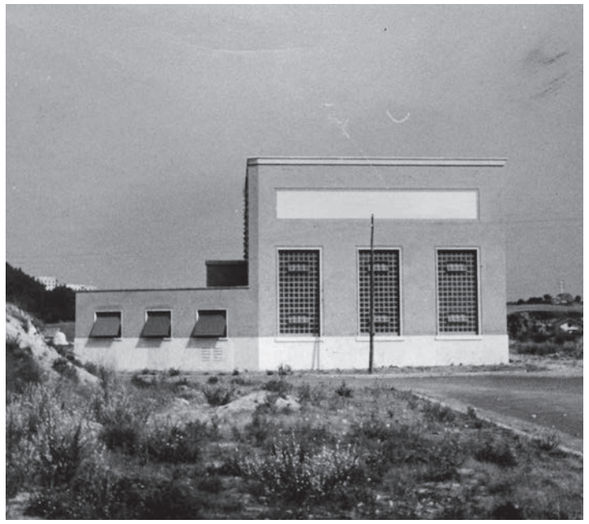
SERVIZI
- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- Servizi pubblici di livello urbano

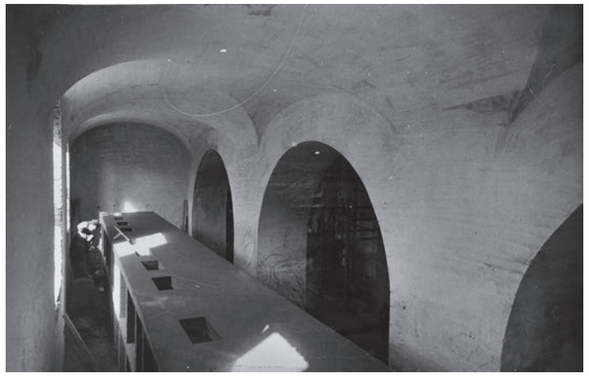
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ
- Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione aree di rispetto
- Nodi di scambio

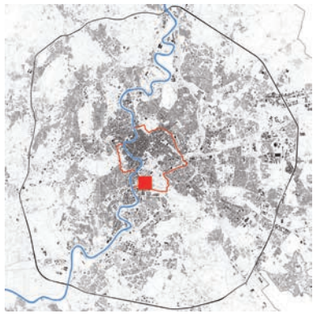
Elaborato G1.b PRG 2003
carta per la qualità 1:20.000

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI
- Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale
- Opere di rilevante interesse architettonico o urbano

Immagini tratte dall'Archivio Storico Fotografico ATAC







AREA
CAVE ARDEATINE

Via delle Cave
Ardeatine
Municipio I

L'area su via delle Cave Ardeatine si trova in una zona centrale della città tra la stazione Ostiense e la fermata metro Piramide; è attualmente utilizzata come parcheggio. Dall'elaborato "Sistemi e regole" del PRG, l'area risulta all'interno del perimetro della Centralità di livello metropolitano n.3 Ostiense. L'area è adiacente al complesso della stazione metropolitana di Porta S. Paolo - Piramide che è considerato dalla "Carta per la qualità" di rilevante interesse architettonico e urbano.

CITTÀ STORICA
Tessuti
Edifici e complessi speciali
Edifici speciali isolati di interesse storico/architettonico monumentale
Spazi aperti
Ambiti di valorizzazione
Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali

PROGETTI STRUTTURANTI
Centralità urbane e metropolitane
a pianificazione definita
da pianificare

SERVIZI
Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
Servizi pubblici di livello urbano
Servizi privati

Elaborato G1.b PRG 2003
carta per la qualità 1:20.000

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE
Ad impianto nodale
Ad impianto seriale

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI
Edifici di archeologia industriale
Opere di rilevante interesse architettonico o urbano

Elaborato 3.17 PRG 2003 sistemi e regole 1:10.000

Elaborato G8.17 PRG 2003
standard urbanistici 1:20.000

SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI
Servizi di interesse generale
Servizi di interesse locale:
attività collettive
verde ed impianti sportivi
Parcheggi

