

CENTRALITÀ SANTA MARIA DELLA PIETÀ

Schema di Assetto Preliminare

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA



INDICE

1. Premessa	5	14. Le vocazioni delle Centralità Urbane e Metropolitane: le vocazioni della Centralità Santa Maria della Pietà	49
2. Procedura urbanistica e modalità attuativa	6	15. Schema di Assetto Preliminare – SAP	50
3. Stato di fatto e Assetto Proprietario	7	15.1 Ruolo, obiettivi e definizione del SAP	50
4. Contesto territoriale e urbanistico di riferimento	8	15.2 Obiettivi specifici – La mobilità	50
4.1 Il Complesso di S. Maria della Pietà	8	15.3 Obiettivi specifici - Il Sistema Ambientale e il Sistema Insediativo. Indirizzi	51
5. Contesto insediativo	11	15.4 Sinergie del SAP con programmi e progetti in corso	51
5.1 I servizi ai cittadini	11	15.5 Identità e struttura del SAP	52
5.2 Turismo	14	15.6 Il Progetto	53
6. Contesto infrastrutturale, mobilità e accessibilità	15	15.7 Il progetto con valenza ambientale e paesaggistica	59
7. Contesto agricolo e ambientale	15	15.8 Sostenibilità urbanistica del SAP con valenza paesistica	60
7.1 Il territorio agricolo	16	15.9 Indicazioni preliminari d’assetto normativo	60
7.2 Parco Agricolo di Casal del Marmo	17	16. Dimensionamento degli Standard urbanistici	68
7.3 Riserva Naturale dell’Insugherata	19	17. Le opere pubbliche programmate e le opere pubbliche del SAP	69
7.4 Riserva Naturale di Monte Mario	20		
7.5 Parco Regionale Urbano del Pineto	21	Allegato: Istruttoria urbanistica	
8. Contesto socio – demografico	22	Allegato: Elaborati grafici	
8.1 La popolazione residente	22		
8.2 I servizi pubblici	23		
8.3 L’offerta culturale: le strutture scolastiche e le biblioteche	23		
8.4 Il verde pubblico	23		
8.5 Gli Impianti Sportivi	24		
9. Il Protocollo di Intese	24		
10. Il Programma preliminare: Proposta per le vocazioni e le funzioni della Centralità Urbana di Santa Maria della Pietà	25		
11. Percorso di partecipazione	27		
12. Istruttoria urbanistica	28		
12.1 Discipline sovraordinate e di settore	28		
12.2 Pianificazione urbanistica generale e di dettaglio comunale	39		
12.3 Piano Urbano Mobilità Sostenibile (PUMS): quadro di riferimento programmatico del Sistema della Mobilità	44		
13. Trasformazioni in atto	45		
13.1 Città Metropolitana di Roma	45		
13.2 Roma Capitale	47		

“In un mondo in rapida trasformazione, dinamico e talvolta imprevedibile e nel quale il fenomeno dell’urbanizzazione e della crescita della popolazione urbana è in costante e forte aumento, saranno le aree metropolitane a essere maggiormente esposte a rischi e tendenze esogeni di diverso tipo, e a questi dovranno dare risposta adeguata. Il cambiamento climatico, l’incremento del fenomeno migratorio e l’invecchiamento della popolazione; l’incremento della pressione turistica e la trasformazione della gestione pubblica; anche l’aumento della disuguaglianza sociale, se non adeguatamente contrastato; sono tutte sfide dai caratteri nuovi che Roma – come molte città globali – dovrà saper affrontare”.

Da “Roma – Strategia di Resilienza”, 2018

1. Premessa

L'intervento urbanistico nell'ambito della Centralità Urbana e Metropolitana Santa Maria della Pietà è finalizzato alla creazione e definizione di una nuova polarità con una forte caratterizzazione funzionale di tipo pubblico.

Di iniziativa è di prevalente proprietà pubblica, la Centralità può rappresentare un polo fortemente caratterizzato, attrattivo per la città ma anche in grado di soddisfare le esigenze di carattere locale, con il potenziamento delle funzioni esistenti e la valorizzazione della sua funzione pubblica e socio-culturale.

L'area ricadente nella Centralità risulta essere prevalentemente di proprietà pubblica (Regione, Città Metropolitana, Asl Roma 1): in particolare, il Complesso dell' ex Ospedale Psichiatrico di Santa Maria della Pietà è di proprietà regionale e dell'Azienda Sanitaria ASL Roma 1.

Le funzioni attualmente allocate nell'area sono per la maggior parte pubbliche ma caratterizzate da grande disomogeneità e sono il frutto di interventi, oramai storicizzati, spesso incongruenti con le destinazioni d'uso attualmente consentite. Le condizioni attuali dell'area sono tali da rendere necessari interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di sistemazione d'area e di carattere ambientale, al fine di valorizzare l'utilizzo degli ampi spazi da destinare a servizi per i cittadini.

L'attuale condizione dell'area e la presenza contigua con l'Agro romano costituiscono un'importante opportunità per agire sul territorio con il duplice fine di attuare le previsioni del Piano Regolatore e promuovere un progetto di riutilizzo che permetta l'espressione di tutte le potenzialità e le vocazioni dell'area, includendo le importanti esigenze espresse dalla cittadinanza locale.

A tal fine, gli Enti pubblici proprietari maggioritari hanno sviluppato un rapporto di collaborazione istituzionale che, nell'ambito delle rispettive attribuzioni e competenze, fosse finalizzato all'individuazione degli obiettivi comuni, delle modalità di perseguimento di tali obiettivi e orientato alla realizzazione e gestione, in forma condivisa e partecipata, del Progetto Urbano della Centralità Metropolitana e Urbana "Santa Maria della Pietà".

Il protocollo d'intesa, approvato con Del.G.C. 153 di agosto 2018 e sottoscritto a ottobre 2018, avvia la sinergia tra le istituzioni per la valorizzazione della Centralità: infatti con tale Intesa *Roma Capitale, Regione Lazio, ASL, Città Metropolitana di Roma Capitale e Municipio Roma XIV* concordano sulla redazione di uno *Schema di Assetto Preliminare*, utile alla realizzazione e

gestione in forma condivisa e partecipata del SAP, nell'ambito della procedura del Progetto Urbano.

A tal scopo è stato istituito un *Tavolo Tecnico di coordinamento*, che ha indirizzato l'attività e i propri contributi al fine di garantire una riorganizzazione complessiva dell'intero complesso, in considerazione degli usi attuali da conservare e potenziare, secondo gli indirizzi dettati dal PRG che assegna all'ambito un ruolo significativo di Centralità urbana, tenendo in considerazione il Programma di Valorizzazione della Regione Lazio approvato con DGR 787/2016 e con l'introduzione di nuove vocazioni pubbliche, come quella agricola ed ambientale, conformi alle logiche delle trasformazioni del contesto.

Si deve anche ricordare che, con la Del. n. 40/2015 è stata inoltre istituita una Consulta¹ (richiamata poi nella Del. G. C. n. 153 del 7/8/2018) con l'incarico, tra gli altri, di promuovere e verificare le linee e gli indirizzi formulati, contribuendo alla definizione del percorso partecipativo relativo alla realizzazione del Progetto Urbano.

Si è inoltre voluto tener conto dei contributi dei cittadini e delle numerose realtà associative, culturali e politiche che in varie forme, nel corso degli anni, si sono pronunciati sui possibili utilizzi del Complesso dell' ex Ospedale e che hanno lavorato per attivare dei processi urbani e sociali virtuosi.

¹ La Consulta è composta da: 2 rappresentanti degli Assessorati Capitolini competenti (Assessorato alla Trasformazione e Rigenerazione Urbana e Assessorato al Patrimonio), 2 rappresentanti della Regione Lazio, 1

rappresentante dell'Amministrazione Municipale, 1 rappresentante della Consulta Cittadina per la Salute Mentale, 1 rappresentante del Comitato Promotore della Deliberazione di iniziativa popolare sul riuso del S.Maria della Pietà, presentata nel 2003, 2 rappresentanti del Comitato Promotore della Deliberazione di iniziativa popolare, medesimo oggetto della presente (Delibera), 2 rappresentanti della Rete Associativa del Municipio Roma XIV.

2. Procedura urbanistica e modalità attuativa

Lo Schema di Assetto Preliminare (SAP) per la trasformazione e la riqualificazione della Centralità Metropolitana e Urbana di Santa Maria della Pietà² viene redatto secondo le indicazioni di cui all'art. 15 delle NTA del PRG di Roma Capitale che prevede, per il suddetto ambito, il ricorso alla procedura del Progetto Urbano.

La procedura del Progetto Urbano viene avviata mediante la predisposizione del suddetto Schema di Assetto Preliminare di iniziativa pubblica (Regione, Città Metropolitana, Asl Roma 1), che definisce obiettivi, invarianti dimensionali, funzionali, morfologiche, indicazioni progettuali, opere pubbliche connesse, modalità attuative, comparti urbanistici di attuazione, piano finanziario e piano temporale.

Lo "Schema di assetto preliminare" è sottoposto all'approvazione della Giunta Capitolina, poi viene depositato e pubblicato per un periodo di trenta giorni, durante i quali possono essere presentati contributi partecipativi relativi all'assetto urbanistico proposto.

Contestualmente, ai sensi del Regolamento del processo di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana, allegato A alla deliberazione di C.C.n 57 del 2 marzo 2006, viene avviata la fase di consultazione con i municipi competenti territorialmente e promosse le relative assemblee pubbliche, i cui verbali saranno a corredo dei successivi atti deliberativi di pertinenza.

Sulla base dei contributi partecipativi e delle osservazioni formulate, viene adeguato ed integrato lo schema di assetto generale preliminare e viene redatto il Progetto Urbano nel suo assetto definitivo, che viene approvato con deliberazione dell'Assemblea Capitolina.

Si riporta in nota³ un elenco dei contenuti dello Schema di Assetto Preliminare che dovrà essere sottoposto all'approvazione della Giunta Capitolina e, a valle del percorso di partecipazione, essere tradotto nei documenti ed elaborati costituenti il Progetto Urbano della Centralità Santa Maria della Pietà oggetto successivamente di approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina.

Si specifica che in questa prima fase dello Schema d'Assetto, le tematiche di natura specialistica, quali:

² art 65, comma 1 Norme Tecniche di Attuazione PRG

Le *Centralità metropolitane e urbane* sono finalizzate alla nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfotipologica, una concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano, nonché una stretta connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale. Esse riguardano parti di città caratterizzate da elevata accessibilità mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare su ferro), da una forte integrazione funzionale, da rilevanti connotati di identità sociale e storica, e da una alta potenzialità alla trasformazione; tali elementi concorrono ad individuare per le *Centralità* un ruolo di riferimento, di identità insediativa e di polarizzazione nella nuova organizzazione metropolitana prevista dal PRG

³ art 15, comma 7 Norme Tecniche di Attuazione PRG

- il dimensionamento e la verifica di sostenibilità urbanistica;
- la sostenibilità e l'impatto sociale;
- la sostenibilità del sistema della mobilità;
- la sostenibilità ambientale e paesaggistica;
- il piano temporale;
- il piano di gestione;
- la sostenibilità economica-finanziaria,

sono state trattate in via preliminare, rimandando a una successiva fase di maggiore definizione progettuale l'esplicitazione di contenuti maggiormente dettagliati.

Il SAP del Progetto urbano è costituito da elaborati grafici, normativi e descrittivi che consentano le valutazioni di cui al comma 1 e contengano le indicazioni, formulate a livello preliminare, di cui all'art. 13, comma 11, integrate da una particolare attenzione:

- a) agli obiettivi specifici da perseguire nella parte di città interessata e loro relazione con gli obiettivi generali di Piano;
- b) all'inserimento e agli effetti nel contesto insediativo, ambientale, infrastrutturale, sociale ed economico;
- c) alla definizione del mix funzionale, con riguardo alle funzioni di rango urbano e alle particolari motivazioni, anche sostenute da indagini sulla domanda privata e pubblica o da pre-accordi con i gestori di tali funzioni;
- d) alla qualificazione del sistema degli spazi pubblici o d'uso pubblico;
- e) alla rete di trasporto collettivo e alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale;
- f) alla corrispondenza tra lo "Schema di assetto preliminare" e la disciplina urbanistica in vigore.

3. Stato di fatto e Assetto Proprietario

La Centralità di Santa Maria della Pietà si estende su di una superficie territoriale di mq. 522.401 mq.

L'ex complesso di Santa Maria della Pietà occupa poco più della metà dell'intera superficie territoriale della Centralità.

La Scheda riportata nell'Appendice 2 – Schede delle centralità metropolitane e urbane delle NTA del PRG riporta la suddivisione in 10 sub ambiti (cfr. figura seguente), le cui proprietà e destinazioni d'uso esistenti sono attualmente così identificate:

- i1 (ex M1), i2 (ex N): servizi generali corrispondenti all'ex Ospedale per circa 27,41 ettari. Parco: 25 padiglioni di proprietà di ASL Roma 1; 12 padiglioni di proprietà di Regione Lazio;
- a1: di proprietà Città Metropolitana;
- a2: di proprietà Città Metropolitana, Asl Roma 1 e altri (AMBIENTE Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso; atto pubblico del 30/10/ 2014);
- b1: di proprietà Città Metropolitana;
- b2: di proprietà Città Metropolitana;
- E1 (ex M1): impianto sportivo per 29,74 ettari di proprietà Città Metropolitana e altri (AMBIENTE Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso; atto pubblico del 30/10/ 2014);
- E2 (ex M1): servizi generali per circa 9,22 ettari di proprietà Città Metropolitana;
- E3 (ex 1): Villaggio Lombroso in via di dismissione per circa 11,80 ettari di proprietà Città Metropolitana;
- I2: di proprietà Città Metropolitana;
- i3 (ex N): parcheggio per circa 26,82 ettari di proprietà Città Metropolitana.

Nel dettaglio, le destinazioni d'uso esistenti sono di seguito individuate:

- a1 – ambito attualmente utilizzato come verde pubblico;
- a2 – area agricola residuale con usi eterogenei, alcuni dei quali impropri;
- b1 – parcheggio pubblico e sede di un mercato domenicale all'aperto;
- b2 – verde pubblico incolto e abbandonato scarsamente fruibile;
- E1 – area sportiva in attuale stato di abbandono;

E3 – ambito attualmente occupato dal campo nomadi, Villaggio attrezzato Lombroso in via di dismissione;

i1 - ambito coincidente con il complesso d'impianto originario dell'Ospedale Psichiatrico di Santa Maria della Pietà;

i2 – ambito utilizzato per le attività di supporto alle funzioni sanitarie, parzialmente occupato da un vivaio;

i3 – parcheggio pubblico dismesso ed attualmente utilizzato come sede di un mercato informale all'aperto.



4. Contesto territoriale e urbanistico di riferimento

La Centralità Urbana Santa Maria della Pietà è ubicata a nord della città di Roma, all'interno del XIV Municipio, in prossimità al Grande Raccordo Anulare, e si «appoggia» sulla direttrice urbana principale della via Trionfale, sulla quale confluiscono via di Torrevecchia, il Passante a Nord-Ovest, via della Pineta Sacchetti e gran parte della viabilità locale di settore; è inoltre servita dal fascio infrastrutturale ferroviario FR3 Roma – Viterbo tramite le stazioni «Roma Monte Mario» e «San Filippo Neri».

La Centralità ha un' estensione di circa 52 ha, circa la metà dei quali occupati dal complesso dell'ex ospedale psichiatrico (parco e padiglioni).

A nord ovest, la Centralità si trova a ridosso dell'Agro romano e delle aree agricole della valle Fontana lungo il Fosso delle Campanelle mentre a sud è ancorata, quasi in totale aderenza, ai tessuti dei quartieri Sant'Onofrio e Primavalle in una posizione cerniera fra le vaste aree verdi che la circondano - quali il Parco Agricolo di Casal del Marmo, il Parco dell'Insugherata, la Riserva Naturale Regionale di Monte Mario, il Parco Regionale Urbano del Pineto - e la città di Roma.

Al suo interno la Centralità è in gran parte occupata dal complesso storico dell'ex Ospedale Psichiatrico omonimo, localizzato sull'altopiano di Sant'Onofrio, con una forte caratterizzazione ambientale per la presenza, al suo interno, di un notevole patrimonio botanico e naturalistico; la Centralità si estende oltre il suo perimetro includendo, a sud – est, alcune aree destinate a parcheggio in prossimità di via Vinci e, a sud – ovest, le aree agricole comprese nella fascia di agro romano della *valle dei Fontanili* lungo il *Fosso delle Campanelle*, nonché alcune aree funzionalizzate come il campo nomadi - Villaggio attrezzato Lombroso ed un impianto sportivo.

In particolare, la Centralità si trova in stretto rapporto con l'area del Parco Agricolo di Casal del Marmo, un vero e proprio “residuo naturalistico” e importante connessione eco-sistemica con le aree verdi protette nel settore nord-ovest di Roma.

Sotto il profilo funzionale la Centralità, che si presenta con un contesto insediativo a bassa e media densità, ancora in fase di parziale espansione e densificazione, presenta un sistema di Servizi pubblici di livello urbano principalmente di carattere sanitario che si attestano sulla direttrice storica della via Trionfale, quali il Policlinico Agostino Gemelli e l'Ospedale San Filippo Neri.

Infine, oltre a un sistema ben definito di plessi scolastici per l'istruzione superiore, è da segnalare la presenza del Carcere Minorile di Casal del Marmo situato al margine nord della Valle Fontana.

4.1 Il Complesso di S. Maria della Pietà

La Centralità comprende al suo interno il complesso di S. Maria della Pietà che sorge sull'altopiano di S. Onofrio ed è limitato da due vaste aree verdi: quella del Pineto a sud-ovest e quella dell'Insugherata a nord-est.

L'orografia della zona ed il rilevato della ferrovia impediscono la percezione del complesso di S. Maria della Pietà dalla via Trionfale, mentre dalla via Casal del Marmo è visibile solamente la massa arborea dell'ex Ospedale che caratterizza fortemente la visuale da via Vedroni, che costeggia il complesso sul lato sud-est.

Anche dall'interno la percezione del verde è dominante, mentre si ha una visuale più aperta lungo le incisioni orografiche del Fosso delle Campanelle, attraverso le quali è possibile vedere i quartieri circostanti dove spiccano le torri del PEEP di Torrevecchia, l'Istituto di rieducazione dei minori, e l'edificio dell'Ospedale S. Filippo Neri.

Agli inizi del secolo l'area del S. Maria della Pietà faceva parte della vasta Tenuta di Casal del Marmo, di circa 400 ha, appartenente ad un unico proprietario. Quest'ultimo, per ricavare fondi da investire in zootecnia, vendette una parte della Tenuta alla Soc. Strade Ferrate del Mediterraneo che realizzò la ferrovia Roma-Viterbo, ed un'altra parte all'Amministrazione Provinciale di Roma.

Le prime tracce nelle cartografie ufficiali risalgono all'inizio del '900. Da esse risulta la destinazione agricola dell'area e si possono individuare due grandi tenute: quella di S. Agata (a sud del S. Maria della Pietà) e quella di Casal del Marmo (a nord-ovest del S. Filippo Neri).

In sintonia con le più avanzate strutture terapeutiche esistenti in Europa, nel 1909 venne bandito, da parte del Consiglio Provinciale di Roma, il concorso per la progettazione di un Ospedale Psichiatrico da 1.000 posti letto da realizzarsi sull'altopiano di S. Onofrio; i lavori ebbero inizio il 29 giugno dello stesso anno.

Nel 1924 venne chiuso e demolito il Manicomio di S. Maria della Pietà in via della Lungara (che aveva sostituito nel 1728 l'Ospedale dei Pazzarelli esistente sin dal 1548), per la realizzazione del nuovo Lungotevere (Losavio, 1998); pertanto i pazienti furono trasferiti dalla vecchia struttura, ormai inadeguata per la sua fatiscenza e soggetta a periodiche inondazioni, al nuovo complesso, a cui fu dato il medesimo nome, progettato dagli ingegneri Edgardo Negri e Silvio Chiesa.

L'ex ospedale psichiatrico, di grande valore storico-architettonico, culturale, ambientale e sociale, per le sue peculiarità è fonte di forte interesse turistico. Il complesso fu progettato da Edgardo Negri e Silvio Chiesa sulla base di presupposti teorici e con riferimento a

precedenti esperienze internazionali che caratterizzavano la Terapia morale secondo il principio della città giardino: corpi di fabbrica organizzati a raggiera intorno a un'asse centrale e immersi in una vasta area verde con piazzali, corti interne e giardini.

Il complesso che era composto da 43 edifici con destinazioni d'uso ben caratterizzate di cui solo 29 destinate alla degenza, occupava una superficie di circa 150 ettari, estendendosi ben oltre gli attuali 23 ettari nelle campagne limitrofe.

L'impianto è caratteristico delle opere pubbliche sorte a sostegno della nuova Capitale con il Piano Regolatore di Sanjust di Teulada.

Sorto tra il 1909 e il 1914 in pieno agro romano, la scelta dell'ubicazione periferica del Complesso rientra nelle caratteristiche degli ospedali psichiatrici italiani e fu dettata sia dalla necessità di "allontanare il malessere mentale dal contesto sociale urbano", sia dalla convinzione che un ambiente salubre avrebbe giovato agli utenti dal punto di vista terapeutico. Il complesso è espressione della tipica pianificazione dell'epoca che innestava nuovi impianti urbanistici nell'agro per favorire lo sviluppo edilizio intorno ad essi e la successiva saldatura con la città.

La struttura prevedeva un'ospitalità massima di circa 1000 persone che dopo la Prima Guerra Mondiale giunse a triplicarsi e per tale ragione molti degli edifici furono sopraelevati e modificati.

I lavori terminarono nel 1936; all'epoca il complesso era suddiviso in trenta edifici (uno per ogni specifica patologia), inseriti all'interno di un'area verde e si presentava con la caratteristica struttura della "Città-Giardino".

Il Complesso del S. Maria della Pietà risulta già presente nelle carte dell'IGM del 1924, anno in cui la città era ferma al quartiere delle Vittorie ed al quartiere Trionfale, sembrando così distante da far apparire l'Ospedale Psichiatrico come una struttura totalmente autonoma e separata dal nucleo urbano.

Alla costruzione dell'Ospedale seguirono, negli anni sessanta, quella del Carcere Minorile di Casal del Marmo, quella dell'Ospedale S. Filippo Neri e quella del Dormitorio Pubblico di Primavalle.

Nei pressi di quest'ultimo, negli anni trenta, fu costruito un quartiere destinato ai cittadini le cui case venivano abbattute per la ristrutturazione del Centro Storico. La fine dell'istituzione manicomiale fu disposta dalla legge Basaglia del 1978 e divenne definitiva nel 1999.

Per la loro funzione pubblica protrattasi nel tempo, i padiglioni dell'ex ospedale psichiatrico sono sottoposti a vincolo storico. Con l'avvenuta pubblicazione della DGR n. 670 del 14/10/2014 il Complesso di Santa Maria della Pietà è stato dichiarato di Notevole Interesse Pubblico Paesaggistico, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.: ambito

"Agro romano settentrionale, zona tra via Casal del Marmo e via Trionfale comprendente il complesso di Santa Maria della Pietà".