UFFICI
VIA TUSCOLANA
171/173

Via Tuscolana
Municipio IX

Gli uffici di via Tuscolana 171/173 si trovano nel medesimo isolato dell'ex rimessa Piazza Ragusa, in uno stabile realizzato successivamente rispetto all'ex rimessa come risulta dalle fotografie dell'Archivio Storico Fotografico dell'ATAC. Da PRG nell'elaborato "Sistemi e regole" è indicato come tessuto della città storica T6 - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue. L'edificio è stato recentemente ristrutturato ed è oggi in uso alla società "Roma Metropolitane S.r.l.". Anche questo, è uno degli immobili inseriti nel recente Bando col quale la società ATAC Patrimonio S.r.l. intende avviare l'alienazione del proprio patrimonio immobiliare già autorizzata dall'Assemblea Capitolina con la delibera n. 39/2011.

CITTÀ STORICA
Tessuti
Edifici e complessi speciali
Ville Storiche
Spazi aperti
Ambiti di valorizzazione

SERVIZI
Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
Servizi pubblici di livello urbano

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ
Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione aree di rispetto

Elaborato G1.b PRG 2003
carta per la qualità 1:20.000

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE
Ad impianto nodale

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI
Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale

Elaborato 3.18 PRG 2003 sistemi e regole 1:10.000

Elaborato G8.18 PRG 2003
standard urbanistici 1:20.000

SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI
Servizi di interesse generale
Servizi di interesse locale:
attività collettive
verde ed impianti sportivi
Parcheggi

3. I luoghi della memoria del sistema della viabilità di Roma

Sotto la voce *documento/monumento* dell'enciclopedia Einaudi leggiamo che: «La memoria collettiva e la sua forma scientifica, la storia, si applicano a due tipi di materiali: i documenti e i monumenti. Infatti ciò che sopravvive non è il complesso di quello che è esistito nel passato, ma una scelta attuata sia dalle forze che operano nell'evolversi temporale del mondo e dell'umanità, sia da coloro che sono delegati allo studio del passato e dei tempi passati, gli storici».[1]

La questione della tutela delle *Rimesse e Sottostazioni ATAC* ci porta a riflettere sulla necessità della conservazione e valorizzazione di questo significativo patrimonio edilizio ed urbano, luogo della memoria del trasporto pubblico di Roma.

Dal quadro d'insieme dei diversi edifici emerge chiaramente il ruolo che questi complessi hanno giocato nello sviluppo della città, così come i molti edifici pubblici della Roma degli anni Trenta: uffici postali, scuole, stazioni ferroviarie, impianti produttivi, etc.

Le *Rimesse*, nelle differenti forme e soluzioni, sono strutture che essendo legate al sistema della viabilità urbana, nascono in zone della prima fascia periferica. Oggi questi impianti sono diventati parte integrante della città, mettendo così in maggiore evidenza il loro valore urbano e di connotazione formale.

Un valore che si riconosce nella qualità architettonica, determinata dal rapporto tra carattere compositivo e definizione costruttiva. La documentazione fotografica dimostra in maniera esemplare (oltre che sorprendente) come le scelte progettuali segnate dall'introduzione di materiali e tecniche innovative derivassero dalla destinazione "speciale" degli edifici. Queste singolari e moderne sperimentazioni costruttive (in cemento armato, in acciaio e ferro - come il sistema di copertura "Badoni" - o l'uso del vetrocemento) spesso si alternavano e accompagnavano alle pratiche del cantiere tradizionale; sono presenti murature listate in tufo e laterizio, fondazioni a barulle ed una ricca serie di elementi in marmo, stucchi, ferro e vetro per le finiture degli ambienti interni - di *rappresentanza* - e per i fronti su strada. Tale specificità costruttiva e compositiva, derivata anche dalle prescrizioni del regime autarchico, costituisce un ulteriore segno di distinzione di questi complessi che ben rappresentano la testimonianza della cultura architettonica di quegli anni, capace di saper coniugare tradizione e innovazione.