Oggi la zona di S. Maria della Pietà, ad esclusione delle porzione a sud-ovest, risulta quasi completamente circondata da aree urbanizzate; ad ovest risulta in continuità con i quartieri di Torvecchia e Primavalle, a nord con il quartiere di Monte Mario Alto (detto anche "Nostra Signora di Guadalupe" dal nome della piazza principale), e a sud, oltre ai nuovi insediamenti previsti dal Programma di Recupero Urbano, con il quartiere di Torresina.

4.2. Il Parco Monumentale di Santa Maria della Pietà

Il parco rappresenta un patrimonio botanico e naturalistico di rilevante pregio, per la quantità di essenze e di specie insolite, rare nel panorama floristico romano; la seconda più ampia varietà di flora e vegetazione a Roma dopo l'Orto botanico – Museo della Sapienza dell'Università di Roma.

Si tratta di un polmone verde botanicamente caratterizzato, risorsa di grande importanza per il quartiere e per la città. Si estende su 19 ettari di terreno e si articola in larghi viali sinuosi che collegano i vari padiglioni dell'ex ospedale psichiatrico; questi sono circondati da ampie aree vegetate, erbose e alberate.

Elementi spaziali e vegetali ricorrenti sono i filari di lecci lungo la quasi totalità dei percorsi, i boschetti di conifere, le ampie zone erbose, gli impianti a maglia regolare di tigli a ridosso di alcuni padiglioni. Sono presenti cedri del libano, cipressi, pini, eucalipti, lecci, querce, tigli, ma anche specie esotiche come la sequoia, la palma azzurra, la canfora e la quercia rossa.

I viali sono organizzati secondo uno schema principale di percorsi concentrici, intersecati da collegamenti radiali ad andamento curvilineo che partono dal nucleo centrale del parco, costituito da una grande piazza circolare e si snodano intorno ai vari padiglioni.

La piazza centrale, circondata da un doppio filare di pinus pinea, è articolata in quattro percorsi pedonali radiali, che delimitano ampie aiuole erbose con numerosi esemplari di palme, e che convergono su una grande fontana al centro, attualmente non funzionante e adibita ad aiuola.

L'altra piazza del parco, di dimensioni minori e di forma ellittica, è situata di fronte all'edificio principale presso l'ingresso dell'ex manicomio, ed ospita al centro una fontana più piccola ma funzionante.

La piazza è organizzata in quattro vialetti pedonali posti lungo gli assi dell'ellisse, convergenti sulla fontana, e quattro aiuole erbose simmetriche con varie alberature, tra le quali quattro esemplari di conifere di grandi dimensioni, piantati in posizione reciprocamente speculare.

Nel 2018 è stato eseguito un censimento delle alberature, come si evince dalle targhette numerate presenti sui tronchi degli esemplari arborei, cui è seguita, su incarico della ASL Roma 1 proprietaria del complesso, una relazione fitosanitaria con gli interventi programmati. Nel parco è inoltre presente un orto.

Le opere presenti nel parco rappresentano anch'esse elemento di grande interesse e di attrazione culturale; il progetto di street art per il parco di Santa Maria della Pietà è stato ideato dallo scrittore Maurizio Mequio e realizzato dagli artisti di Muracci Nostri, ai quali è stato chiesto di connotare il parco come espressione poetica che origina dalla memoria dei luoghi, sia dalla felicità che dal dolore.

In tal senso, particolarmente riuscita è l'opera commissionata a Luis Gomez de Teran per il Museo della Mente, una sorta di specchio che riflette l'anima del luogo: elemento da valorizzare con il « progetto » della centralità, una forma artistica che può riqualificare e dare nuova identità urbana a quartieri, zone periferiche e luoghi di riferimento a livello locale.

L'interesse crescente per questa forma di arte attrae artisti internazionali, appassionati di ogni età e aggiunge nuove mete al classico itinerario di viaggio nella Capitale.

Il Parco di Santa Maria della Pietà accoglie da anni iniziative promosse e realizzate con Municipio, Asl, associazioni e cittadini quali: eventi sportivi, cultura e movimento; promozione di stili di vita sani; laboratori creativi, il Centro internazionale di promozione della salute e del benessere; attività socio-educative e ludico- ricreative.



Parco Monumentale di Santa Maria della Pietà – Vedute



5. Contesto insediativo

La Centralità si configura come una strategica cerniera tra la città edificata e la sua campagna; risulta infatti collocata in un contesto insediativo misto, in cui le grandi aree verdi dei parchi agricoli ad ovest si contrappongono ai quartieri storici a media e alta densità abitativa posti ad est del programma, quali Monte Mario, Primavalle e Torrevecchia.

E' posta in adiacenza alla via Trionfale, che in questo punto, salendo sulla collina di Monte Mario, costituisce il confine tra l'omonimo quartiere Trionfale, uno dei 15 quartieri di Roma nati nel primo decennio del secolo e istituiti ufficialmente nel 1921, e Primavalle, una delle borgate realizzate a Roma durante il periodo fascista per accogliere gli sfollati provenienti dalla zona di via della Conciliazione (in fase di apertura con la demolizione della spina di Borgo), Porta Metronia, Monte Caprino e via dei Fori Imperiali.

Il quartiere Primavalle, in continua espansione negli anni '40 e '50, venne istituito ufficialmente nell'anno 1961, includendo l'abitato di Torrevecchia, insediamento originariamente rurale che negli stessi anni aveva iniziato un processo di espansione incontrollata e in assenza di pianificazione e regole urbanistiche, saldandosi con l'originario nucleo di Primavalle.

L'insediamento di Torrevecchia, caratterizzato oggi da una tipologia edilizia variegata che comprende nuclei di nuove case popolari edificate negli anni '80 e '90, alternati a un'edilizia privata, spesso spontanea e variamente connotata, risente ancora oggi dell'insanabile carenza di attività pianificatoria, e presenta un sistema viabilistico locale inadeguato, scarsissime aree per la sosta e spazi aperti inesistenti, nonché un quadro complessivo di carenza di spazi sociali e ricreativi storici e identitari, come teatri, strutture sportive pubbliche e biblioteche.

I servizi pubblici esistenti di livello urbano e sovracomunale si attestano sulla direttrice storica della via Trionfale e sono prevalentemente dedicati alle funzioni di carattere sanitario; variegata l'offerta formativa degli istituti scolastici di istruzione superiore.

Nel Parco Agricolo⁴, e nelle vicine aree verdi, sono presenti aziende agricole di dimensioni medio-grandi e piccoli lotti alcuni dei quali inferiori all'ettaro, in alcuni casi adibiti alla coltivazione in orti urbani e, parzialmente, all'allevamento di animali.

A questi appezzamenti sono spesso associati manufatti, alcuni dei quali di valore storico-architettonico. Una notevole porzione del territorio agricolo è gestito dalla Cooperativa Co.br.ag.or., alla quale venne concessa in convenzione negli anni '70 una superficie di circa 66 ha e che negli anni ha contribuito a valorizzare il territorio anche dal punto di vista paesaggistico, alternando all'attività agricola condotta nel rispetto dell'ambiente e con l'utilizzo delle buone

⁴ Le NTA del PRG all'art. 70 Parchi agricoli a) Casal del Marmo. Sono parchi agricoli gli ambiti rurali diversi dalle Aree Naturali protette di cui all'art. 69, ma riconducibili ad un sistema unitario naturalistico, paesaggistico, storico-archeologico, da tutelare e valorizzare.

pratiche colturali, alcune attività integrative e complementari quali le visite didattiche, la ristorazione e l'ospitalità.

5.1 I servizi ai cittadini

Sulla direttrice storica della via Trionfale si attestano servizi pubblici di livello urbano, l'ambito della centralità è circondato da plessi scolastici, istituti professionali e l'Istituto Penitenziario Minorile di Casal del Marmo (*cf. Tav.AT03 Funzioni esistenti e programmate*).

Come testimoniato dalle buone pratiche già attive in Italia, strutture di questo tipo offrono interessanti opportunità di sperimentazione per il ciclo scuola-lavoro e di integrazione sociale. Inoltre, gli spazi pubblici da riqualificare, e tra questi alcuni progetti già in atto, possono contribuire al miglioramento della qualità urbana.

L'immediato intorno di Santa Maria della Pietà è caratterizzato dalla concentrazione di servizi pubblici di livello urbano e sovracomunale, dalla presenza di due importanti strutture sanitarie della rete di emergenza regionale (Ospedale San Filippo Neri e Policlinico Agostino Gemelli), e dalla presenza di un buon sistema di istituti scolastici per l'istruzione di secondo grado dall'offerta ampia e differenziata.

Al margine nord della Valle Fontana, nei pressi dell'ormai inutilizzato Stadio di Casal del Marmo, è inoltre rilevabile la presenza del Carcere Minorile di Casal del Marmo.

Tra i servizi offerti dal Comprensorio di Santa Maria della Pietà sono degni di nota l'attivazione di una Casa della Salute per il Distretto/Municipio XIV, luogo di accesso a percorsi di accoglienza per pazienti cronici, persone fragili e non autosufficienti, con integrazione tra i servizi della ASL e i servizi sociali del Municipio, le unità di cure primarie e il centro per l'assistenza domiciliare; i servizi per la disabilità, la tutela e la cura dei soggetti in età evolutiva, tutti ambiti di intervento a carattere multidisciplinare e di risposta a bisogni socio-assistenziali-sanitari della popolazione.

La vocazione al benessere e alla salute delle persone è sottolineata dalla presenza di servizi del Dipartimento di Prevenzione, del Polo Scuola-Salute della ASL Roma 1 e del Centro Internazionale per la Promozione della Salute.

Il Comprensorio ospita poi strutture di accoglienza per pazienti con gravi cerebrolesioni acquisite a valenza regionale e un hospice per la cura delle persone nel fine vita. Completa la vocazione per i servizi al cittadino la presenza del Municipio XIV, che ha recentemente trasferito al Santa Maria della Pietà la sua sede istituzionale, e opera già in alcuni padiglioni centrali: Padiglione 29

(proprietà ASL Roma 1) ; Padiglione 30 (proprietà ASL Roma 1); Padiglione 32 (proprietà ASL Roma 1).

Complesso Ospedaliero San Filippo Neri

Il Complesso Ospedaliero San Filippo Neri, nato nei primi anni '40, è uno degli storici ospedali pubblici di Roma situato in via G. Martinotti, strada parallela alla via Trionfale. L'ospedale fu costruito per la necessità di decongestionare l'Ospedale Forlanini e per trovare una risposta adeguata al problema sanitario della TBC. La posizione topografica scelta era ideale per la vocazione a cui era stato destinato; l'ospedale sorge infatti alle spalle di Monte Mario, uno dei punti più alti nelle allora vicinanze di Roma, un luogo salubre, tranquillo e già scelto alla fine dell'ottocento per la costruzione dell'attuale Centralità di S. Maria della Pietà, all'epoca il più grande ospedale psichiatrico europeo.

Il primo edificio ospedaliero (Edificio A) fu realizzato nel periodo del ventennio fascista, come testimoniano ancora alcuni elementi architettonici dell'epoca sulla facciata dell'edificio principale. Fu poi ampliato negli anni '60, con la realizzazione di un secondo più moderno corpo di fabbrica (Edificio B) e successivamente ancora ampliato negli anni 2000 con la realizzazione dell'Edificio C fino alla realizzazione del più recente padiglione D inaugurato nel 2010 (quest'ultimo, attualmente, è dedicato ai pazienti positivi al Covid-19 che necessitano di ricovero ospedaliero). Riconosciuto centro d'eccellenza della Sanità Laziale, ha ottenuto nel 1994 lo status di nosocomio di rilievo nazionale e di alta specializzazione.

L'Azienda Ospedaliera non ha, per definizione, un bacino di utenza delimitato territorialmente: l'ubicazione a nord di Roma ne fa un punto di riferimento per i quartieri che sulla via Trionfale quali Monte Mario, Torvecchia, Ottavia, Balduina, ma anche per quelli che insistono sulla via Cassia nord, da La Giustiniana a La Storta.

Policlinico Agostino Gemelli

La Fondazione Policlinico Universitario Agostino Gemelli IRCCS, fondato nel 1964 da Padre Agostino Gemelli in seno all'Università Cattolica del Sacro Cuore, è uno dei più importanti ospedali italiani e un punto di riferimento a livello internazionale. Si estende su 37 ettari contigui al Parco Regionale Urbano del Pineto, che ospitano anche l'Università ed una chiesa.

E' situato in via della Pineta Sacchetti a circa un chilometro e mezzo dalla Centralità di Santa Maria della Pietà e sorge sulle pendici di Monte Mario, su un terreno donato nel 1934 da Papa Pio XI all'Istituto Giuseppe Toniolo di Studi Superiori, ente fondatore dell'Università Cattolica.

Inaugurato nel luglio del 1964, fu solo nel 2015 che la Fondazione Policlinico Universitario Agostino Gemelli assunse ufficialmente la gestione del Policlinico, acquisendo piena autonomia. Nel 2018 è stato riconosciuto il carattere scientifico del Policlinico Gemelli per le discipline di "Medicina personalizzata" e "Biotecnologie innovative", divenendo così Istituto di Ricovero e

Cura a Carattere Scientifico (IRCCS). Oggi è un complesso ospedaliero di studio, ricerca ed assistenza con oltre 1900 posti letto, 14 dipartimenti assistenziali, circa 900 medici e 2000 infermieri.

Il bacino d'utenza del Policlinico Gemelli è molto ampio e comprende pazienti provenienti Roma, dal Lazio e da altre regioni ma, come già detto, il complesso è conosciuto a livello internazionale. Una statua di Papa Giovanni Paolo II è situata all'ingresso del Policlinico che è stato negli anni un punto di riferimento per le cure dei Pontefici.

Università Cattolica del Sacro Cuore – Facoltà di Medicina

Nata agli inizi degli anni '60 sulla collina di Monte Mario, vicino alla storica via Trionfale, la sede di Roma dell'Università Cattolica del Sacro Cuore è situata all'interno del Complesso Ospedaliero del Policlinico Agostino Gemelli, al quale si interfaccia come Campus Biomedico di studio e tirocinio, specializzazione e ricerca scientifica all'avanguardia e nell'assistenza ospedaliera, per le varie specializzazioni mediche ed infermieristiche.

Conta oggi circa 5.000 studenti iscritti ai corsi di laurea e circa 1.500 presso le Alte scuole di specializzazione e Master. Il Campus Universitario conta per l'attività didattica su più di 100 aule. La biblioteca dispone di cinque sale di consultazione e vanta un patrimonio librario di 250.000 volumi e 15.000 periodici. Gli impianti sportivi occupano 18.000 metri quadrati con campi da tennis, calcio, pallavolo, basket, oltre ad una palestra e ad un impianto polivalente coperto.

Complesso Integrato Columbus, oggi "Covid – 2 Hospital"

Il Complesso Integrato Columbus C.I.C., situato in via G. Moscati, è limitrofo ed afferente al Policlinico Universitario Agostino Gemelli. Chiuso nell'autunno 2019, è stato riaperto in piena emergenza coronavirus e riconvertito in tempi record in Centro Covid Hospital 2, divenendo così nel Lazio il secondo punto di riferimento per la cura del coronavirus dopo l'INMI Spallanzani.

Complesso demaniale del Ministero della Giustizia, Casal del Marmo

L'area ubicata su via Giuseppe Barellai ospita un complesso di edifici con diversa destinazione per le diverse attività in carico al Dipartimento di Polizia penitenziaria. Tra le funzioni presenti nell'area, l'Istituto Penale Maschile e Femminile per Minorenni Casal del Marmo, è in funzione dal 1971 e si presenta come un complesso di palazzine basse immerse nel verde distribuite su di una vasta area di 12 mila metri quadrati.

Consta di tre edifici detentivi, uno destinato all'utenza femminile e due all'utenza maschile divisa in base all'età. In una delle palazzine si svolgono le attività ricreative e di apprendimento.

Sono presenti le aule scolastiche, dove i ragazzi che desiderano continuare il percorso scolastico passano la maggior parte della loro giornata, la biblioteca, un teatro utilizzato anche come

cinema, due palestre e diversi laboratori. Questi ultimi sono vari e offrono diversi spunti di apprendimento quali ad esempio lavorare il cuoio o la ceramica, avvalersi di corsi di serigrafia, pelletteria, tessitura o di falegnameria.

Adiacente all'istituto, su via Barellai, è presente la Scuola Superiore dell'Esecuzione Penale "Piersanti Mattarella", scuola di formazione per i ruoli direttivi e dirigenziali dell'Amministrazione Penitenziaria, afferente al Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria. Nello stesso compendio immobiliare trovano posto la Direzione Generale della Formazione del medesimo Dipartimento, sede distaccata del DAP sito in via Luigi Daga 2, un poligono di tiro, e lo stadio di Casal del Marmo sede del centro sportivo delle Fiamme Azzurre.

La presenza di ampi spazi all'aperto tutti ben curati e per lo più attrezzati per ricevere i detenuti durante i passeggi e i visitatori rendono l'atmosfera non opprimente. L'area verde della palazzina femminile, in ragione della sua particolare gradevolezza, spesso ospita eventi aperti ad ospiti esterni e a tutta la popolazione detenuta. L'edificio su cui insistono gli ingressi per gli operatori e i visitatori è posto sul piazzale principale, anche questo con spazi verdi; da questo si diramano le strade che conducono alle tre palazzine detentive dell'Istituto; sono presenti inoltre un'infermeria e una chiesa cattolica.

Adiacente all'istituto penitenziario c'è il centro sportivo di Casal del Marmo in dotazione ai gruppi sportivi Fiamme Azzurre, considerato un autentico gioiello dell'impiantistica sportiva nazionale.

Liceo Scientifico Statale "Louis Pasteur"

Il Liceo Scientifico Statale "Louis Pasteur" è situato nell'area nord occidentale della città, nella zona di confluenza fra i quartieri Trionfale e Torvecchia e le borgate Ottavia e Primavalle.

È situato in un territorio caratterizzato dalla presenza di numerose scuole di indirizzo tecnico, che hanno soddisfatto in passato un'ampia domanda di professionalità, mentre oggi l'aspetto sociale del territorio ha determinato aspettative più articolate nei confronti della scuola, alla quale si è chiesto di accogliere ed integrare situazioni culturalmente e socialmente eterogenee.

Nato alla fine degli anni '50, l'area dell'attuale edificio era originariamente occupata dalle colture sperimentali di un Istituto Agrario della Provincia; pertanto il Liceo nacque con una vocazione ambientalista, mantenuta e valorizzata nel tempo, fino ad oggi. Il complesso degli edifici è collocato in un'area verde di 26.000 mq ed è formato da quattro padiglioni ed una palestra.

All'interno dell'area verde si trovano, oltre alle vaste superfici ricoperte a prato, il giardino tematico al femminile, i giardini storici medievale, rinascimentale e barocco, un laghetto artificiale e due campi sportivi.

La Biblioteca, situata nel primo padiglione, consta di circa 12.000 volumi: proprio in virtù del ricco e pregevole patrimonio librario, è stata inserita nel sistema delle Biblioteche Metropolitane del Comune di Roma (SBIM).

L'edificio attualmente accoglie oltre 1.000 studenti ed è un punto di riferimento per i quartieri limitrofi ma anche per i comuni della Città Metropolitana a nord di Roma.

ITIS Enrico Fermi

L'Istituto ITIS Fermi di Roma è uno dei più prestigiosi e innovativi Istituti Tecnici Industriali della Capitale, ed è stato il primo grande polo culturale di riferimento di Roma nord del dopoguerra.

Situato anch'esso molto vicino alla Centralità S. Maria della Pietà, è stato istituito l'11 ottobre 1953 grazie al D.P.R. 1277 con la denominazione di "Istituto per l'Elettronica e la Televisione", poi inaugurato nel 1958 alla presenza del Ministro della Pubblica Istruzione Aldo Moro. Nel 1960 venne istituito il corso serale per studenti lavoratori, primo e unico per lungo tempo in Italia.

Situato a Monte Mario, vicino alla ferrovia che collegava Roma alla Provincia, permise l'iscrizione di molti studenti dell'hinterland romano e del viterbese ed il suo forte collegamento con il mondo del lavoro (tanto che le aziende richiedevano la lista dei diplomati) frequentemente favoriva l'impiego in qualche azienda di telecomunicazioni, di ricerca energetica o aerospaziale.

Pertanto, dalla fine anni '70 il numero degli studenti iscritti crebbe esponenzialmente attestandosi intorno ai 2.500. Attualmente, il numero degli iscritti oscilla intorno ai 1.200 e continua ad essere frequentato da studenti provenienti da Roma e zone limitrofe alla Capitale, come Bracciano, Anguillara Sabazia, Cesano, Rignano e Campagnano, Formello, agevolati dalla presenza della linea FM3 che ferma a pochi passi con la fermata Monte Mario.

Istituto Alberghiero Domizia Lucilla

L'Istituto Professionale Domizia Lucilla è composto da tre sedi: due a Torvecchia ed una a Balduina. Comprende una sezione Alberghiera e una sezione Agraria, caratterizzate dalla presenza di attività formative specialistiche rivolte al settore agro-ambientale-alimentare.

Ad oggi offre il percorso in Enogastronomia ed Ospitalità Alberghiera (con le articolazioni in Enogastronomia e l'opzione in Prodotti Artigianali e Industriali; Servizi di sala e di vendita; Accoglienza turistica), presso le sedi di Monte Mario ed il percorso in Agricoltura e Sviluppo Rurale nel plesso della Balduina, immerso in un parco sulla collina panoramica di Monte Ciocci.

Attualmente, accoglie complessivamente circa 1.500 studenti provenienti dal bacino di Roma e dalle zone a nord della città, fino a quelle dei Monti Simbruini.

I.I.S. Evangelista Torricelli

L'I.I.S. Evangelista Torricelli nasce nell'anno scolastico 2014/2015 con l'accorpamento del Liceo Torricelli, situato in via del Forte Braschi 99, e l'Istituto Tecnico Cartesio-Luxemburg situato in via Cesare Lombroso 120.

Nella sede di Lombroso, succursale della sede principale in via del Forte Braschi, sono presenti il Liceo Scientifico Scienze Applicate e l'Istituto Tecnico Tecnologico-Commerciale.

5.2 Turismo

Il contesto territoriale di riferimento della Centralità di Santa Maria della Pietà presenta una vocazione legata al turismo e alla ricettività.

La presenza della grandi strutture sanitarie già descritte nei paragrafi precedenti, hanno comportato la presenza di un "turismo di necessità" richiesto dagli utenti, dai fruitori e dal personale impiegato nelle stesse, per periodi più o meno lunghi; tale domanda viene soddisfatta in gran parte dall'offerta di appartamenti proposti sulle piattaforme dedicate (AirBnB e altre).

Per la limitata distanza che separa il quartiere di Monte Mario dal centro di Roma, negli ultimi anni si è assistito alla nascita e all'offerta di molteplici attività ricettive come B&B e case vacanza; pur non essendo un quartiere centrale, il contesto risulta ricco di beni archeologici ed artistici di varie epoche, quali le ville storiche su Monte Mario e l'Ipogeo degli Ottavi, una tomba sotterranea con splendide raffigurazioni, databile verso la prima metà del III sec. d.C., raggiungibile da un cunicolo in tufo, rinvenuta negli anni venti sotto un villino della borgata omonima.

Inoltre, l'analisi territoriale svolta (*cfr Tav.AT02 Emergenze Ambientali e Storico Archeologiche*) ha permesso di riconoscere e evidenziare la presenza di vaste aree agricole, meglio descritte nei paragrafi successivi, dalla notevole valenza ambientale e naturalistica, oltre che storico-archeologica e paesaggistica, nelle quali si è intensificato negli anni quello che viene chiamato ecoturismo.

Le potenzialità della centralità sono sostenute dalle sue risorse storiche e archeologiche. Le testimonianze archeologiche presenti in questo territorio di confine etrusco-romano, datate dalla metà del VII sec. a.C. fino al tardo impero, rappresentano un elemento fondativo per la vocazione della Centralità. Il preminente uso agricolo dell'antico Ager Veientanus, poi Ager Romanus Suburbanus è confermato dai resti di numerosi siti rurali e di percorsi viari basolati rinvenuti nel territorio circostante, ubicati intorno all'antico tracciato per Veio, poi divenuto la via Triumphalis. Siti fortificati, come quello scoperto a Colle S. Agata, erano posti a controllo del territorio. Decine di reperti di pregio, attualmente conservati nei depositi della Soprintendenza archeologica, potrebbero essere testimonianza dell'evoluzione e della storia del paesaggio agricolo locale in una sezione di un Museo del territorio del Municipio XIV.

Il turismo presente in questo territorio è un «turismo lento», proprio della via Francigena, il cui ultimo tratto passa a soli 200 mt dalla Centralità. I siti archeologici e gli itinerari storici, il parco agricolo con i casali, l'ex ospedale con il suo parco di grande valore storico-architettonico, urbano, ambientale e sociale, con le attività, l'arte murale e gli spazi espositivi legati alla cultura e alla memoria locale, rappresentano un potenziale altissimo. La via Francigena (con 98 tappe in Europa, 45 in Italia e 2 varianti), di cui si descrive sotto l'itinerario, è lunga oltre 1.000 km.

L'itinerario storico della via Francigena:

La Via Francigena è un itinerario storico a carattere religioso di circa 2.000 km che dal nord Europa (Canterbury) portava a Roma prima dell'anno Mille.

I viaggiatori provenivano dalle Isole Britanniche, dal Regno dei Franchi, dalle più lontane regioni dell'Impero Romano, passando le Alpi al Colle del Gran San Bernardo e attraverso la Val d'Aosta, arrivavano in Italia.

Nonostante la sua lunghezza, il percorso ufficiale della Via Francigena è sicuro e privo di difficoltà, accuratamente studiato per essere attraversato da tutti, estendendosi attraverso sentieri di montagna, mulattiere di pietra, vie campestri e strade dove affiorano sia selciati medievali, sia il basolato della via Cassia, fino agli storici "sanpietrini" di Roma.

Il percorso parte dalla Cattedrale di Canterbury e attraversando il Canale della Manica arriva in Francia, passando per la Cattedrale di Reims e l'Abbazia di Clairvaux.

Arriva in Svizzera e attraversando Losanna arriva al versante settentrionale del Passo del Gran San Bernardo. Successivamente, sale sulle Alpi ed arriva nei grandi spazi della Pianura Padana, poi lungo il Po verso le città di Vercelli, Pavia e Piacenza. Passato l'Appennino, il percorso intercetta la vista del Mar Mediterraneo e le spiagge della Versilia, scendendo ancora intercetta le città di Lucca, San Gimignano e Siena.

Da qui, il percorso prosegue lungo i filari di cipressi che delimitano la via Cassia romana verso Viterbo, e scendendo per i paesini immersi nel Parco di Veio arriva a Roma: qui proseguendo sulla via Trionfale, fra parchi e riserve, giunge alla Basilica di S.Pietro.

In questo tratto, denominato "Tappa 45, da La Storta-Chiesa Parrocchiale a Roma-Piazza S. Pietro", lungo circa 19 km, i pellegrini possono godere delle bellezze naturalistiche e storico-artistiche del Parco dell'Insugherata e della Riserva di Monte Mario. L'ultima tappa intercetta in pieno la Centralità ed inizia con un lungo tratto lungo il marciapiedi della Via Cassia. Superato il Grande Raccordo Anulare ci si immerge nel verde del Parco dell'Insugherata. Si rientra quindi nel traffico della Via Trionfale, per poi entrare nel parco di Monte Mario, dove c'è la vista dal belvedere di "Mons Gaudii", il Monte della Gioia. Si discende poi verso Piazza San Pietro, la meta del percorso.



6. Contesto infrastrutturale, mobilità e accessibilità

La Centralità Urbana Santa Maria della Pietà è ubicata nel settore nord-orientale della città all'interno del G.R.A., distante da questo circa tre chilometri e raggiungibile attraverso l'uscita 4 Trionfale; si trova in un ambito urbano non particolarmente infrastrutturato in relazione ai rilevanti flussi di traffico che attraversano questa parte della città e in rapporto alle funzioni di rango urbano insediate o di futura collocazione (cfr *Tav.AT01 Mobilità e Accessibilità*).

La centralità si appoggia sulla direttrice urbana principale della via Trionfale, sulla quale confluiscono via di Torrevecchia, il Passante Nord-Ovest, via della Pineta Sacchetti e gran parte della viabilità locale di quartiere. Una fitta rete di tracciati di viabilità locale, in gran parte inadeguati alle esigenze di fruibilità e sicurezza richieste, mette in comunicazione l'ambito con i quartieri limitrofi di Primavalle e Torrevecchia, distribuiti dall'omonima via di Torrevecchia, che collega in direzione sud-nord via di Boccea con il quartiere di Monte Mario, attestandosi sulla via Trionfale.

Il trasporto pubblico di massa è attualmente demandato alla sola linea FL3 Roma – Viterbo, che ha una funzione di asse portante per gli scambi con la mobilità su gomma: con quella pubblica

in corrispondenza dei capolinea dei bus, e con la mobilità privata in corrispondenza dei parcheggi di scambio. La linea effettua due fermate prossime alla centralità, nella stazione Roma Monte Mario (circa 450 metri dall'ingresso principale della centralità) e San Filippo Neri (circa 700 metri) e si attesta al capolinea della stazione Ostiense, percorrendo l'arco occidentale dell'anello ferroviario servendo le zone della Balduina, Monte Ciocchi, Valle Aurelia, San Pietro, Monteverde Vecchio e Trastevere - Marconi.

In corrispondenza del parcheggio di scambio nella stazione Monte Mario si attesta il trasporto pubblico su gomma; qui è possibile lo scambio con 6 linee del trasporto pubblico, che vi effettuano capolinea, con collegamenti locali (Monte Mario), verso zone centrali della città (Prati, Centro Storico) e verso la periferia (Ottavia, Selva Candida). Anche la stazione S. Filippo Neri è collegata a un capolinea del trasporto pubblico su gomma, con tre linee che transitano ed effettuano fermata su via di Mattei, in prossimità di piazza di S. Maria della Pietà.

I parcheggi pubblici esistenti in prossimità della stazione di Monte Mario e il programmato potenziamento del parcheggio di scambio "Santa Maria della Pietà", garantiscono inoltre l'accessibilità alla Centralità e lo scambio tra il trasporto privato/pubblico su gomma.

Anche l'accessibilità ciclo-pedonale è assicurata dalla pista ciclabile Monte Ciocchi, il cui tracciato di circa 5 km con partenza da Valle Aurelia attraversa il quartiere Monte Mario, costeggiando nel tratto finale la linea ferroviaria, lambendo le stazioni Roma Gemelli e Monte Mario, per concludersi nel piazzale antistante l'ingresso principale alla Centralità, lungo via Vincenzo Chiarugi.

Il percorso ciclabile Monte Mario - Balduina, la via Francigena, i viali interni al complesso dell'ex Ospedale sono già oggi percorsi a mobilità lenta, pedonale e ciclabile.

7. Contesto agricolo e ambientale

Come già indicato, il contesto territoriale di riferimento della Centralità è delimitato oggi da alcune delle principali arterie di collegamento del settore occidentale della città: via di Torrevecchia a sud, via Trionfale ad est, via di Casal del Marmo a nord, il G.R.A. ad ovest.

Fino ai primi anni del XX secolo questo territorio era scarsamente abitato e faceva parte dell'Agro Romano, con casupole sparse e piccoli insediamenti rurali. A partire dagli anni '20 si svilupparono le prime lottizzazioni a ridosso della Pineta Sacchetti e, successivamente, con la creazione della Borgata Primavalle, la zona va popolandosi ulteriormente. La centralità si colloca oggi in una posizione di cerniera fra queste realtà: il territorio urbanizzato della città di Roma e le vaste aree verdi caratterizzate in parte dal paesaggio naturale, in parte dal paesaggio agrario. Queste aree verdi accolgono e custodiscono un patrimonio di emergenze storico-archeologiche-monumentali di grande valore.

La prossimità di parchi e riserve di elevato interesse naturalistico e storico artistico quali il Parco dell'Insugherata, la Riserva Naturale Regionale di Monte Mario, il Parco Regionale Urbano del Pineto, unita alla presenza dell'attiguo Parco Agricolo di Casal del Marmo a nord ovest e delle aree agricole della valle Fontana lungo il Fosso delle Campanelle a sud, definiscono il carattere e la vocazione spiccatamente naturale e agricola di questo territorio.

Per la descrizione e la rappresentazione grafica delle suddette aree con valenza ambientale-archeologica si rimanda ai paragrafi che seguono e alla consultazione della *Tav.AT02 Emergenze Ambientali e Storico Archeologiche*.

Da segnalare inoltre la cartografia della serie di vegetazione e della vegetazione naturale potenziale della Provincia di Roma per la valutazione dello stato di conservazione del territorio, cartografia redatta a seguito della convenzione stipulata tra il Centro di Ricerca Interuniversitario Biodiversità, Fitosociologia ed Ecologia del paesaggio della Sapienza, Università di Roma e il Dipartimento VI – Governo del Territorio della Provincia di Roma.

7.1 Il territorio agricolo

Una tradizione di forti legami fra popolazione urbana ed agricoltura locale ha sempre caratterizzato Roma, in tutta la sua storia fino agli ultimi decenni, persino quando le catene alimentari industrializzate sono diventate dominanti.

L'Agro Romano si è formato nei secoli scorsi in seguito a disboscamenti, agricoltura e pascolo, che hanno profondamente trasformato il territorio, dando vita ad un paesaggio caratterizzato da valli e rilievi dolcemente ondulati, coltivati o destinati al bestiame, intercalati da fasce boscate che orlano le "spallete" della rete di piccoli corsi d'acqua. Roma, con i suoi connotati agricoli fortemente caratterizzanti, mostra elementi paesaggistici non riscontrabili in altri Comuni italiani e si distingue come il più grande comune agricolo d'Europa.

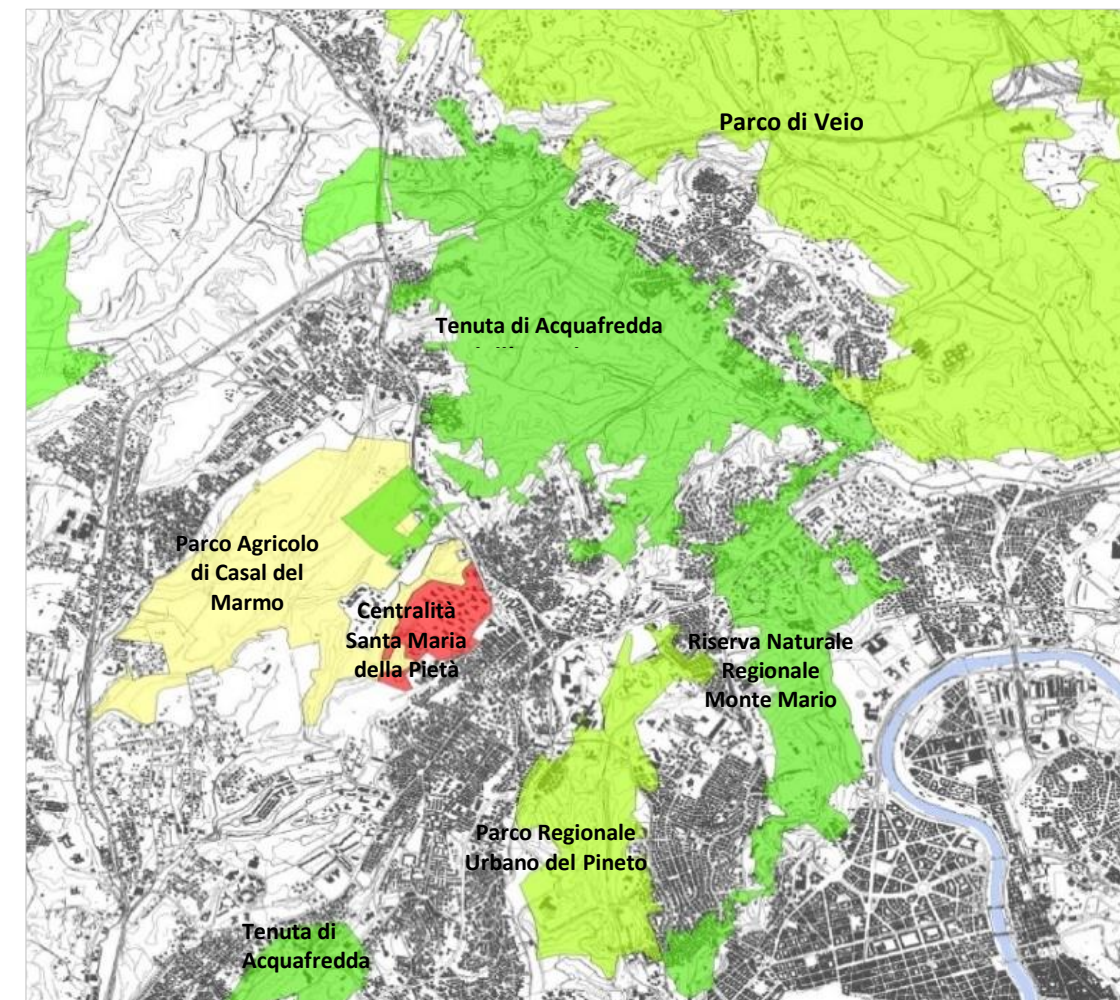
Dei circa 50.000 ha coltivati, la stessa Amministrazione capitolina ne gestisce in modo diretto 2.300 ha appartenenti a due aziende agricole: la Tenuta del Cavaliere e quella di Castel di Guido.

Oggi, i rapporti fra Roma e la campagna circostante possono essere meglio compresi con riferimento alla distribuzione spaziale delle periferie e degli insediamenti urbani.

Consultando l'ultimo censimento dell'agricoltura (Istat, 2012), si registra per Roma una controtendenza rispetto ad altri contesti metropolitani. L'area coltivata tra il 2000 e il 2010 è cresciuta di 6.236 ha. Un dato straordinario, se confrontato con dati di altre città mediterranee, dove, negli ultimi dieci anni, le aree coltivate in aree metropolitane sono diminuite significativamente.

Nonostante a Roma l'urbanizzazione abbia causato una riduzione del 42% della superficie agricola tra il 1990 e il 2000, questa tendenza si è infatti invertita tra il 2000 e il 2010, con un aumento della superficie agricola del 14%.

L'analisi dell'uso del suolo (CLC, 2006) rivela un sistema di aree agricole a forma di cuneo, in cui modelli di filiera corta sono diffusi e utilizzati in modo efficiente per gestire e promuovere l'uso della terra e del paesaggio. In estrema sintesi, in termini di sistemi di produzione, a Roma si registra un numero elevato di aziende agricole legate all'agricoltura multifunzionale di cui i mercati contadini costituiscono una peculiarità (Marino, 2013).



Nello specifico contesto urbano della Centralità S. Maria della Pietà, l'ampia struttura dell'Agro Romano, rappresentata dal Parco Agricolo di Casal del Marmo che la circonda, si configura come elemento di connessione eco-sistemica con le grandi aree verdi protette del settore nord occidentale della città e svolge anche l'importante funzione di protezione ed integrazione del sistema del verde a più alto grado di naturalità.

Tale sistema di elementi concorre a formare una specifica trama storico-paesaggistica, caratterizzata non solo dalla morfologia del territorio coltivato, ma anche da caratteri tipologici e storico-architettonici unici, che si legano strettamente con la trama socio-economica del tessuto d'impresa presente nell'area.



Agro Romano– Vedute

7.2 Parco Agricolo di Casal del Marmo

Il Parco Agricolo di Casal del Marmo si trova nella zona nord-ovest del Comune di Roma, nel XIV Municipio, all'interno e a ridosso del Grande Raccordo Anulare.

Come già accennato, la zona, pur essendo in parte circondata da aree urbane e quartieri densamente abitati, si presenta oggi come una pregevole porzione di campagna romana ancora integra che, precedentemente al periodo di urbanizzazione e dell'espansione disordinata della città, aveva una continuità ecosistemica con le altre aree verdi, ora protette, situate nel settore nord occidentale del territorio comunale.

Il Nuovo Piano Regolatore Generale per la città di Roma approvato dal Consiglio comunale nel 2008 conferma la vocazione agricola di questo territorio classificando l'area come Parco Agricolo Urbano.

In seguito la Commissione Provinciale preposta alla protezione delle bellezze naturali della Provincia di Roma formula, per l'area del Parco, una proposta per la Dichiarazione di interesse pubblico in riferimento ai valori storici, culturali, naturali, morfologici, estetici espressi dai luoghi in riferimento anche ai caratteri peculiari identitari dell'Agro Romano.

La successiva pubblicazione della già richiamata DGR n. 670 del 14/10/2014, sancisce per l'ambito "Agro romano settentrionale, zona tra via Casal del Marmo e via Trionfale comprendente il complesso di Santa Maria della Pietà" il riconoscimento di Notevole Interesse Pubblico Paesaggistico, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, s.m.i., quale "Ambito rurale riconducibile ad un sistema unitario di interesse naturalistico, paesaggistico, storico-archeologico da tutelare e valorizzare" (cfr. Allegato – Istruttoria urbanistica).

L'ambito del Parco Agricolo di Casal del Marmo occupa una posizione significativa nel sistema ambientale territoriale.

Con la Riserva Naturale Regionale dell'Insugherata, a sua volta contigua al parco di Veio, formerebbe il secondo polmone Verde di Roma nord ovest di elevatissimo valore naturalistico e a forte caratterizzazione agricola.

Il Parco si configura come un'ampia area a vocazione agricola, si estende su circa 400 ettari di Agro Romano ed è circondato dalle zone insediative del sistema urbano di Palmarola a nord e Primavalle e Torrevecchia a sud-est.

All'interno sono presenti numerosi elementi d'interesse storico-archeologico e nelle adiacenze, come già sottolineato, sorgono alcune importanti infrastrutture pubbliche d'interesse urbano: il complesso di Santa Maria della Pietà, l'ospedale S. Filippo Neri, il liceo scientifico Pasteur e il carcere minorile di Casal del Marmo.

Il territorio del Parco Agricolo di Casal del Marmo è caratterizzato da un sistema ramificato di fossi ricoperti di macchia e profondamente incisi (tra cui si evidenzia il Fosso delle Campanelle), un vero e proprio “residuo naturalistico” e importante connessione eco-sistemica con le aree verdi protette nel settore nord-ovest di Roma.

All'interno di questa trama idrografica si rileva la presenza di aziende agricole medio-grandi, alcune delle quali con sede in casali e tenute storiche (già protette e valorizzate dalla Carta dell'Agro), cui si affiancano piccoli lotti adibiti alla coltivazione di orti urbani e, secondariamente, all'allevamento di animali.

Dal punto di vista morfologico si tratta di un esteso altopiano interessato da un reticolo idrografico minore costituito da tre incisioni vallive: il Fosso della Polledrara (1,5 km); il Fosso del Marmo Nuovo (4,3 km); ed il Fosso del Fagiano che poi confluisce nel Fosso delle Campanelle (3,6km). Attualmente, l'uso del suolo vede la preponderanza di praterie naturali prevalentemente senza alberi ed arbusti (32,5%), terreni arabili (23,4%) e prati prevalentemente senza alberi e arbusti (17,3%).

E' un agroecosistema complesso in cui si fondono, fattori naturali e antropici e la presenza di attività agricole ed economiche. Tra queste vi è la cooperativa CoBraGor Cooperativa Braccianti Agricoli Organizzati.

L'azienda a conduzione cooperativa scelse sin dall'inizio di produrre nel rispetto dell'ambiente (certificazione biologica ICEA) ortaggi e frutta che realizzano una buona e continua varietà di alimenti stagionali da offrire direttamente ai consumatori.

L'azienda multifunzionale, oltre alle tradizionali attività di coltivazione per 40 ettari, comprendenti seminativi, coltivazioni permanenti (oliveto, frutteto), colture in serra e orticole di pieno campo, porta avanti da anni attività connesse alla trasformazione dei prodotti aziendali.

I campi dove sono a dimora gli alberi (1.600 ulivi e 4.500 fruttiferi misti) hanno contribuito a valorizzare la campagna anche dal punto di vista paesaggistico creando le condizioni per attività integrative a quella agricola quali le visite didattiche per le scuole, la ristorazione e l'ospitalità, è segnalata anche dal sito della via Francigena quale struttura ricettiva.

Un'altra parte del parco comprende aree non regolamentate destinate ad orti urbani non regolamentati e interessa principalmente il fondovalle pianeggiante, le sc

arpate del tratto medio-alto del Fosso delle Campanelle per una lunghezza di circa 1,5 km. Si tratta di piccoli lotti (circa 200), recintati e non, adibiti alla coltivazione di orti urbani e con annessi manufatti edilizi e baracche di varie dimensioni e realizzati con materiali di recupero.

La porzione di proprietà privata del Parco è attualmente adibita a seminativi sugli altipiani e prato-pascolo nelle aree interne vallive del fosso del Marmo Nuovo, del fosso della Polledrara e di

parte del Fosso delle Campanelle. Essa è costituita da diverse proprietà tra cui Massara e Vittorini e altri lotti, alcuni dei quali inferiori all'ettaro.

Di rilievo e molto affascinante, nonostante sia purtroppo lasciata all'incuria, è la Tenuta Massara poco più a nord dell'ospedale San Filippo Neri, collegata con un viale di pini lungo circa 250 metri alla via Trionfale, ma separata da questa dalla linea ferroviaria.

La tenuta è anche nota come Casale del Marmo, nome che lo storico Antonio Nibby collega alla quantità di marmi e reperti romani rinvenuti nell'area e ancora sparsi nei territori circostanti.