Comprendere il sistema di relazione tra questi manufatti e le loro qualità formali e costruttive porta a riflettere sulle potenzialità di un'architettura che può e deve essere riscattata dal degrado e dalla radicale trasformazione proposta da dubbie operazioni di "ristrutturazione urbana". Tra gli esempi di recupero di complessi industriali dismessi ricordiamo la Centrale termoelettrica Montemartini, i

[1] Jacques LE GOFF, *Documento/Monumento*, Enciclopedia Einaudi, Torino 1978, vol. V, p. 38.

Magazzini Generali al Porto Fluviale e l'ex Mattatoio a Testaccio.

Quest'ultimo caso è rappresentativo di come la complessità derivata dal recupero e dalla rifunzionalizzazione di tali strutture debba essere messa in rapporto con la città, in un programma di recupero che, a partire da una previsione economica credibile delle iniziative, comprenda la valorizzazione dell'architettura e il risanamento dei deficit funzionali delle aree di pertinenza. Si impone quindi la ricerca di nuove forme di tutela e valorizzazione di un patrimonio architettonico che ha segnato profondamente la storia della città e costituisce un'occasione per riqualificare comparti edilizi che possono diventare importanti centri polifunzionali, attraverso l'adozione di soluzioni capaci di rappresentare le potenzialità delle diverse aree, sia dal punto di vista dell'immagine urbana che del carattere architettonico, funzionale e strutturale.

Queste aree comprendono infatti edifici di grande portata evocativa e qualità architettonica - i casi più rappresentativi sono costituiti dalla *Rimessa Trastevere* e dalle ex *Rimesse Vittoria*, *San Paolo* e *piazza Ragusa* - che, come detto, impongono studi preliminari, necessari a guidare scelte di intervento capaci di "dialogare" con il tessuto consolidato. Devono quindi essere elaborate proposte di progetto leggibili a livello architettonico e fruibili a livello pubblico, capaci di utilizzare buona parte delle strutture esistenti valorizzandone le specificità. Un ruolo importante dovrà quindi essere assegnato alla presenza e continuità degli spazi pubblici, ai percorsi pedonali, ai servizi collettivi.

Da quanto brevemente tratteggiato, il tema del recupero di queste aree presenta problemi di riutilizzazione molto complessi. Ci confrontiamo infatti con "tipi fuori scala" rispetto al tessuto edilizio e questo richiede particolari operazioni circa l'effettiva possibilità di una loro revitalizzazione che può essere risolta solo mediante l'elaborazione di piani urbanistici *ad hoc* mirati alla riconversione integrale di fabbricati a cui va riconosciuta un'identità architettonica da tutelare. La conoscenza delle fasi costruttive di tali manufatti, attraverso la ricerca storico-documentaria, permetterebbe di operare scelte più rispettose per la storia dell'architettura e della città.

Infatti, non è stato ancora tracciato uno studio sistematico del processo di formazione e trasformazione delle *Rimesse* che ne consenta la lettura e la comprensione dei caratteri edilizi e di strutturazione urbana.

Nella mancanza di un riconoscimento del valore storico e architettonico e nella latitanza di un piano organico si gioca la battaglia tra interessi privati e pubblica utilità, portando spesso a situazioni di stallo o a disinvolte operazioni immobiliari. La battaglia su questi luoghi "dismessi", infatti, coinvolge rilevanti interessi economici attraverso i temi legati alla ristrutturazione radicale, al reimpiego parziale, al restauro (vedi il libro di Marco Preve e Ferruccio Sansa, *Il Partito del cemento*, Chiarelettere, Milano 2008). Temi e questioni che dovrebbero portare ad un esteso confronto sull'architettura e la città, sostenuto da uno studio storico, tecnico-costruttivo e sociale al fine di elaborare proposte per nuovi usi e destinazioni, sull'esempio di altri Paesi europei.

Quello che presentiamo vuole essere il nostro contributo per avviare un confronto capace di coinvolgere tutti gli Enti Pubblici e privati in una collaborazione concreta che porti ad un dialogo con le istituzioni preposte alla gestione di questo patrimonio.

Figura 4. Rete delle tramvie e autobus della città di Roma 1930 (Frutaz A. P., Le Piante di Roma)

13
14
15
16
A.T.A.C.