Ormai ridotta a un centinaio d'ettari, in origine la tenuta era molto più estesa ed è stata a lungo parte del patrimonio vaticano. Venduta e passata per diversi proprietari, è con la famiglia Massara - di cui ancora porta il nome - che la fattoria conosce i suoi anni migliori e assume l'aspetto attuale.

Intorno agli anni '20 le terre vennero messe a coltura intensiva e vennero costruiti gli attuali edifici; le stalle, la casa del fattore e la scuola rurale antistanti il castello, le case dei contadini sparse sulle terre.

Sulle antiche strutture esistenti, di epoca romana e medioevale, fu costruita la casa padronale. I muri mostrano i resti di marmi incisi trovati sul posto a testimonianza dell'antichità del luogo.

Nel 1926 la fattoria dei Massara ebbe un premio dal regime fascista per la sua efficienza e produttività. I figli dei contadini dopo il 1934 poterono andare a scuola nella tenuta stessa, perché il Comune di Roma vi aprì una scuola rurale pluriclasse. Nel periodo di massima attività nella tenuta vi erano circa 20 famiglie, quasi tutte di origine marchigiana, che avevano lasciato il proprio paese per trovare lavoro nelle campagne dell'Agro.

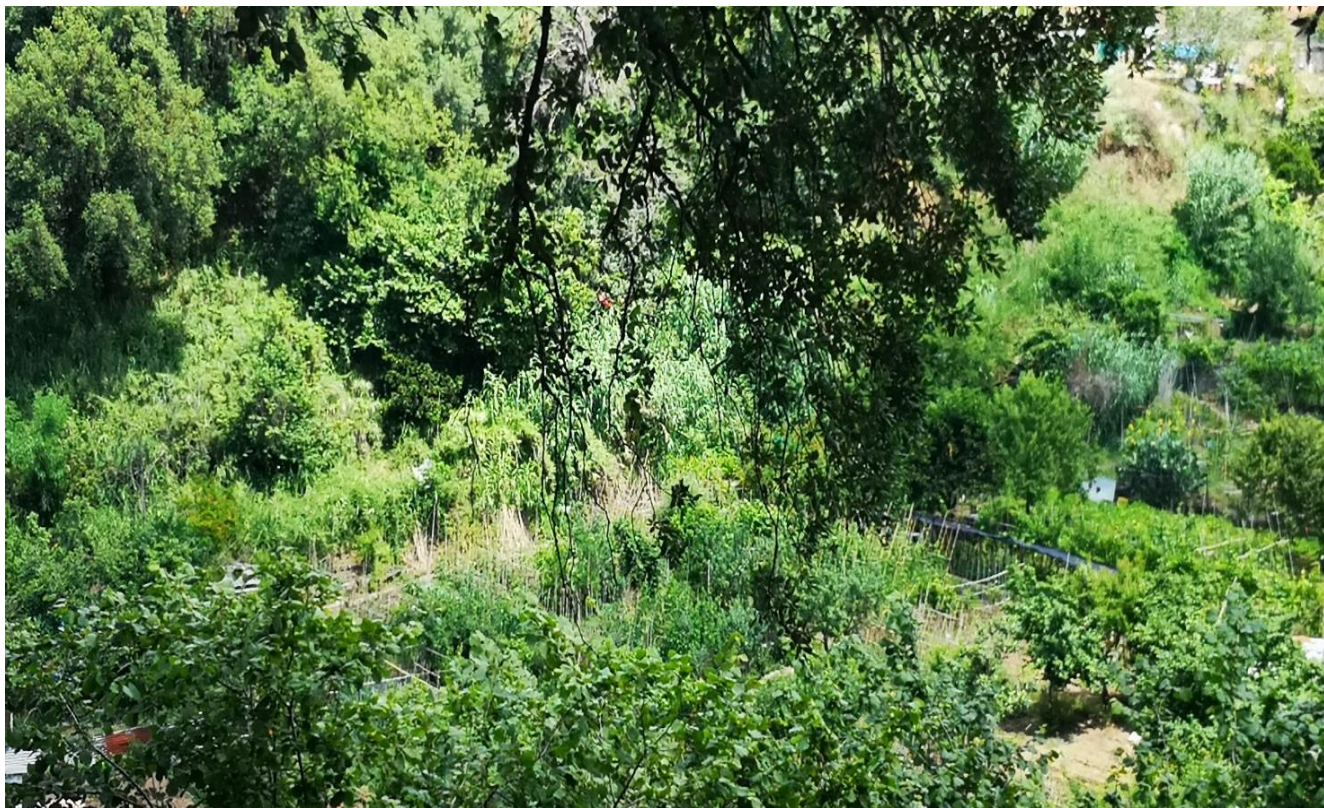
L'azienda rimase produttiva fino al 1974. A partire da quell'anno furono abbandonate le terre, fu chiusa la scuola e la tenuta si spopolò dei suoi abitanti. Fu lasciata una guardiania e la presenza di greggi e alcune colture estensive, fino all'attuale abbandono delle attività produttive. Tanto le strutture agricole quanto le case dei contadini e la stessa villa padronale, lasciate in uno stato di incuria sono pericolanti e invase dalla vegetazione infestante.

Il Piano Regolatore Generale del 1962 aveva previsto che si potessero costruire ville con parco (G4) all'interno della tenuta. In seguito il Comune, con una variante, aveva cancellato tali destinazioni, ripristinate poi da un ricorso al TAR da parte dei proprietari dell'area.

Il nuovo Piano Regolatore, infine, è riuscito a preservare l'area da queste previsioni, concedendo all'edificazione esclusivamente due aree poste ai confini della tenuta e del Parco Agricolo.



Parco Agricolo di Casal del Marmo – Veduta



Parco Agricolo di Casal del Marmo – Orti nel fondo valle

7.3 Riserva Naturale dell'Insugherata

L'accesso ufficiale della Riserva si trova in via Paolo Emilio Castagnola, parallela della via Trionfale all'altezza del San Filippo Neri, nelle immediate vicinanze del Parco Agricolo di Casal del Marmo.

La Legge Regionale n. 29 del 1997 ha permesso la salvaguardia di 740 ettari di un territorio dall'enorme valore naturalistico interamente compreso nel Comune di Roma, tra le zone Ottavia e Tomba di Nerone fra la via Trionfale e la via Cassia; questo rappresenta un rilevante corridoio naturalistico fra i confini urbanizzati e il grande sistema Veio-Cesano, nell'area del bacino idrografico del Fosso dell'Acqua Traversa.

Lungo queste due linee di confine, numerosi sono i resti archeologici di ville e sepolcri romani.

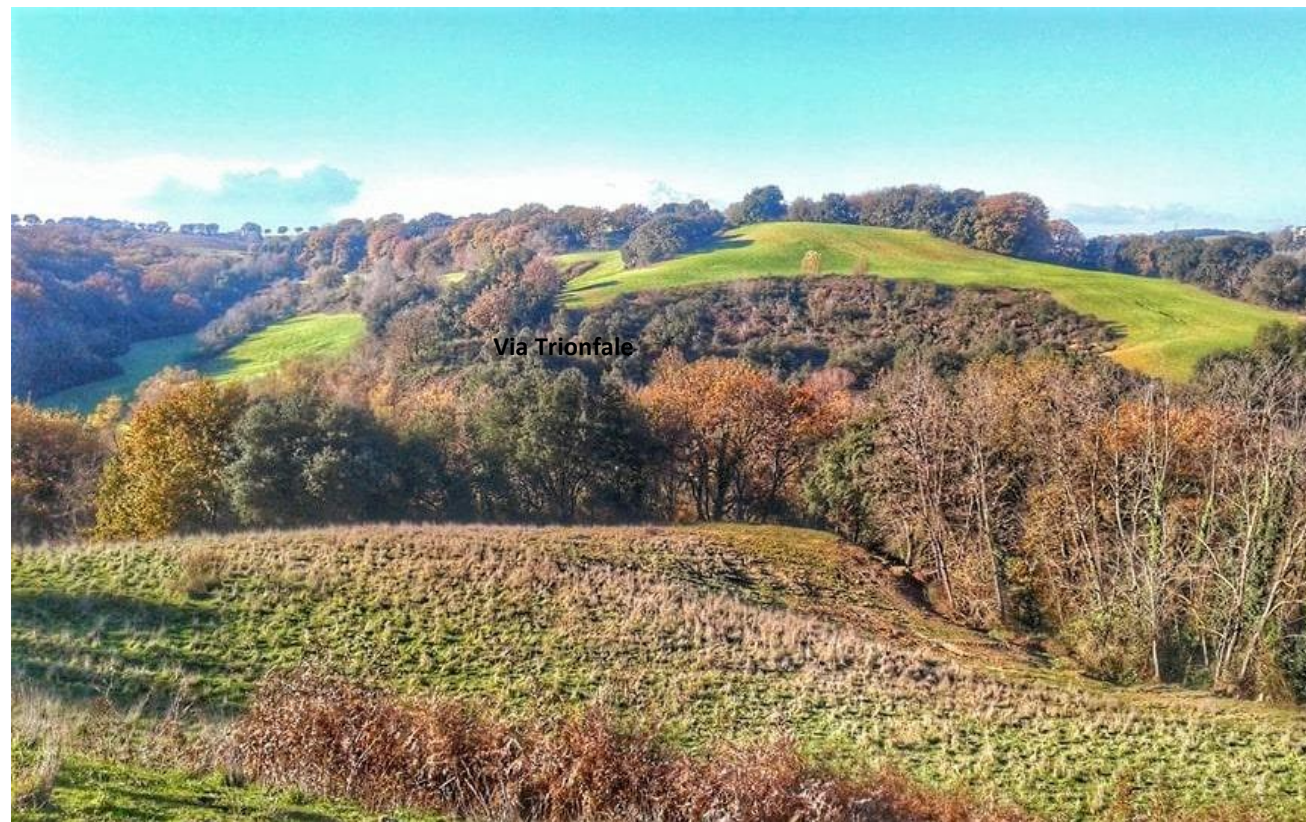
Il paesaggio collinare è caratterizzato da una vegetazione molto articolata: specie arboree più adattate al caldo come la roverella, il leccio e la sughera, oppure più adattate al fresco come il carpino o l'acero che formano dei veri e propri boschi freschi caducifogli. Oltre a queste specie arboree più rappresentative, sono presenti anche castagni, noccioli, salici e pioppi.

La regina indiscussa di questa Riserva è la sughera, dalla quale prende il nome. La *Quercus Suber L.*, di cui esistono esemplari secolari tutt'ora in buone condizioni, è un albero sempreverde facente parte delle Fagacee che può raggiungere i 20 metri di altezza. Quando la pianta è giovane, la corteccia presenta un colore grigio che durante la crescita si ispessisce diventando rugosa e solcata da numerose scanalature dal colore rosato ed una consistenza spugnosa. In pochi anni la corteccia raggiunge uno spessore di circa 5-7 cm che poi persiste per tutta la vita dell'albero: il sughero.

All'interno della riserva è molto ricca anche la fauna, costituita da mammiferi come riccio, talpa, volpe, donnola, istrice e cinghiale; uccelli nidificanti come il gheppio, il gufo, la civetta, l'allocco, il barbagianni, il fagiano, il cuculo; numerosi rettili fra cui l'orbettino e le bisce; infine, anfibi come la rara ed endemica salamandrina dagli occhiali.

Nel 2016 è stato aperto un varco al fine di rendere percorribile la Riserva, già facilmente resa accessibile da una rete di sentieri e carrarecce che passano dalla via Cassia alla via Trionfale.

Tale varco risulta importante per visitatori e pellegrini, che possono transitare lontano dalle strade trafficate per giungere alla via Trionfale: per questo motivo, come già specificato, la Riserva è stata inserita nel percorso ufficiale della Via Francigena.



Riserva Naturale dell'Insugherata – Il paesaggio collinare e i boschi

7.4 Riserva Naturale di Monte Mario

La Riserva Naturale di Monte Mario, istituita come area protetta nel 1997, si estende per oltre duecento ettari e, con i suoi 139 metri di altezza, risulta essere il colle più alto dei cosiddetti "Monti della Farnesina", nonché il punto più alto di Roma. Il Belvedere dello Zodiaco è inoltre, assieme al Gianicolo e al Pincio, uno dei punti più panoramici della Capitale.

Sebbene in prossimità di un contesto urbanizzato, nella Riserva è possibile trovare una varietà di flora e di fauna rara, dominata dalla macchia mediterranea nelle zone più basse, con lecci, sughere, ma anche con specie caratteristiche di zone submontane nei punti più alti, come tiglio, acero, nocciolo. La presenza dell'uomo ha però limitato la presenza della fauna originaria autoctona. Nel Parco, dal terreno sabbioso e ghiaioso, sono stati rinvenuti anche diversi reperti di fossili marini.

La zona sarebbe stata abitata già in epoca preistorica; in epoca romana, la riserva divenne sede di dimore e ville. In quel periodo, passavano lungo la via Trionfale, che divenne poi l'ultimo tratto della via Francigena, gli eserciti vittoriosi di ritorno dalle battaglie. Questi ultimi lo chiamavano Mons Gaudius, perché felici di ammirare la splendida vista della città sottostante che a questo punto del percorso era vicinissima.

Verso la fine del 1700 Wolfgang Goethe scrisse di questo monte nei suoi "Ricordi di viaggio in Italia" e molti artisti e pittori nei secoli hanno decantato e raccontato la bellezza di questa altura, che nelle giornate più limpide riesce a fare godere anche della vista del Mar Tirreno.

Dal Rinascimento in poi, Monte Mario divenne il luogo di residenza di diverse famiglie nobili. Sono qui ubicate: Villa Madama, costruita nel 1518 e oggi sede di rappresentanza della Presidenza del Consiglio e del Ministero degli Esteri; la quattrocentesca Villa Mellini dove, a fine Ottocento, fu eretta la Torre del I Meridiano d'Italia e, nel 1938, fu inaugurato l'Osservatorio Astronomico, oggi sede della Presidenza e dell'Amministrazione Centrale dell'Istituto Nazionale di Astrofisica (Inaf); Villa Mazzanti, costruita nella seconda metà del XIX secolo, che dal 1998 ospita la sede dell'Ente Regionale Roma Natura.

La Riserva Naturale di Monte Mario è visitabile tutto l'anno attraverso numerosi percorsi e sentieri opportunamente segnalati e contraddistinti in base alla difficoltà di percorrenza e, come già scritto, è parte dell'ultima Tappa della via Francigena in direzione S.Pietro. Fra i sentieri presenti possiamo indicare il "Sentiero Natura Collina dell'Osservatorio" (circa 1 km, con dislivello di circa 100 metri) che, partendo da Piazzale Maresciallo Giardino e salendo per numerosi tornanti, propone scorci molto suggestivi ed unici sulla città, fino a giungere in cima all'Osservatorio Astronomico.

Un altro sentiero che coniuga natura e arte è quello denominato "Collina della Farnesina", che presenta numerosi ingressi e percorre, con un andamento ad anello, l'intero perimetro della Riserva. Lungo il cammino si possono osservare numerosi punti di interesse storico-artistico come Villa Mazzanti e Villa Mellini.



Veduta da Monte Mario: San Pietro, le cupole dell'Osservatorio Astronomico ed il panorama al mare

7.5 Parco Regionale Urbano del Pineto

Il Parco del Pineto si estende nel settore nord-occidentale della città fra la via Trionfale, via della Pineta Sacchetti ed il quartiere Valle Aurelia.

E' stato istituito con L.R. 23 febbraio 1987 ed è una tra le oasi più belle del territorio romano, seconda per estensione soltanto al Parco della Caffarella.

Il Parco, che si estende per circa 250 ha con ingressi in via della Pineta Sacchetti e via Vittorio Montiglio, comprende una zona pianeggiante a pineta lungo la via che da esso prende nome, ed una grande vallata denominata Valle dell'Inferno, un tempo estesa fino alle Mura Vaticane e caratterizzata da fornaci e calcare della Fabbrica di San Pietro.

Nei suggestivi paesaggi del Parco si possono ritrovare, attraverso la stratigrafia delle sabbie e delle ghiaie, le tracce di circa due milioni di anni di avvenimenti geologici, dal mare tropicale profondo alle eruzioni del Vulcano Sabatino.

Il patrimonio vegetale del Parco è costituito da macchia mediterranea con uno strato arboreo dominato dalla sughera; nel sottobosco sono presenti essenze quali erica arborea, cisto, lentisco, mirto e corbezzolo con splendide fioriture primaverili.

Ricca anche la fauna con il moscardino, il topo selvatico e la biscia dal collare.

L'area, compresa intorno alla metà del Cinquecento nella vastissima tenuta del Pontefice Pio V Ghisleri, fu ceduta nel 1598 alla Famiglia Sacchetti che l'ampliò notevolmente. Il Casino Nobile, oggi non più visibile, venne realizzato da Pietro da Cortona, per incarico del Cardinale Giulio Sacchetti. L'architetto non valutò appieno la natura del terreno, tanto che nel 1675 il Casino fu descritto già in rovina a causa dei cedimenti strutturali. Il Casino, ridotto a rudere, invaso dalla vegetazione e circondato da greggi al pascolo, incontrò il gusto dei pittori e vedutisti romantici che lo immortalarono ripetutamente nel corso dell'Ottocento, permettendone la conoscenza pur se oggi non più visibile.

Nel corso del XVIII secolo la rovina e l'abbandono del Casino si estese anche ai terreni circostanti e la situazione si aggravò ulteriormente quando, in ottemperanza all'editto di Saint Cloud del 1805 che proibiva le sepolture nelle aree urbane, il governo francese decise di realizzare nel Parco un grande cimitero pubblico.

Nel 1861 la Famiglia Sacchetti vendette la tenuta, oramai in rovina, al Principe Alessandro Torlonia. Gli unici edifici ancora presenti all'epoca erano situati nella parte pianeggiante del Parco, lungo l'attuale via della Pineta Sacchetti, e consistevano in un casale di origine cinquecentesca, storicamente denominato "Casale del Giannotto" dal suo primo proprietario, e in un basso manufatto di servizio attiguo.

I Torlonia fecero restaurare gli edifici e impiantarono la pineta nell'area pianeggiante lungo la strada.

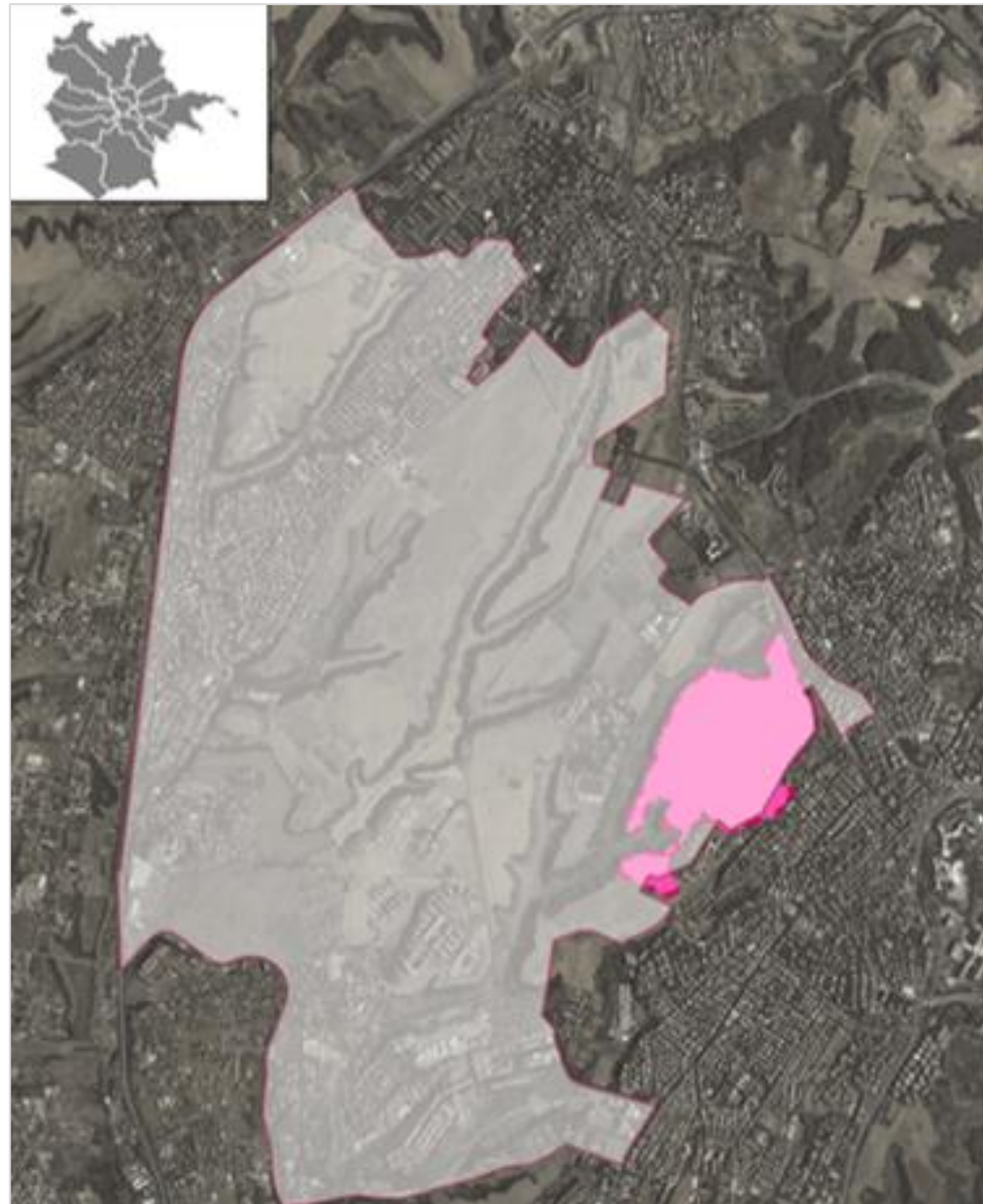
Nel 1956 i Torlonia vendettero il complesso alla SEP (Società Immobiliare Pineto), che progettò una serie di interventi edilizi nell'area, fortunatamente bloccati dai vincoli posti dal Ministero per i Beni Culturali e dal Comune di Roma che acquisì il Parco negli anni Settanta. Dal maggio 2006 il Casale del Giannotto, restaurato, è sede della Biblioteca Comunale Casa del Parco.



Parco Regionale del Pineto – La pineta e Casale Giannotto

8. Contesto socio – demografico

La perimetrazione fisica dell'ambito di studio all'interno del XIV Municipio, che consenta di indicare l'area coinvolta dall'intervento - cioè che renda comprensibile il rapporto tra il territorio e la popolazione potenzialmente "attratta" dalle funzioni che verranno introdotte con la trasformazione - conduce all'individuazione, per una maggiore comprensione e lettura dell'analisi redatta, di un'area che può dichiararsi coincidente con la zona urbanistica omonima (19d).



Mappa 1 – Individuazione Zona Urbanistica 19d

8.1 La popolazione residente

Nel corso degli anni, l'area di S. Maria della Pietà ha assistito a un forte aumento degli abitanti residenti: si è passati, infatti, da circa 19.800 individui nel 2008 a oltre 25.400 nel 2019 e la variazione, pari a +28,6%, è risultata più importante di quella registrata in complesso nel Municipio (+5,6%) e nel territorio comunale romano, dove la popolazione può considerarsi sostanzialmente immutata (0,1%, tab. 1).

Anche la densità abitativa risulta piuttosto elevata: oltre 2.600 abitanti per kmq contro i circa 1.500 del municipio e gli oltre 2.200 dell'intero territorio comunale.

L'analisi della popolazione per sesso mostra valori dell'indice di mascolinità (popolazione maschile/popolazione femminile) più alti che nel resto della città: ogni 100 donne gli uomini sono quasi 96 mentre a Roma sono 90 e nel Municipio 88).

Questo dato è fortemente influenzato dalla struttura per età della popolazione qui residente; l'area in esame, infatti, essendo abitata da persone giovani e adulte (almeno in misura maggiore che nella media della città) è caratterizzata da un maggiore equilibrio tra i sessi rispetto alle classi più avanzate.

L'area di S. Maria della Pietà infatti si caratterizza per una popolazione prevalentemente giovane, con 4 persone su 10 al di sotto dei 35 anni.

Infine un indicatore che, a partire dall'analisi della popolazione per fasce d'età, fornisce informazioni di carattere economico è l'indice di dipendenza, salito dal 41,9% nel 2008 al 45,8% nel 2019, con una crescita di quasi 4 punti percentuali, superiore a quella registrata nel Municipio e a Roma (rispettivamente pari a 0,8 e 3,2 punti percentuali, tab. 4 e fig.5). Questo indice, dato dal rapporto percentuale tra le fasce di età di popolazione "non lavorativa" (0-14 e oltre 65 anni) e quella "lavorativa" (15-64 anni), esprime la quota della popolazione teoricamente fuori dal sistema produttivo, che sul piano economico e sociale "dipende" dalla popolazione in grado di generare reddito.

Quindi, sulla base di valutazioni esclusivamente demografiche, nel 2019 la zona urbanistica S. Maria della Pietà si troverebbe potenzialmente in una condizione piuttosto favorevole con 46 persone "dipendenti" ogni 100 persone economicamente produttive.

Un ultimo cenno merita la composizione della famiglia, i cui dati sono disponibili soltanto al livello aggregato di Municipio.

Il XIV Municipio, in particolare, presenta una struttura familiare del tutto simile alla media romana, con una un'incidenza delle famiglie monocomponenti pari al 43% (44,6% nella Capitale) e di quelle composte da 2 componenti (24%, tab. 5 e fig. 6).

Leggendo questo dato in contropiede con l'analisi per età e le dinamiche in atto nel territorio comunale, è possibile ipotizzare che tra le famiglie unipersonali ci sia un numero elevato di single (piuttosto che anziani soli) così come in quelle composte da due componenti prevalga la coppia genitore/figlio/a.

Per quanto riguarda l'analisi dell'andamento relativo alla presenza degli stranieri negli ultimi anni, emerge che dal 2008 al 2019 nell'area di S. Maria della Pietà questi sono cresciuti dell'85,2%, passando da 1.604 a 2.970 individui, incremento più che doppio rispetto a quello registrato nell'intero territorio comunale, dove la crescita registrata è risultata pari al 30,1%, o municipale, pari al 42% (tab. 6 e fig. 7).

La presenza degli immigrati è quindi stato un ulteriore aspetto del territorio preso in esame nella pianificazione dei servizi sociali offerti, orientati anche a politiche mirate di integrazione.

Gli stranieri residenti a S. Maria della Pietà costituiscono comunque l'11,7% della popolazione complessiva ivi residente.

Significativa la totale assenza nel Municipio (e quindi nell'area di studio) di anziani di origine straniera, a fronte dei circa 22 mila residenti nella città. Nell'area la composizione per età evidenzia che uno straniero su cinque è minorenni (il 20,4% contro il 18,2% del Municipio e il 16,9% di Roma).

8.2 I servizi pubblici

Nel XIV Municipio l'offerta dei posti disponibili negli asili nido risulta inferiore a quella romana: ogni 100 bambini di età compresa tra 0 e 2 anni compiuti, ci sono 28 posti nel Municipio contro i 32 di Roma.

In particolare, nelle tre strutture presenti a S. Maria della Pietà (1 comunale e 2 private), sono iscritti 185 bambini sotto i 3 anni, pari al 26% dei coetanei.

Per quanto riguarda invece i centri anziani, nel territorio di studio ne esiste uno solo, a cui potenzialmente si troverebbero a far riferimento quasi 7.000 persone⁵.

Nel Municipio il 12,1% degli ultrasessantacinquenni è iscritto ad un centro anziani, dato che evidenzia una media leggermente superiore alla media dei valori romani.

Per quanto riguarda altre strutture di assistenza socio-sanitaria presenti nel territorio, sono da segnalare i presidi sanitari del distretto 14 afferenti alla ASL Roma 1 e situati nell'Ex complesso dell'ospedale psichiatrico.

⁵ Secondo il Regolamento dei Centri sociali Anziani Del. 25 del 23/12/2010, possono iscriversi ai Centri Anziani: tutte le persone residenti o domiciliate nella città di Roma che abbiano compiuto i 55 anni di età; i pensionati che

In particolare:

- Poliambulatorio per l'assistenza specialistica ambulatoriale;
- Assistenza disabili Adulti e Anziani;
- Servizio Tutela Salute Mentale e Riabilitazione dei soggetti in età evolutiva (0-18 anni);
- Servizio Medicina Legale;
- SerD - Centro di Riferimento per le Dipendenze patologiche (uso/abuso di sostanze psicoattive come droghe o comportamenti compulsivi come il gioco d'azzardo patologico);
- Centro Disturbi dei comportamenti alimentari;
- Consultorio Familiare Monte Mario.

8.3 L'offerta culturale: le strutture scolastiche e le biblioteche

L'offerta formativa per i bambini di oltre 3 anni nel XIV Municipio viene garantita in 17 Scuole dell'Infanzia, 40 Scuole Primarie, 15 Medie Inferiori e 17 Medie Superiori; si evidenzia, attraverso l'incidenza delle strutture scolastiche per 1.000 studenti, un lieve deficit del Municipio rispetto al Comune per tutte le tipologie di scuole esaminate, ad eccezione della Scuola Primaria.

Nel territorio in esame si registra infatti la sola presenza della Scuola Infanzia/Primaria Andersen (situata in Via del Podere Trieste 20 e afferente all'IC Pio La Torre), due plessi dell'Istituto Comprensivo Pablo Neruda (la Scuola Primaria nella sede centrale di via Casal del Marmo 212 e la Secondaria di I Grado nel plesso di Via Casal del Marmo 216) ed il Liceo Scientifico Pasteur di Via G. Borelli.

Un altro indicatore in grado di descrivere il fabbisogno culturale del territorio e dei residenti è la presenza di biblioteche.

In tutto il Municipio – ma al di fuori della zona urbanistica esaminata - esistono due biblioteche: "Franco Basaglia" (Via Federico Borromeo 67) e "Casa del Parco" (Via della Pineta Sacchetti 78), che nel 2017 hanno complessivamente movimentato circa 40 mila prestiti fra libri, audiovisivi ed altri, pari a circa il 5% della movimentazione dei volumi nell'insieme del circuito delle Biblioteche di Roma.

8.4 Il verde pubblico

Altro aspetto fondamentale dell'analisi di un territorio è la presenza del verde pubblico, considerato per la sua funzione non solo ecologica e ambientale, ma ricreativa e sociale, in

abbiano compiuto i 50 anni; le persone con un'invalidità superiore al 70% (attestata mediante autocertificazione da parte del cittadino interessato) e con un minimo di 45 anni di età.

grado cioè di rispondere al bisogno della collettività di avere a disposizione spazi vivibili in cui trascorrere il tempo libero e combattere il degrado e l'impatto prodotto dall'edificazione urbana.

Nel XIV Municipio, che si estende per 131 kmq, le aree verdi ricoprono circa 1,1 kmq e risultano costituite per il 35,4% da verde attrezzato di quartiere e dai due grandi parchi urbani Parco regionale urbano del Pineto (0,54 kmq) e Parco di Valle Aurelia (0,03 kmq).

Nel Municipio sono presenti inoltre la Riserva Naturale dell'Insugherata (740 ha) e il Monumento Naturale della Tenuta di Mazzalupetto - Quarto degli Ebrei (186 ha), che complessivamente coprono il 2,5% delle Aree Naturali Protette di Roma.

Anche l'area oggetto di studio è quasi totalmente costituita dal verde attrezzato di quartiere (0,1 kmq), con una dotazione per abitante in linea con il valore municipale (5 mq/ab.) e quasi un terzo della media comunale (14 mq/ab). Tali aree sono quelle situate nel Complesso di S. Maria della Pietà (126.011 kmq) e a largo Codogno (1.875 kmq).

Esistono nell'ambito di studio anche altre piccole aree verdi, per lo più con funzione di arredo stradale – come piazza S. Maria della Pietà, via Vivi Gioi (area cani) o piazza Costantino Astealdi – o aree di sosta, come via di Torresina.

8.5 Gli Impianti Sportivi

Per la pratica sportiva non esistono impianti di proprietà capitolina, ma i cittadini residenti nell'area possono usufruire dei 3 impianti localizzati all'interno dei confini municipali (0,2 ogni 10.000 residenti contro 0,6 di Roma).

Esistono anche 2 piscine comunali (ASD FunSport e Besso), frequentate da 875 utenti.

Esistono inoltre 45 centri sportivi municipali (dei 361 a Roma) all'interno delle strutture scolastiche, che soddisfano la domanda sportiva dei residenti, con corsi che vanno dal minivolley all'atletica per bambini e dallo yoga ai corsi di ballo.

Due di questi (la palestra del Plesso Andersen dell'IC Pio La Torre e quella del Plesso Casal del Marmo dell'IC Neruda) ricadono nella zona urbanistica S.Maria della Pietà.

9. Il Protocollo di Intese

Con Deliberazione di Giunta Capitolina n 153 del 7 agosto 2018 e Deliberazione del Direttore Generale ASL Roma 1 n.1064 del 2018, Roma Capitale e Regione Lazio hanno approvato un Protocollo di Intese tra Roma Capitale, Regione Lazio, Azienda Sanitaria Locale (ASL), Città Metropolitana di Roma Capitale ed il Municipio Roma XIV, finalizzato alla realizzazione e alla gestione, in forma condivisa e partecipata, del Progetto Urbano della Centralità Metropolitana ed Urbana "Santa Maria della Pietà."

Obiettivo del Protocollo siglato dalle parti è coniugare le azioni di valorizzazione del patrimonio pubblico con il miglioramento della dotazione e la qualità dei servizi a scala urbana offerti ai cittadini, attivando le necessarie sinergie operative in ambito tecnico e amministrativo.

Con DGR 787/2016 la Regione Lazio aveva approvato un "Programma di valorizzazione patrimoniale del Complesso di Santa Maria della Pietà", nella prospettiva della realizzazione del Parco della Salute e del Benessere, finanziando prime azioni miranti a ripristinare in primis le condizioni di sicurezza del patrimonio, attraverso un programma di interventi di risanamento, conservativi e di adeguamento funzionale su alcuni Padiglioni; autorizzato l'attuazione degli interventi ivi previsti; costituito un apposito finanziamento disponibile sul Bilancio regionale; individuato la ASL Roma 1 quale "soggetto attuatore" dei suddetti interventi.

Per dare operatività a quanto concordato con il Protocollo d'intesa, le Parti hanno istituito un Tavolo Tecnico di Coordinamento per condividere le scelte tecniche, orientare i procedimenti e le rispettive azioni amministrative, con l'obiettivo, comune, di garantire l'attuazione dello Schema di Assetto Preliminare e del successivo Progetto Urbano. Inoltre le varie fasi sono poste all'attenzione della Consulta istituita ai sensi della D.A.C. 40/2015.

Nelle more dell'elaborazione del SAP, con il Protocollo è stato disposto di dare corso, per quanto previsto dalle norme e dalle rispettive competenze, all'esecuzione degli interventi di riqualificazione, restauro e risanamento conservativo già avviati e/o previsti in attuazione dei programmi di finanziamento già attivi alla data di sottoscrizione del Protocollo come alcuni padiglioni oggetto di pregressi finanziamenti regionali, al fine di garantirne o ripristinarne la fruibilità e le condizioni di sicurezza; a individuare le modalità di utilizzo, da parte del Municipio Roma XIV, dei padiglioni n. 16, 18, 31 per finalità di natura istituzionale; a completare gli interventi necessari per la messa in sicurezza e l'agibilità dell'area su via Vinci contigua al Complesso del Santa Maria della Pietà da adibire a parcheggio, anche al fine di favorire azioni complementari e aggiuntive per la mobilità sostenibile all'interno del Parco, nonché a porre in essere quanto necessario per attivare in tempi brevi gli ostelli della gioventù già previsti all'interno dei padiglioni 11 e 15.

10. Il Programma preliminare: Proposta per le vocazioni e le funzioni della Centralità Urbana di Santa Maria della Pietà

Partendo, quindi, dall'analisi del contesto in cui è inserita la Centralità Urbana e Metropolitana *Santa Maria della Pietà*, il Tavolo Tecnico, costituito in attuazione del citato Protocollo, ha individuato le potenzialità e le vocazioni da valorizzare e sulle quali basare una specifica e contestualizzata attività progettuale articolata per sistemi, come di seguito dettagliatamente descritto.

Le caratteristiche storiche, naturalistiche, ambientali e morfologiche di questo territorio individuano tre macro vocazioni come risposta a esigenze locali per un'opportunità di sperimentazione, un modello di sviluppo territoriale, sociale ed economico, sostenibile, replicabile e resiliente.

Tre le vocazioni individuate: ambientale agricola, turistico ricettiva, benessere-servizi al cittadino; vere e proprie "risorse naturali" le quali, valorizzate, integrate tra loro e messe a sistema, possono determinare la **creazione di un polo integrato e sinergico, riferimento virtuoso di green economy, circular economy e sharing economy a livello europeo e internazionale;** centro di servizi e strutture, motore di attività e di crescita per il quartiere, per il contesto urbano ed extraurbano:

- per l'agricoltura urbana e lo sviluppo di una *Food Policy* in linea con i principi di sostenibilità contemporanea che le grandi città devono affrontare e sostenere;
- per il turismo e la ricettività attraverso la valorizzazione del patrimonio storico-artistico-culturale e paesaggistico, attraverso anche percorsi di formazione e trasferimento di conoscenza;
- per l'ottimizzazione della fruizione sociale attraverso l'erogazione di servizi per la salute-prevenzione-benessere, servizi alla comunità e sviluppo della rete di associazionismo locale.

Il programma preliminare presentato nell'estate del 2019 ha individuato le specifiche potenzialità dell'ambito oggetto di studio:

Ambientale - Agricola

- Parchi e Riserve;
- Paesaggio e Tradizione Agraria;
- Casali, Tenute Storiche;
- Aziende Agricole;
- Orti Urbani e Produzioni Locali;
- Educazione Alimentare per il Benessere;
- Parco ad Uso Pubblico.

OBIETTIVI	AZIONI	SOGGETTO ATTUATORE	SOGGETTO FINANZIATORE	TEMPI	
1	RIFACIMENTO PARCHEGGIO SCAMBIO VIA VINCI	Restauro, risanamento conservativo e messa in sicurezza del parcheggio di scambio con ripristino illuminazione e videosorveglianza	CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE	CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE	Progetto esecutivo pronto Aggiudicazione entro 2019
2	REALIZZAZIONE IMPIANTO SPORTIVO E RIQUALIFICAZIONE AREA	Realizzazione campi di calcio e calcetto Rifacimento spogliatoi Parcheggi e sistemazioni a verde	CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE PARTENARIATO PUBBLICO - PRIVATO	CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE PARTENARIATO PUBBLICO - PRIVATO	Avvio entro il 2019
3	MESSA IN SICUREZZA E BONIFICA VILLAGGIO LOMBROSO	Misure di accompagnamento Rifunzionalizzazione area Viabilità alternativa via Borelli / via Di Mattei	CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE MUNICIPIO XIV	CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE MUNICIPIO XIV	già in corso
4	RIQUALIFICAZIONE DEL PARCO MONUMENTALE	Riqualificazione fontane Manutenzione straordinaria verde Nuovo arredo urbano Razionalizzazione viabilità con riduzione stelli Nuove aree di aggregazione Wifi area Potenziamento e nuova illuminazione smart Rifacimento pavimentazione ecologica Rifacimento recinzioni di confine Navetta elettrica interna	ASL ROMA 1	REGIONE LAZIO	Avvio giugno 2019
5	ATTIVAZIONE NUOVA SEDE NUMERO UNICO EMERGENZE (NUE)	Restauro e risanamento conservativo del padiglione 21 con fondi DGR 787/2016	ASL ROMA 1	REGIONE LAZIO	Avvio gennaio 2020
	NUOVE AULE DI FORMAZIONE E SIMAV	Ristrutturazione padiglione 4 con fondi DGR 787/2016 per Centro di Formazione		REGIONE LAZIO	Avvio gennaio 2020
	COMPLETAMENTO INTERVENTI GIÀ IN ATTO O FINANZIATI	Restauro e risanamento conservativo Padiglione n 2 per Realizzazione Nuova Casa della salute e Punto Unico di Accesso (PUA) Destinazione padiglioni nn 19 e 28 per Uffici e Nuovo Centro Servizi		ASL ROMA 1	Avvio gennaio 2020
6	ATTIVAZIONE OSTELLO DELLA GIOVENTÙ	Attivazione ostello nei padiglioni nn 11 e 15	REGIONE LAZIO	REGIONE LAZIO	Entro il 2019
7	LOCAZIONE PADIGLIONI A CANONE RICOGNITORIO A ROMA CAPITALE	Locazione a canone agevolato in regime di reciprocità con Roma Capitale di n.3 padiglioni per finalità di carattere istituzionale e socio-culturale	ASL ROMA 1 ROMA CAPITALE		In corso

ALLEGATO 1 AL PROTOCOLLO D'INTESA

INVESTIMENTI FINANZIATI CON DGR 787/16 (1° FASE)

INTERVENTO	PADIGLIONE	PROPRIETÀ	Destinazione Attuale	STATO DI MANUTENZION	SUP. MQ LORDA	IMPORTO	PROVVEDIMENT O
Messa In sicurezza, Recupero e valorizzazione del Patrimonio Naturalistico Ambientale	Aree Verdi e Viabilità	ASL	Area Parco	Da adeguare e recuperare	233.470,00	€ 2.500.000,00 (importo minimo)	DGR 707/16
NUE - Numero Unico Emergenze (Uffici)	21	Regione Lazio	Vuoto	Da ristrutturare e adeguare	954,00	€ 4000.000,00	DGR 707/16
Aule Formazione e SIMAV (Simulazione Avanzata per il Training Medico Chirurgico)	4	ASL	Vuoto	Da ristrutturare	1.351,00	€ 3.334.77025 (importo a saldo)	DGR 787/16
TOTALE						9334.770, 25	

INVESTIMENTI FINANZIATI GIÀ IN CORSO O DA AVVIARE

INTERVENTO	PADIGLIONE	PROPRIETÀ	DESTINAZIONE ATTUALE	STATO DI MANUTENZION	SUP.MQ LORDA	IMPORTO	PROVVEDIMENT O
Casa della Salute	2	ASL	TSRMEE	Da ristrutturare	2.380,00	Fondi Edilizia Sanitaria	DGR.704/15
Dipartimento Epidemiologia del SSR (Uffici)	19	Regione Lazio	Vuoto	Da ristrutturare	1.294,00		DGR 474/15
Nuovo Centro Servizi	28	Regione Lazio	Vuoto (ex Centro Servizi)	Da mantenere	2.4814,00		DGR.13/16

Culturale - Turistica

- Via Francigena e Turismo Lento;
- Agriturismi e Ricettività Diffusa;
- Arte e Architettura;
- Archeologia e Storia Recente;
- Laboratori e Centri Culturali.

Benessere - Servizi Al Cittadino

- Servizi Pubblici e Socio Sanitari;
- Istituzioni e Servizi di Prossimità';
- Spazi e Luoghi ad Uso Pubblico;
- Servizi di Trasporto Pubblico;
- Impianti Sportivi E Ricreativi;
- Istituti Scolastici, Rieducativi E Professionali;
- Spazio per l'innovazione e la Ricerca.

Dall'identificazione delle potenzialità sono derivati i possibili contenuti per il progetto urbano, rappresentati e dettigliati nelle immagini che seguono:

POSSIBILI CONTENUTI PER IL PROGETTO URBANO

sportello unico per aziende agricole
orti urbani e gardening urbano con funzioni didattiche, terapeutiche, di decoro e sicurezza, e di inclusione sociale
orti sinergici - energia green
fattorie didattiche e fattorie sociali
promozione prodotti biologici ed educazione alimentare
promozione prodotti DOM 14
agribusiness foodtech e agritech
sperimentazioni di agricoltura multifunzionale
startup di alimentazione, benessere, turismo lento, integrazione socio-culturale
spazio pubblico qualificato per mercato contadino, mercato artigianale, fiere settimanali, eventi particolari

servizi e attività turistico-ricettive e congressuali su storia locale e agro romano, via francigena, arte urbana, ambiente e sostenibilità
adeguamento impianti sportivi per uso locale e turistico
adeguamento percorsi e strutture per turismo lento e del benessere
pedonalizzazione Parco Santa Maria della Pietà
agriturismo e ricettività diffusa a consumo di suolo zero
laboratorio-museo didattico del paesaggio agricolo urbano e periurbano con sezione dedicata al territorio del Municipio XIV

distaccamenti universitari e ricerca su agricoltura sostenibile, fitoterapia, biodinamica, alimentazione, tutela della biodiversità, scienza della salute e del benessere
progetti didattici di educazione al consumo responsabile, su nutrizione e qualità, alfabetizzazione alla salute e ai life skills
progetti di formazione in filiera alimentare, green economy, promozione del benessere
progetti di sensibilizzazione per tutela di risorse naturali, energie rinnovabili, riduzione e riciclo rifiuti
progetti scuola-lavoro bottega-scuola, scuola-impresa, cicli scuola-lavoro per istituti alberghieri, turistici, agrari, hub innovazione

POSSIBILI CONTENUTI PER IL PROGETTO URBANO



11. Percorso di partecipazione

Con riferimento a quanto disposto dall'art.15, comma 6 delle NTA del PRG di Roma Capitale, "ai fini della formazione dello Schema di Assetto Preliminare, il soggetto titolare dell'iniziativa procede ad una consultazione preventiva dei proprietari, dei Municipi, di soggetti rappresentativi della comunità locale, di soggetti imprenditoriali interessati all'investimento, di Enti o amministrazioni a vario titolo competenti".

Per la formazione del SAP della Centralità urbana di Santa Maria della Pietà, Roma Capitale ha organizzato un percorso di consultazione iniziato con un'assemblea pubblica e articolato in successivi quattro incontri con i cittadini, le Associazioni, i Comitati.

Il percorso consultivo è iniziato il 2 luglio e si è concluso il 31 luglio 2019.

I cittadini hanno potuto così ascoltare tutti i soggetti coinvolti nel Progetto Urbano della Centralità e, attraverso la compilazione di un questionario, hanno potuto dare i propri contributi partecipativi consistenti nell'espressione di pareri, proposte, considerazioni e idee da proporre all'Amministrazione per arricchire la fase di predisposizione del SAP preliminarmente alla sua definizione.

Nell'ambito del percorso di partecipazione, nella Centralità, i partecipanti hanno sottolineato l'importanza dell'inserimento delle seguenti funzioni:

- Attività di carattere complementare alla scuola per bambini e ragazzi a supporto delle famiglie sia nel pre e post scuola sia nel periodo estivo;
- Strutture di asilo nido pubbliche;
- Ripristino delle funzioni turistico/ricettive mediante la realizzazione di ostelli e strutture adibite all'ospitalità per incrementare lo sviluppo delle attività turistiche e culturali (es. via Francigena);
- Biblioteca con spazio multimediale;
- Spazi espositivi per mostre e convegni;
- Eventi cinematografici, musicali, culturali, ludici e per il tempo libero;
- Casa delle Associazioni per favorire la cultura, l'incontro e la coesione sociale, la partecipazione e il confronto tra i cittadini;
- Rispetto della vocazione sanitaria e del benessere del luogo;
- Potenziare l'uso socio/culturale e turistico/ricettivo del SMdP, limitando quello a carattere prettamente sanitario;
- Attività sportive all'interno e all'esterno degli spazi del SMdP;

- Casa della salute e dell'alimentazione;
- Parco giochi e aree ludiche sicure e mantenute;
- Richiesta di potenziamento di linee bus e della linea FL3 (soprattutto nel periodo scolastico);
- Sistema di mobilità sostenibile con navette elettriche per anziani in ambito municipale;
- Richiesta di realizzazione/potenziamento delle piste ciclabili interne ed esterne al SMdP e prolungamento di quelle esistenti verso le zone della Giustiniana e di San Pietro;
- Manutenzione delle sedi viarie e dei marciapiedi;
- Fruibilità e accessibilità dei marciapiedi;
- Implementazione di segnaletica pedonale;
- Manutenzione delle aree verdi e degli alberi ad alto fusto del SMdP e loro potenziamento mediante integrazione e messa in rete con il patrimonio verde limitrofo;
- Potenziamento dell'attuale Servizio Giardini Municipale anche all'interno del SMdP per incrementare la cura delle aree verdi;
- Percorsi di educazione ambientale sia per le scuole che per i cittadini volti al benessere alimentare e al rispetto dell'ambiente (mediante anche laboratori per l'alimentazione, per il riciclo, sulle tematiche di riduzione dell'inquinamento);
- Inserimento del SMdP all'interno del percorso della via Francigena nell'ultimo tratto di arrivo alla città di Roma;
- Assegnazione degli spazi mediante bandi che prevedano un punteggio aggiuntivo per le realtà già presenti e attive in loco da molti anni eliminando così ogni forma di illegalità;
- Realizzazione della "Centralità Urbana del SMdP".

Al link <http://www.urbanistica.comune.roma.it/santa-maria-della-pieta.html> sono pubblicati e scaricabili i documenti del percorso partecipativo e le registrazioni audio degli incontri di consultazione.

12. Istruttoria urbanistica

Si riportano di seguito gli stralci degli elaborati riferiti all'istruttoria in oggetto accompagnati dall'individuazione e da una sintesi descrittiva delle destinazioni e dei vincoli individuati, rimandando, per completezza delle informazioni, alla lettura grafica delle tavole, con le relative legende allegate, in formato A3, alla presente relazione.

12.1 Discipline sovraordinate e di settore

Piano Territoriale Paesistico e Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente

Secondo Il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, al fine di tutelare e migliorare la qualità del paesaggio, i piani paesaggistici definiscono per ciascun ambito specifiche prescrizioni e previsioni ordinate: al mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie dei beni sottoposti a tutela; all'individuazione delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili; al recupero e alla riqualificazione degli immobili e delle aree compromessi o degradati; all'individuazione di altri interventi di valorizzazione del paesaggio.

Il PTPR si configura quale piano urbanistico territoriale con finalità di salvaguardia dei valori paesaggistico - ambientali ai sensi dell'art. 135 del D.lvo 42/2002 (ex art.1 bis della legge 431/85) che detta disposizioni riferite all'intero territorio regionale.

Con riferimento all'assetto del governo del territorio, definito dalla Legge Urbanistica Regionale, il PTPR si pone inoltre quale strumento di pianificazione territoriale di settore, ai sensi degli articoli 12, 13 e 14 della L.r.38/99, che costituisce integrazione, completamento e specificazione del Piano Territoriale Generale Regionale (PTGR).

Il PTPR ha efficacia nelle zone vincolate (Beni Paesaggistici) ai sensi degli articoli 134 del D.Lvo 42/2002 (ex Legge 431/85 e 1497/39 e 1089/39). In tali aree, il Piano detta disposizioni che incidono direttamente sul regime giuridico dei beni e che prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nella strumentazione territoriale e urbanistica.

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) è stato approvato con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 02 agosto 2019 e la pubblicazione sul BURL n. 13 del 13/02/2020 ha completato il procedimento di approvazione.

Tuttavia, con sentenza n. 240 del 17 novembre 2020 recante: *Piano Territoriale Paesistico (PTPR)*, la Corte Costituzionale ha di fatto annullato suddetto provvedimento, lasciando

⁶ "Entro il 14 febbraio 2020, la Regione procede all'approvazione del PTPR quale unico piano territoriale paesistico regionale redatto nel rispetto dei criteri di cui all'articolo 22. Decorso inutilmente tale termine, operano esclusivamente le norme di tutela di cui al Capo II e, nelle aree sottoposte a vincolo paesistico con provvedimento

comunque impregiudicata e non invalidata l'adozione del Piano, con la conseguente e imprescindibile necessità di apportare una serie di modifiche agli iter istruttori di **conformità urbanistica** non ancora conclusi, ossia a tutti quelli per i quali non sia stato emesso il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica.

A tal proposito, al fine di agevolare le Amministrazioni procedenti in tema di disciplina sovraordinata, la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha emanato, con nota: REGIONE LAZIO REGISTRO UFFICIALE U.1056599.03-12-2020, una Direttiva esplicativa, con lo scopo di fornire indicazioni univoche ed uniformi circa gli effetti della pronuncia di cui sopra sulla disciplina paesaggistica da applicare nei procedimenti di competenza.

Pertanto, la disciplina paesaggistica vigente, con decorrenza dal 18.11.2020 (giorno successivo all'emanazione della suddetta sentenza di annullamento), può essere riportata nei suoi principi cardine, come di seguito brevemente dettagliato:

Anzitutto occorre osservare che, reviviscenza del PTPR adottato riporta in vigore quanto disposto dalla L.R. n. 24/98, la quale all'art. 21, c.1 prevedeva che (alla decorrenza del 14.02.2020) in caso di mancata approvazione del PTPR valessero, nelle aree sottoposte a vincolo paesistico, le norme di tutela specificamente previste al Capo II e consentite solo le categorie di intervento specificamente menzionate, come dettagliatamente riportato in nota⁶.

Tale disposizione va interpretata nel senso che, per i beni paesaggistici vincolati ex lege o mediante provvedimento amministrativo, trova applicazione la disciplina dettata dalla legge regionale, ove più rigorosa rispetto al regime previsto dal piano paesaggistico adottato e in sostituzione di qualsivoglia disciplina urbanistica incompatibile.

Rimane, invece, pienamente efficace la disciplina dettata dal PTPR adottato e dai PTP non sostituiti dal PTPR relativamente agli ambiti che non sono soggetti a vincolo ex lege o mediante provvedimento amministrativo, ossia con riferimento al paesaggio non vincolato e ai nuovi beni paesaggistici individuati dallo stesso PTPR.

La **Direttiva** regionale recita nello specifico:

"Altra conseguenza riconducibile alla sentenza in questione è quella di aver fatto venire meno il presupposto della caducazione dei Piani Territoriali Paesistici, c.d. PTP, previgenti, ossia l'approvazione del PTPR: l'effetto di sostituzione dei PTP ad opera del PTPR approvato non può

dell'amministrazione competente, sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, recupero statico ed igienico e restauro conservativo".

dirsi pertanto verificatosi. Ne deriva che anche le disposizioni dei PTP dovranno concorrere alla verifica della conformità paesaggistica condotta ai sensi dell'art. 21 della l.r. 24/1998".

"Sempre ai sensi delle prevalenti previsioni legislative statali, deve ritenersi che la citata disposizione di cui all'art. 21, laddove relativa ai beni paesaggistici individuati con provvedimento, debba essere messa in coerenza con i principi di cui agli artt. 140 e 141 del d.lgs. 42/2004".

Sintetizzando e schematizzando tutto quanto sopra detto, ai sensi dell'art. 21 della l.r. 24/1998 e in ossequio ai principi di cui al d.lgs. 42/2004, la disciplina paesaggistica in vigore dal 18 novembre 2020 a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 240/2020 è la seguente:

"• per i beni sottoposti a vincolo dichiarativo (artt. 134, comma 1, lett. a), e 136 del d.lgs. 42/2004): ai sensi dell'art. 21 della l.r. 24/1998, in quanto disciplina sicuramente più restrittiva, sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, recupero statico ed igienico, restauro conservativo. Nel caso di dichiarazioni di notevole interesse pubblico recanti le prescrizioni d'uso (c.d. vincolo "vestito"), si applicano tali prescrizioni.

• per i beni tutelati ope legis (artt. 134, comma 1, lett. b), e 142 del d.lgs. 42/2004): deve essere effettuata la verifica di conformità in base alla norma più restrittiva tra i PTP vigenti, il Capo III del PTPR adottato e la misura di salvaguardia di cui all'art. 21 della l.r. 24/1998, e più precisamente con il relativo Capo II "Modalità di tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico".

• per i beni identitari (artt. 134, comma 1, lett. c), e 143, comma 1, lett. d), del d.lgs. n. 42/2004): deve essere effettuata la verifica di conformità in base al PTPR adottato con deliberazioni di Giunta Regionale n. 556/2007 e n. 1025/2007, secondo la disciplina di tutela di cui al relativo Capo IV, ivi inclusi gli eventuali rinvii alla disciplina di tutela del paesaggio di cui al Capo II, con esclusione della classificazione per zona di cui ai PTP.

Per le aree interessate da una sovrapposizione di vincoli relativi ai beni di cui sopra, si applicano le modalità o discipline di tutela più restrittive tra quelle indicate.

• quanto alla individuazione e rappresentazione dei beni paesaggistici di cui all'art. 134, comma 1, lett. a), b) e c), del d.lgs. 42/2004, dovrà farsi riferimento alle Tavole B del PTPR adottato come rettificato, integrato ed ampliato dalla D.G.R. 49/2020; laddove tale delibera, per i beni identitari, faccia riferimento alle norme del PTPR approvato, dovrà naturalmente farsi riferimento al PTPR adottato".

In considerazione di quanto sopra riportato, nelle pagine seguenti viene riportato il **corredo relativo alla disciplina paesaggistica in vigore dal 18 novembre 2020, con la ricognizione dei vincoli e dei beni di qualità** in riferimento al perimetro della Centralità Urbana di Santa Maria della Pietà e dei sub ambiti, così come riportati nelle Schede delle Centralità Metropolitane e Urbane allegato alle NTA del PRG vigente, rimandando esclusivamente, allo stato attuale, la

verifica dell'esistenza di eventuali varianti puntuali sui beni paesaggistici di cui all'art. 134, comma 1, lett. a), b) e c), del d.lgs. 42/2004 ricomprese nell'ambito in oggetto, così come individuate dagli Allegati di cui alla D.G.R. 49/2020.

Nello specifico si riportano in stralcio:

- Elaborati del PTP 15/8 Valle del Tevere adottato con deliberazione di Giunta Regionale n. 5580/98 e approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n.25/2006:
Elaborato E3 – Classificazione delle aree ai fini della tutela
Elaborato E3bis – Tutela dei beni d'interesse archeologico e storico-monumentale
Elaborato E3ter – Tutela dei beni d'interesse ambientale di tipo geomorfologico, naturalistico e paesistico
- Elaborati del PTPR adottato con deliberazioni di Giunta Regionale n. 556/2007 e n. 1025/2007:
TAV. A 24 foglio 374 - Sistemi ed ambiti del paesaggio
TAV. B 24 foglio 374 - Beni Paesaggistici
TAV. C 24 foglio 374 - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale
TAV. D 24 foglio 374 – Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte

Si specifica inoltre che, in considerazione dei principi di salvaguardia, per le aree interessate da una sovrapposizione di vincoli relativi ai beni tutelati dal PTPR, si applicano le modalità o le discipline di tutela più restrittive tra quelle indicate.

In termini strettamente operativi, per quanto concerne la diretta implicazione della sentenza della Corte Costituzionale nell'iter di formazione del presente Programma, si fa presente l'opportunità di rimandare tale specifica istruttoria alle future fasi di pianificazione e comunque successivamente alla formazione dello Schema di Assetto Preliminare.

In attesa della nuova approvazione del PTPR adottato, la disciplina paesistica in vigore è rappresentata dal combinato disposto delle norme del PTPR e del Piano Territoriale Paesistico (PTP) vigente 15/8 "Valle del Tevere", che classifica l'Ambito della Centralità Urbana e Metropolitana di Santa Maria della Pietà come segue:

PTP – Valle del Tevere n. 15/8 - Tavola E3 - Classificazione delle aree ai fini della tutela

L'elaborato individua:

- AREE DI RISPETTO - *Aree di rispetto dei beni di interesse archeologico*, artt.; 12, 13, 14; e - *Aree di rispetto preventivo dei beni di interesse archeologico*, artt.; 12, 13, 14; ad interesse dello stesso segmento idrografico, si rileva: *Aree di rispetto dei beni di interesse ambientale di tipo geomorfologico e naturalistico*, di cui agli artt. 12, 19 NTA;

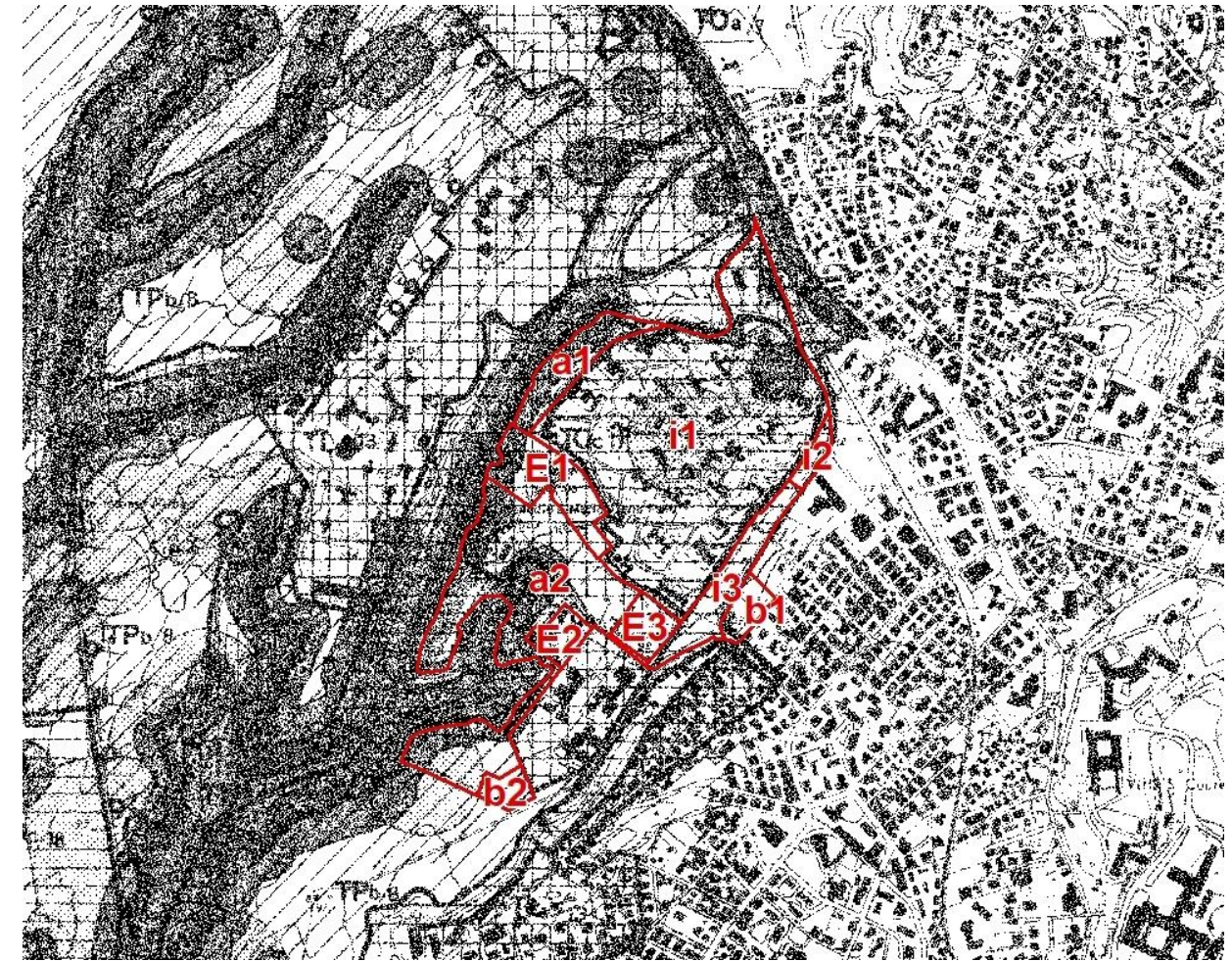
- ZONE DI TUTELA – ZONE DI TUTELA PAESAGGISTICA (TITOLO III CAPO II) - Sottozona TPb – Tutela del paesaggio agrario di grande estensione; e ZONE DI TUTELA ORIENTATA (TITOLO III CAPO IV) - Sottozona TOc – Tutela orientata al ripristino e alla valorizzazione dei sistemi storico-archeologici; e ZONE DI TUTELA LIMITATA (TITOLO III CAPO V) – Sottozona TLc - Tutela limitata con trasformazione conforme agli strumenti urbanistici vigenti.



PTP – Valle del Tevere n. 15/8 - Tavola E3bis – Tutela dei beni di interesse archeologico e storico monumentale

L'elaborato individua:

- BENI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO DI LIMITATI CONSISTENZA E/O ESTENSIONE STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO, artt. 14, 17 – *Estensione areale; e: Elemento isolato;*
- BENI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO DI NON COMPROVATA CONSISTENZA ED ESTENSIONE, artt. 14, 17 – *Estensione areale.*

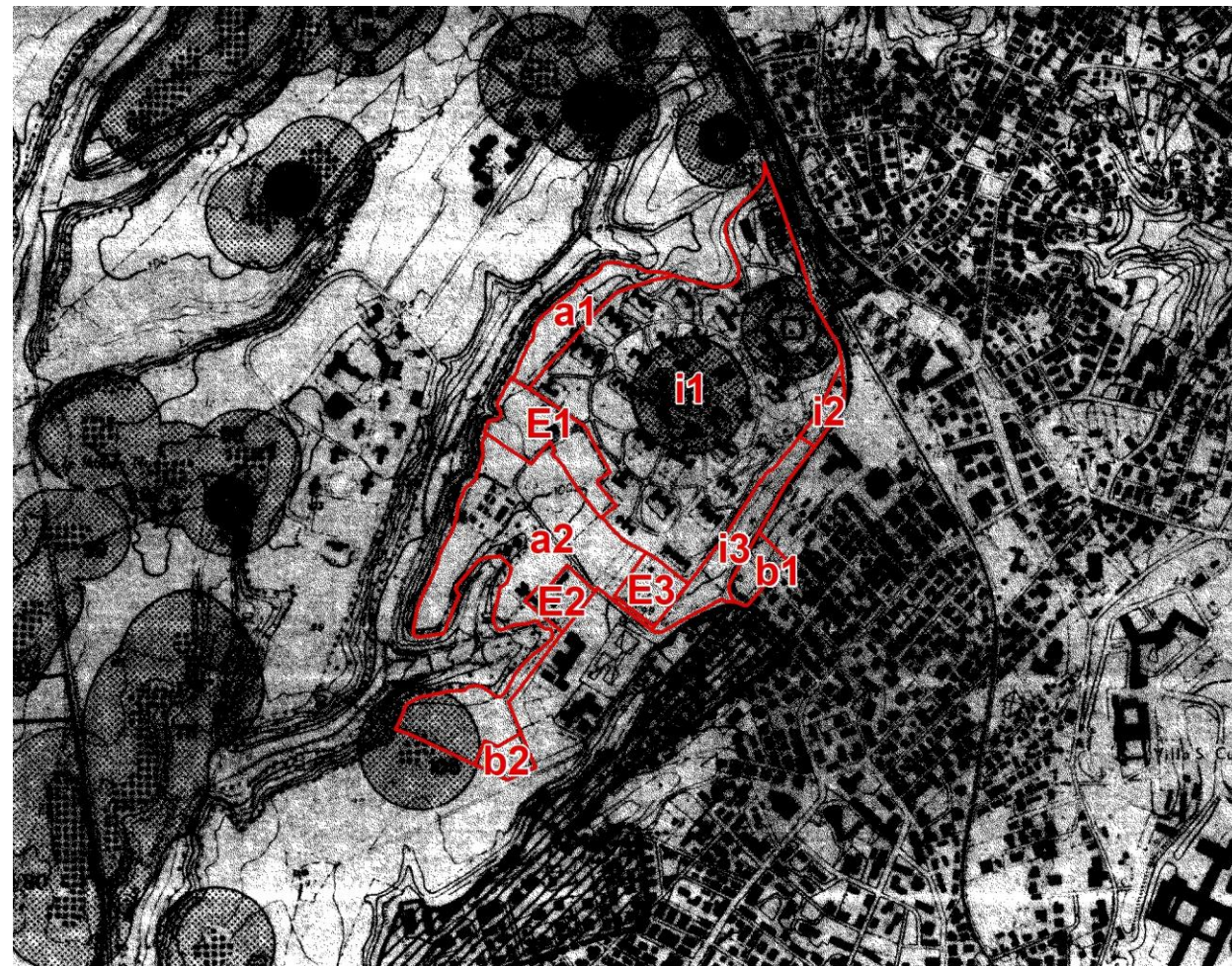


PTP – Valle del Tevere n. 15/8 - Tavola E3 ter – 8g - Tutela dei beni di interesse ambientale di tipo geomorfologico, naturalistico e paesistico

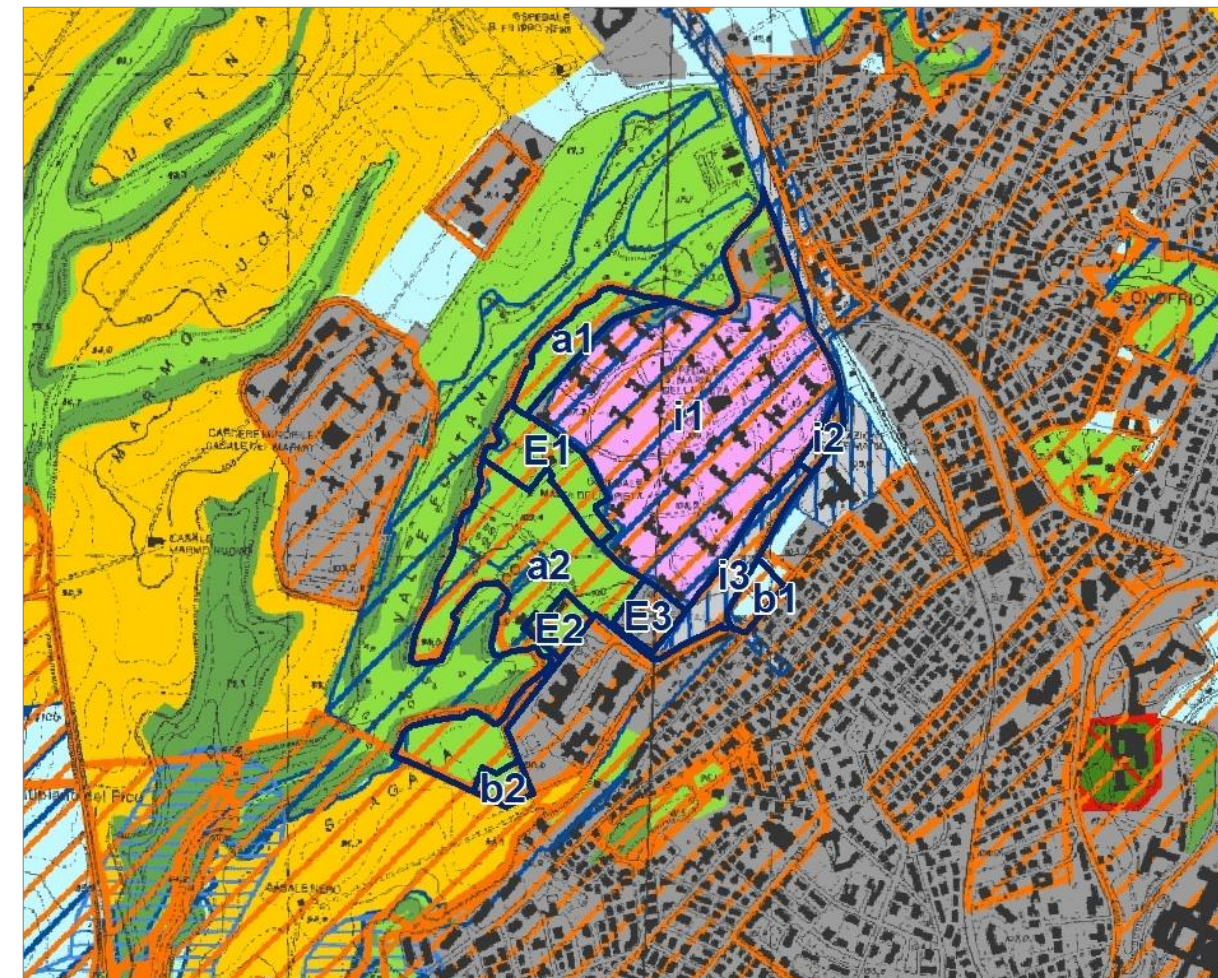
L'elaborato individua:

- BENI DI INTERESSE AMBIENTALE DI NOTEVOLI CONSISTENZA E/O ESTENSIONE, CONTINUITÀ, OMOGENEITÀ, STATO DI CONSERVAZIONE E VALORE PAESAGGISTICO – *vegetazione naturale spontanea*, di cui all'art. 21; e: *Corsi d'acqua di interesse idrografico, geomorfologico e naturalistico*, di cui all'artt. 20, 28 NTA, che interessa la forra del fosso delle Campanelle;
- ad interesse dello stesso segmento idrografico, si rileva: *Aree di rispetto dei beni di interesse ambientale di tipo geomorfologico e naturalistico*, di cui agli artt. 12, 19 NTA;
- proposta di perimetrazione provvisoria del Parco agricolo Naturalistico di Casal del Marmo, ad integrazione del PTPR, adottata con Del. G.R n 569/22 del 20.04.95;
- nella porzione di territorio sud-occidentale, l'ambito è parzialmente interessato da: *Ambiti di rilevante interesse ambientale – Panoramici o paesistici – a debole o nulla modellazione del suolo*, di cui agli artt. 12, 19 NTA.

41



PTPR Tavola A - Sistemi ed Ambiti di Paesaggio



Le Tavole A del PTPR hanno natura prescrittiva esclusivamente nelle aree interessate dai Beni Paesaggistici ovvero sottoposte a vincolo ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice e contengono l'individuazione territoriale degli ambiti di paesaggio, le fasce di rispetto dei beni paesaggistici, i percorsi panoramici ed i punti di vista.

La totalità dell'area di intervento risulta essere interessata dai Beni Paesaggistici, rendendo prescrittive le diverse discipline di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio.

In particolare l'area della Centralità, di cui alla Tavola A24, è interessata dai seguenti **Sistemi e Ambiti di Paesaggio**:

- **Sistema del Paesaggio Naturale:**
 - Paesaggio Naturale per quanto riguarda i Sub Ambiti i1, a1, a2;
 - Paesaggio Naturale di Continuità per quanto riguarda i Sub Ambiti i a1, a2, E1, E2, b2.

• Sistema del Paesaggio Insediativo:

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani per quanto riguarda il Sub-Ambito i1 in piccola parte ed il Sub Ambito E3;
- Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione per quanto riguarda il Sub Ambito b1;
- Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso per quanto riguarda il Sub Ambito i1;
- Reti, Infrastrutture e Servizi per quanto riguarda i Sub Ambienti i2 e i3;
- Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica: Sub Ambito i1 e marginalmente i Sub Ambienti a1 e a2.

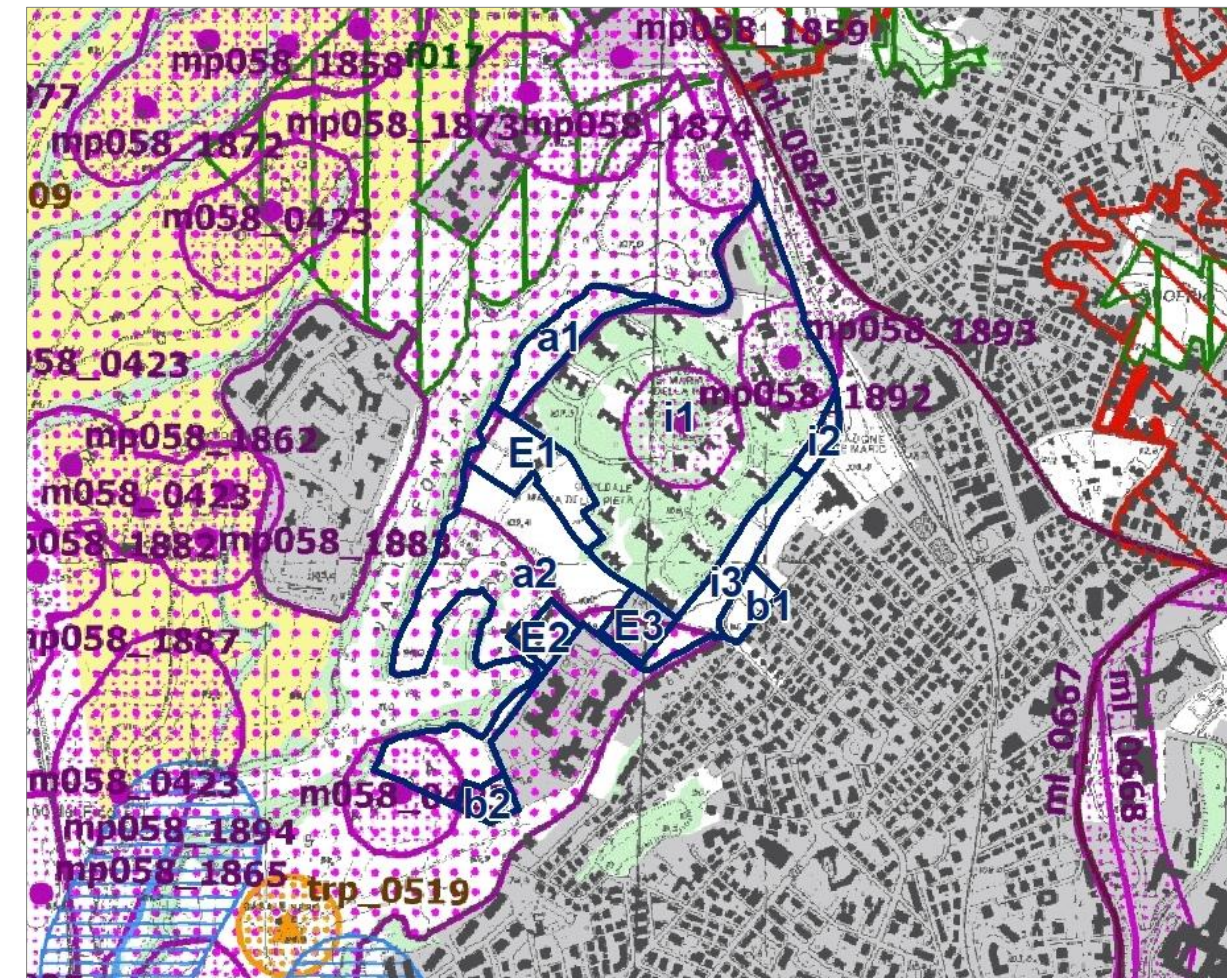
Le norme del PTPR -art.18 - prevedono una specifica disciplina di tutela e di uso per ciascun ambito di paesaggio che si articola in tre tabelle: A), B), C).

Nella tabella A) sono definite le componenti elementari dello specifico paesaggio, gli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio, i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità.

Nella tabella B) sono definiti gli usi compatibili rispetto ai valori paesaggistici e le attività di trasformazione consentite con specifiche prescrizioni di tutela ordinate per uso e per tipi di intervento; per ogni uso e per ogni attività il PTPR individua inoltre obiettivi generali e specifici di miglioramento della qualità del paesaggio.

Nella tabella C) sono definite generali disposizioni regolamentari con direttive per il corretto inserimento degli interventi per ogni paesaggio e le misure e gli indirizzi per la salvaguardia delle componenti naturali geomorfologiche ed architettoniche.

PTPR Tavola B – Beni Paesaggistici



Le Tavole B del PTPR, hanno natura prescrittiva e contengono la descrizione dei Beni Paesaggistici di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b) e c), del Codice, tramite la loro individuazione cartografica con un identificativo regionale e definiscono le parti del territorio in cui le norme del PTPR hanno natura prescrittiva. Le Tavole B non individuano le aree tutelate per legge di cui al comma 1, lettera h), dell'articolo 142 del Codice: "le aree interessate dalle università agrarie e le zone gravate da usi civici"; in tali aree, ancorché non cartografate, si applica la relativa modalità di tutela.

Ai Beni Paesaggistici tutelati per legge individuati nelle Tavole B si applicano le modalità di tutela di cui al Capo III delle [presenti] norme.

Le norme individuano le aree tutelate per legge nelle quali, la realizzazione di opere ed interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della loro conformità alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico comunale adeguato ai sensi dell'articolo 145 del Codice.

Come rappresentato nella Tavola B24 del PTPR, l'area di intervento interessa i seguenti Beni Paesaggistici:

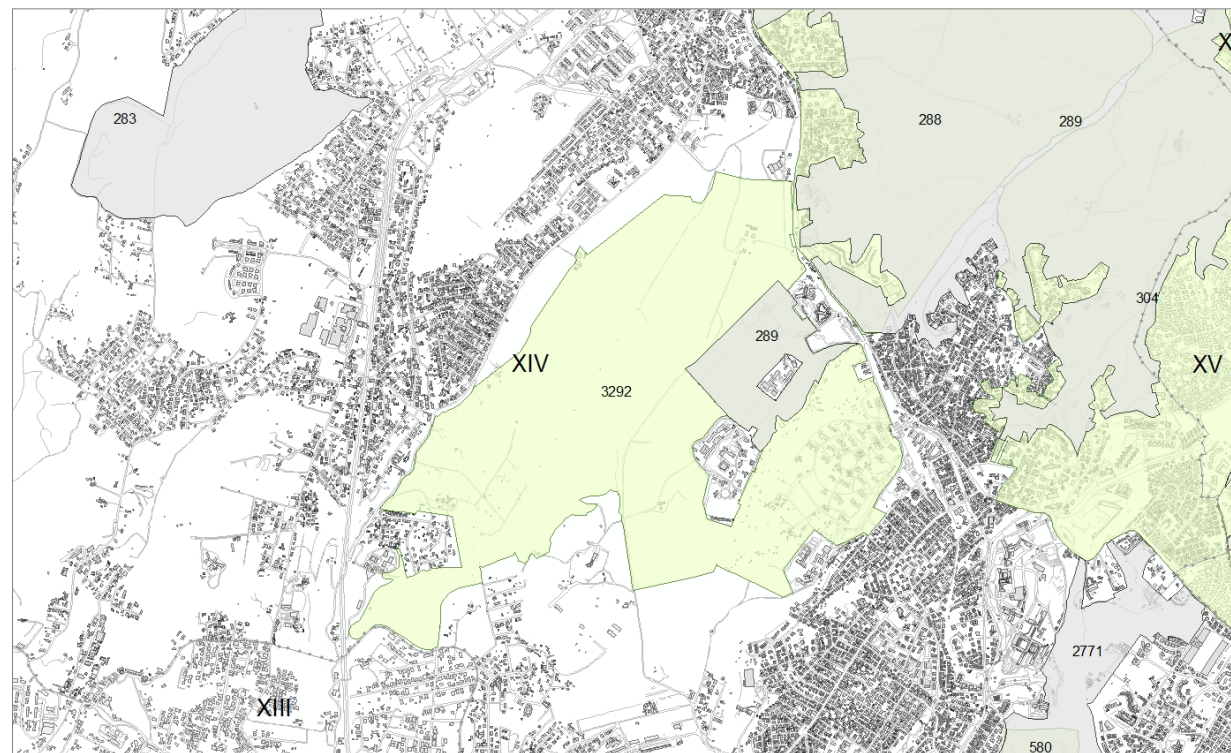
- **Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - L.R. 387/1983 – art. 14 L.R. 24/1998 – art. 134 co 1 lett. A e art. 136 D.Lgs 42/2004 .**

La totalità dell'area di intervento è interessata dal Vincolo:

- **Beni dichiarativi, Cd058_171 - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – NTA art. 8**

Nome vincolo: *Agro Romano Settentrionale - Zona di Casal del Marmo e Via Trionfale comprendente il Complesso di Santa Maria della Pietà* - istituito con Decreto Ministeriale in data 07-10-2014.

Nell'immagine seguente, il Vincolo con campitura verde chiaro è contrassegnato dal codice identificativo 3292.



A tali Beni Paesaggistici si applica, fatto salvo quanto espressamente previsto e specificato da altre norme del PTPR, la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle norme.⁷

⁷ redatta ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere b), h) ed i), del Codice che costituisce la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato, ai sensi degli articoli 140, 141 e 141 bis del Codice.

La DGR n.670 del 14/10/2014 recante la Dichiarazione di notevole interesse pubblico di immobili ed aree sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136, comma I, lett. c) e d), del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i., ambito: "Agro romano settentrionale, zona tra via Casal del Marmo e via Trionfale comprendente il complesso di Santa Maria della Pietà" rinvia, in merito alla disciplina di tutela, per quanto non contenuto nella Relazione tecnica di sintesi (allegato.1 alla Delibera Regionale in oggetto), alla normativa del PTPR adottato e s.m.i.

Si riportano di seguito stralci dell'Allegato 1 (a cui comunque si rimanda) e le discipline di tutela relative al complesso di Santa Maria della Pietà.

- **2. MOTIVAZIONI TECNICO SCIENTIFICHE:**

[...] La zona si presenta come una pregevole porzione di campagna romana, appartenente alla "Tenuta di Casal del Marmo", ancora integra, circondata da aree urbane e quartieri densamente abitati. [...]

[...] Il Complesso Ospedaliero di S. Maria della Pietà, inaugurato nel 1914 su progetto di Negri e Chiera costituisce una struttura di epoca contemporanea che ha assunto valore architettonico e paesaggistico. L'insieme dei 37 edifici si articola su un'area di 53 ettari comprendente un parco di 19 ettari attualmente aperto al pubblico: la vegetazione presente, piantata contestualmente alla realizzazione del complesso, con il tempo ha assunto notevole valore botanico e paesaggistico. Nell'area sono, altresì, presenti beni (areali e puntuali) di interesse naturale, culturale storico-monumentale, archeologico e paesistico come rilevato dalle cartografie storiche e recenti (Carta dell'Agro, PRG 65, Variante al PRG 65, PRG 2003, PRG 2008, PTP, PTPR). [...]

[... In considerazione del complessivo valore archeologico, rurale e paesaggistico, il PTPR ne propone la destinazione a parco archeologico – culturale come individuato nella tavola "C". [...]

- **3. DISCIPLINA DI TUTELA**

Allo scopo di garantire la necessaria ed opportuna omogeneità nella disciplina d'uso e di tutela dei beni paesaggistici nel territorio della Regione Lazio, si applicano, per il territorio oggetto della dichiarazione di notevole interesse pubblico, i criteri metodologici e le modalità di tutela che informano il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) in formazione. La normativa di riferimento è, pertanto, quella del PTPR e ss.mm., integrata con la specifica disciplina, che di seguito si riporta, intesa ad assicurare la conservazione

dei valori espressi dai caratteri peculiari del territorio considerato, ai sensi dell'art. 140, secondo comma, del Codice.

Tale specifica disciplina, comprensiva della individuazione dei paesaggi contenuta nella cartografia allegata, che sostituisce la Tavola A del PTPR adottato e che, per l'ambito considerato, verrà recepita nel PTPR approvato, costituisce parte integrante del Piano paesaggistico e non è suscettibile di rimozioni o modifiche nel corso del procedimento di approvazione o revisione del piano stesso.

3.1. Individuazione dei paesaggi

[...] In corrispondenza del Complesso monumentale di S. Maria della Pietà è stato individuato l'ambito di "Paesaggio dell'insediamento storico diffuso", con soprassegno di recupero e con l'esclusione di interventi di ristrutturazione urbanistica.

In considerazione delle previsioni dello strumento urbanistico comunale (centralità urbana), è stato Individuato l'ambito di "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione", da sottoporre a piano attuativo con valenza paesistica di cui alla l.r.24/98. [...]

3.2. Ulteriori prescrizioni specifiche da integrare alla disciplina d'uso e di tutela del paesaggio

La tutela relativa alla componente vegetazionale e botanica, costituita dal parco del Complesso monumentale di S. Maria della Pietà, individuato nella cartografia - Sistemi ed ambiti di paesaggio ± come "Paesaggio dell'insediamento storico diffuso", si attua secondo le disposizioni dell'art. 15 della L.R. n. 24/1998.

3.2.2 Tutela delle visuali

E' da tutelare il percorso panoramico proposto nella tavola "C" del PTPR. [...] Per tale percorso si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 della L.R. n. 24/1998.

3.2.3. Prescrizioni specifiche per la realizzazione dei Piani attuativi con valenza paesistica

Negli ambiti interessati da previsioni urbanistiche, individuati come "Paesaggio in evoluzione", subordinati a piani attuativi con valenza paesistica di cui all'art.31, quater della L.R. n. 24 del 1998, il controllo paesaggistico delle trasformazioni si realizza secondo le seguenti disposizioni, eventualmente integrate con ulteriori prescrizioni e limitazioni in sede di approvazione dei piani stessi.

I piani attuativi dovranno definire le aree da mantenere inedificate e le aree trasformabili.

Dovranno inoltre individuare gli interventi di valorizzazione dei beni presenti e gli interventi e le azioni mitigative degli effetti delle trasformazioni sulla qualità paesaggistica del contesto e disciplinare in particolare:

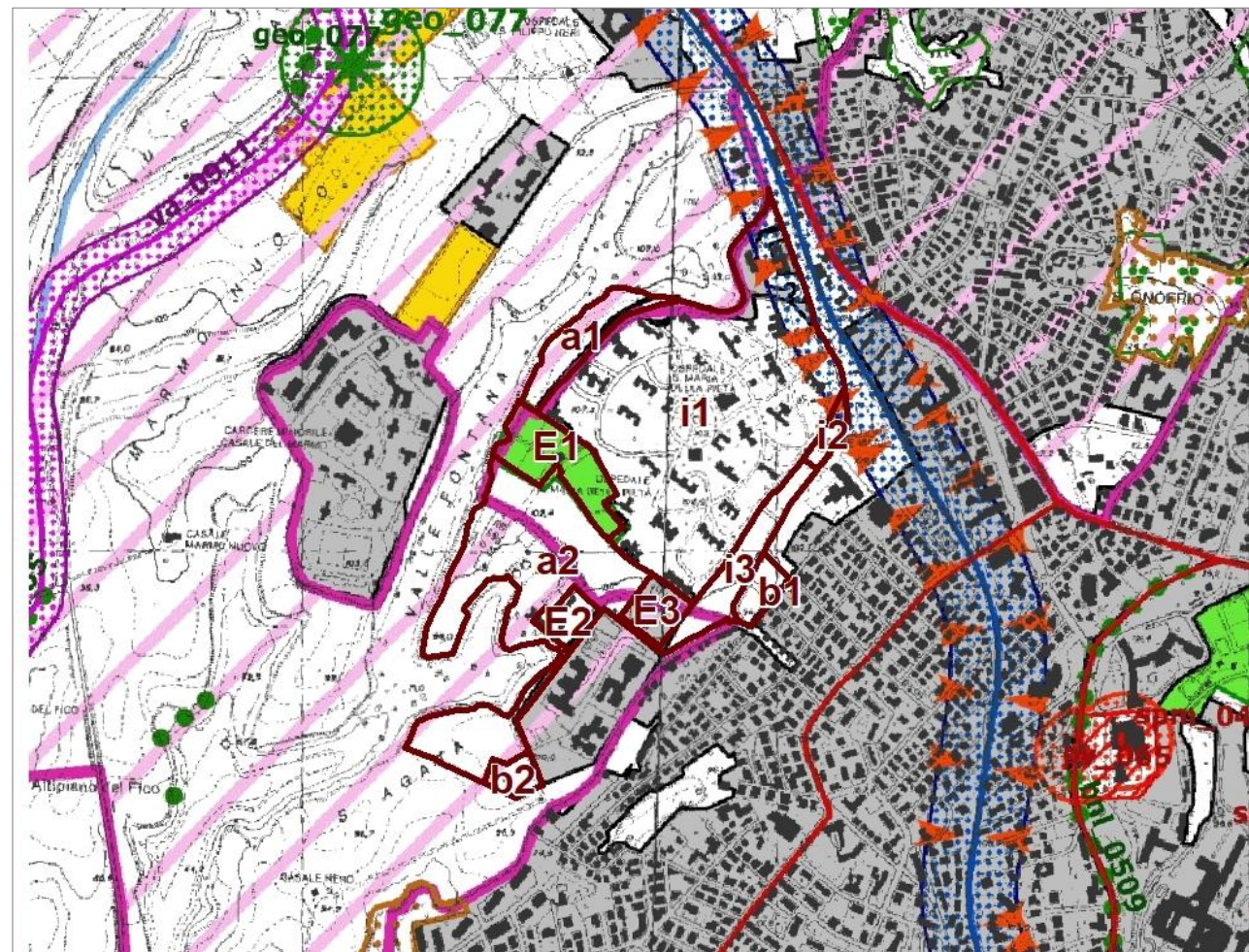
- la valorizzazione e il recupero delle aree con patrimonio edilizio esistente;
- l'armonizzazione delle trasformazioni;
- la tutela delle visuali panoramiche.

Si specifica che alcune prescrizioni individuate tra le tutele al punto 3 dell'allegato 1 di cui sopra, intervenute successivamente alla data di adozione del PTPR, sono state recepite in fase di approvazione, pertanto non compaiono negli elaborati del PTPR adottato riportati in forma di stralcio nel presente documento.

Gli altri Beni Paesistici individuati nelle tavole B del PTPR sono:

- **Ricognizione delle aree tutelate per legge - Art. 134 co.1 lett.b) e art.142 co. 1 D.Lgs 42/2004 - art.9 NTA Beni ricognitivi di legge:**
 - g) protezione delle aree boscate – art.38 NTA: Area interessata dal vincolo, codice g058, nel sub ambito i1;
 - m) protezione delle aree di interesse archeologico– art. 41 NTA: Aree interessate dal vincolo Casal del Marmo, codice m058_0423, nei sub ambiti: a1, parte di a2, E2, E3, lembo inferiore di i3;
 - m) protezione punti di interesse archeologico – art. 41 NTA: Aree interessate dal vincolo: due punti all'interno del sub ambito i1 che corrispondono a Resti di muratura e cunicolo (codice mp058_1893), e ad una Raccolta materiali archeologici (codice mp058_1892); parte di una fascia di rispetto nel sub ambito a2 corrispondenza del bene puntuale individuato con il codice mp058_1886, Area di frammenti fittili.
- **Aree urbanizzate del PTPR:**
 - E' classificato come area urbanizzata del PTPR il Sub Ambito E3 e una piccola porzione del del Sub Ambito i1.

PTPR Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale



Le Tavole C del PTPR hanno natura descrittiva, propositiva e di indirizzo nonché di supporto alla redazione della relazione paesaggistica; assieme ai relativi repertori, contengono la descrizione del quadro conoscitivo dei beni che, pur non appartenendo a termine di legge ai beni paesaggistici, costituiscono la loro organica e sostanziale integrazione.

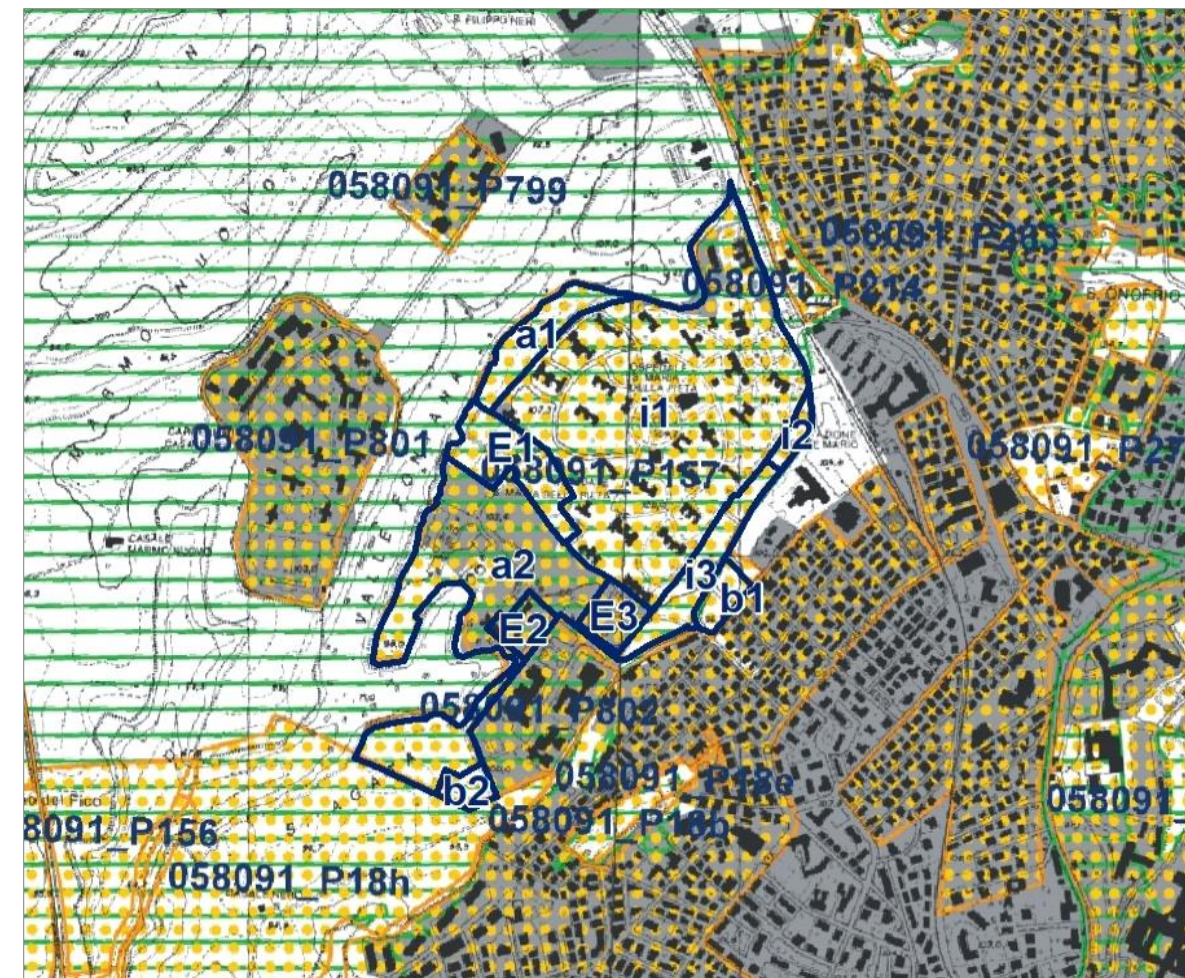
Il perimetro dell'intervento, di cui alla Tavola C24 del PTPR, è interessato dai seguenti **Beni del Patrimonio Culturale**, Sistema dell'insediamento contemporaneo:

- beni lineari (via Trionfale con relativa fascia di rispetto), relativamente ai sub ambiti i1 e i2;
- tessuto urbano, per quanto riguarda il sub ambito E3;
- aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campeggi...), per quanto riguarda il Sub-Ambito E1.

Parte dell'area di intervento ricade all'interno di **Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio**

regionale, ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs 42/2004. In particolare, i Sub Ambiti a1, a2, E2, E3, b2, una piccola parte di bordo del Sub Ambito E1 ed una porzione inferiore di i3, sono in parte classificati come Aree a connotazione specifica – Parchi archeologici e culturali (ai sensi dell'art. 31 ter della L.R. 24/1998), classifica che si estende ad ovest per tutta l'area di Casal del Marmo. Si rilevano anche Visuali di rilevante valore in corrispondenza lungo la via Trionfale individuata come Percorso panoramico.

PTPR Tavola D - Recepimento proposte comunali di modifica dei PTP accolte e parzialmente accolte e prescrizioni



Le Tavole D del PTPR e le schede allegate hanno natura prescrittiva e, limitatamente alle proposte di modifica dei PTP accolte e parzialmente accolte, prevalente rispetto alle classificazioni di tutela indicate nella Tavola A e nelle presenti norme.

Il perimetro dell'intervento individua la proposta numero P_157, con cui l'Amministrazione Comunale ha trasmesso la documentazione tecnica relativa agli interventi nell'ambito del PTP 15/8 della Centralità metropolitana Santa Maria della Pietà.

La proposta ha avuto esito positivo ed è stata accolta secondo quanto precisato al punto 3c dei criteri di valutazione delle osservazioni dei comuni, nel rispetto delle modalità dei beni di interesse archeologico e del bosco, a condizione che in tale ambito siano consentiti esclusivamente gli interventi di cui alla l.r. 24/98 art. 18ter lettera a).

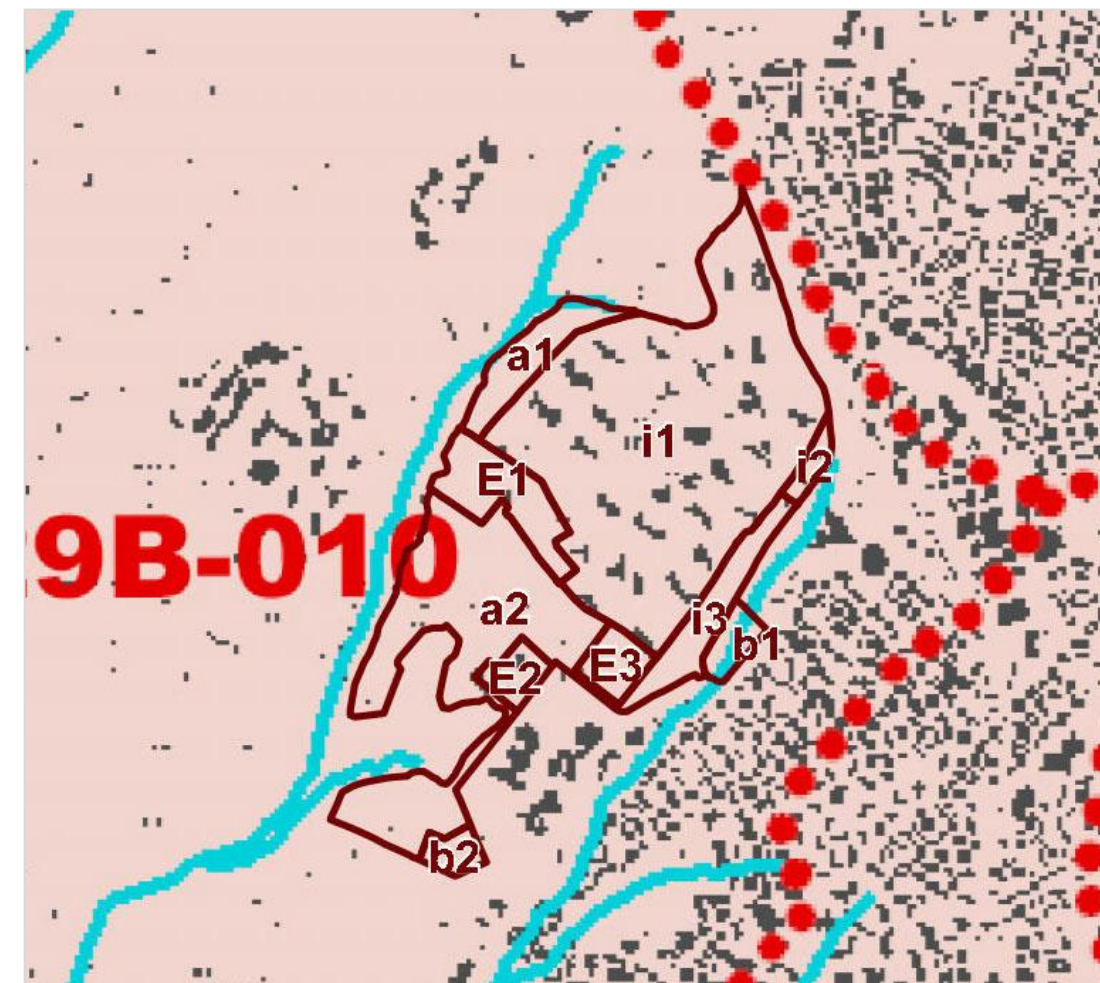
Piano di Bacino del Fiume Tevere - piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla Foce - PS5

Per le verifiche che seguono sono stati consultati sia gli elaborati della Variante al Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla Foce - PS5 - Approvato con DPCM 10 aprile 2013, sia le integrazioni apportate dal più recente aggiornamento approvato con DPCM 19 giugno 2019 *Approvazione dell'aggiornamento del Piano di bacino del fiume Tevere - V stralcio funzionale per il tratto metropolitano di Roma da Castel Giubileo alla foce - PS5. (19A05286) (GU Serie Generale n.194 del 20-08-2019).*

L'area interessata dal progetto urbano, risulta esterna ai corridoi fluviali, ai corridoi ambientali, alle fasce fluviali e alle aree a rischio idraulico così come definite nel Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce - PS5.

Sono state svolte, inoltre, le ulteriori verifiche istruttorie che seguono:

Elaborato P1 – Bi Bacini Idrogeologici ed Aree a Regime Idraulico Alterato



L'Elaborato P1-Bi esclude l'intero ambito dalle "Aree a regime idraulico alterato"; il bacino idrogeologico in cui ricade è quello di Cesano – Fiumicino, **Sottobacino TEV-429B-010 Fosso della Magliana**, Classificato in **classe CL1 – bassa risposta idraulica** (Norme Tecniche: Art. 5 Classificazione dei sottobacini dei corridoi ambientali secondo la risposta idraulica, rif. tav. A19Bi)⁸

Art. 6 Modalità di intervento nei sottobacini di classe CL1 – bassa risposta idraulica⁹

⁸ La Classe 1 determina l'applicazione di norme meno stringenti. La classificazione finale del bacino in classe 2 e 3 determinerà l'applicazione di norme più stringenti dal punto di vista della percentuale ammessa per il deflusso delle acque meteoriche prodotte dalla trasformazione in atto (si veda l'Allegato alle NTA)

⁹ **Art. 3 Classificazione dei singoli interventi di trasformazione delle superfici 1.** E' individuata la seguente classificazione dimensionale degli interventi di trasformazione delle superfici che consente di definire misure differenziate in relazione all'effetto atteso dell'intervento:

- a) Intervento di **dimensione marginale**: intervento su superfici di estensione inferiore a 0.1ha;
- b) Interventi di **dimensione modesta** : intervento su superfici comprese fra 0.1 e 1 ha;
- c) Intervento di **dimensione significativa**: intervento su superfici comprese fra 1 e 10 ha;
- d) Intervento di **dimensione marcata** : Intervento su superfici superiori a 10 ha .

1. **Intervento di tipo a).** Nel caso di intervento di dimensione definita marginale è sufficiente adottare buone pratiche costruttive per ridurre le superfici impermeabili, in particolar modo quelle destinate a parcheggi.

2. **Intervento di tipo b).** Nel caso di intervento di dimensione definita modesta è possibile prevedere, oltre alle buone pratiche per la gestione delle acque in ambito urbano, varie tipologie di intervento tra le quali il dimensionamento di volumi compensativi cui affidare funzioni di laminazione delle piene; nel caso di realizzazione di volumi compensativi le luci di scarico non devono eccedere le dimensioni di un tubo di diametro 200 mm e i tiranti idrici ammessi nell'invaso non devono eccedere il metro.

3. **Intervento di tipo c).** Nel caso di intervento di dimensione definita significativa gli interventi previsti a fini compensativi dovranno comunque sempre assicurare il non superamento della portata di picco come calcolata per la superficie S totale dell'intervento in condizione ante operam con un tempo di ritorno $T_r=50$ anni; a tal fine è necessaria la redazione di uno specifico studio in cui anche i tiranti idrici e le luci di scarico dei volumi a carattere compensativo dovranno essere specificamente dimensionati.

4. **Intervento di tipo d).** Nel caso di intervento di dimensione definita marcata l'individuazione di sistemi a carattere compensativo, ai fini dell'invarianza idraulica, segue le indicazioni di cui al comma precedente.

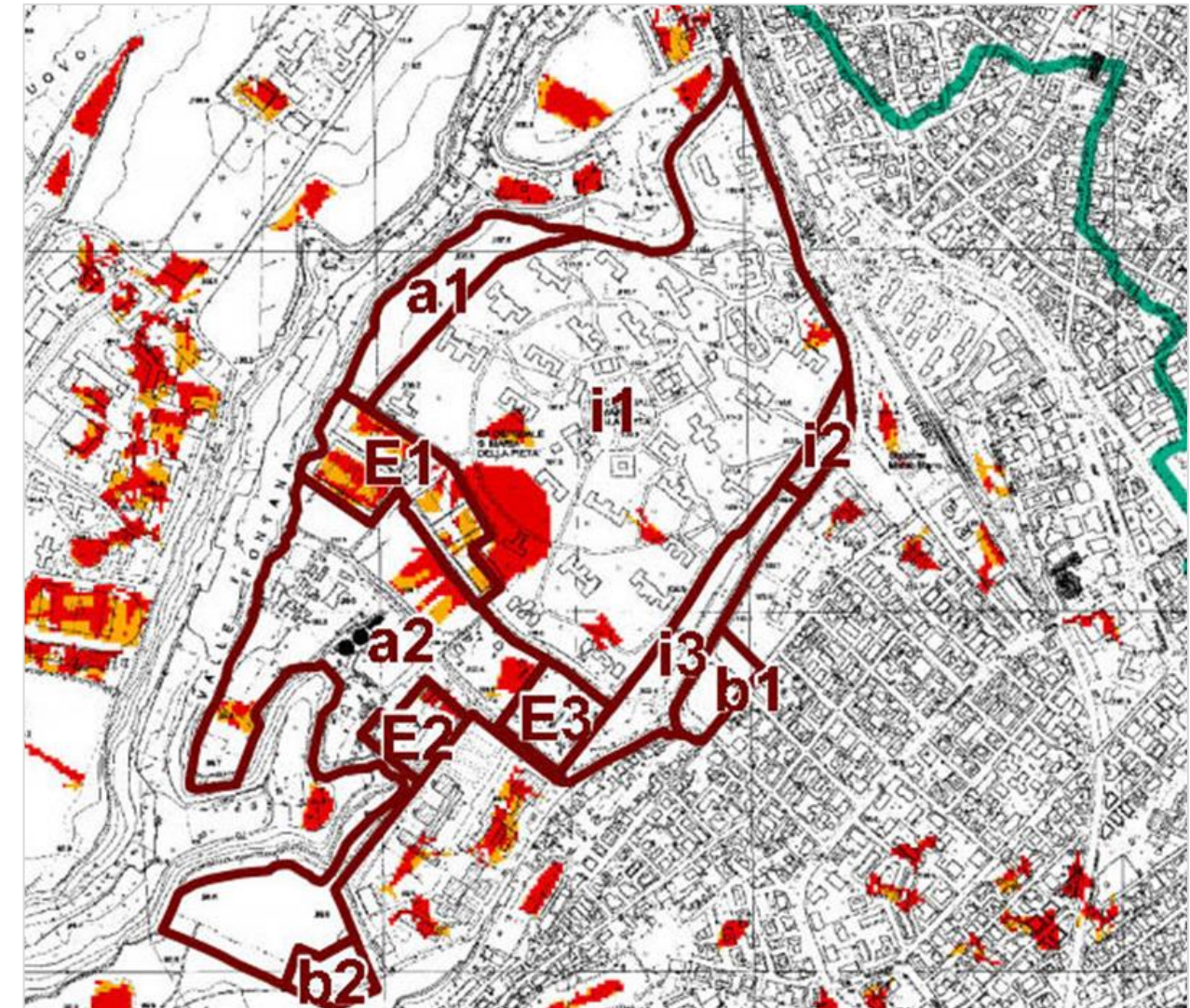
5. I progetti degli interventi di tipo a) sono corredati da una relazione asseverata sottoscritta dal progettista dell'intervento che specifichi come sono state adottate le buone pratiche; i progetti degli interventi di tipo b) sono corredati da una relazione asseverata sottoscritta dal progettista dell'intervento che dichiara il raggiungimento degli obiettivi posti dalle norme in termini di invarianza idraulica e sicurezza dal rischio idraulico; gli interventi di tipo c) e d) sono corredati da uno studio idraulico di dettaglio

6. Gli studi idraulici, nei casi ove previsti, e le valutazioni necessarie alle dichiarazioni che corredano i singoli interventi sono condotti secondo l'Allegato alle presenti norme "Contenuti degli studi di compatibilità idraulica relativamente alla sicurezza idraulica e al concetto di invarianza idraulica" e sono costituiti da due parti - A) Rischio idraulico e B) Invarianza idraulica -; gli studi, con esclusione del caso di parere da parte dell'Autorità di bacino del fiume Tevere, di cui all'art. 2, sono sottoposti al parere dell'Autorità idraulica competente.

Le prescrizioni sopra riportate saranno definite in base alla tipologia delle trasformazioni previste dal Progetto Urbano e alla loro effettiva estensione, pertanto al momento risultano da verificare. In aggiunta a ciò, il progetto di aggiornamento del PS5, approvato con DPCM 19 giugno 2019, aggiunge ulteriori informazioni e prescrizioni di seguito descritte.

Elaborato P3 – Bi Pericolosità Idraulica Potenziale

La tavola P3 Bi – pericolosità idraulica potenziale riporta all'interno dell'ambito di progetto la presenza di "Aree a pericolosità idraulica potenziale", per quanto riguarda accumulo (in rosso) e deflusso (arancio), ovvero le aree in cui in base alla conformazione del terreno e/o alle caratteristiche del deflusso superficiale, si possono verificare criticità per allagamento, normate dall'art. 26 delle Norme del PS5, che si riportano in stralcio di seguito.



NTA PS5 Contenenti le modifiche ed integrazioni elaborate nella seduta del CT del 20 gennaio 2016

Art. 1 Ambito di applicazione e finalità

1. Le presenti norme tecniche di attuazione si applicano al bacino metropolitano del fiume Tevere a valle della traversa di Castel Giubileo e fino alla foce e definiscono il livello di compatibilità con le trasformazioni indotte dallo sviluppo definito dagli strumenti urbanistici al fine di consentire una efficace prevenzione dei dissesti idraulici e idrogeologici.

2. Per le finalità di cui al comma precedente, dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dell'avviso di adozione del presente Piano, **gli strumenti urbanistici devono essere corredati di uno specifico studio di "Compatibilità idraulica"** che valuti, per le trasformazioni previste, le possibili interferenze con le seguenti aree a criticità idraulica perimetrata nel presente Piano stralcio:

- zone a rischio R4, R3; R2;
- fasce di assetto idraulico A, B e C.

Lo studio deve, inoltre, valutare i possibili incrementi del deflusso delle acque meteoriche causati dalle impermeabilizzazioni dei suoli dovute alle trasformazioni nonché le possibili condizioni indotte delle aree interessate da pericolosità idraulica potenziale di cui al successivo art. 26

3. Lo studio di compatibilità di cui al comma 2, redatto secondo L'Allegato alle presenti norme "Contenuti degli studi di compatibilità idraulica relativamente alla sicurezza idraulica e al concetto di invarianza idraulica" costituisce riferimento ai fini di ogni determinazione di carattere idraulico richiesta per l'attuazione degli strumenti.[...]

Art. 26 Aree interessate da pericolosità idraulica potenziale

1. Sono definite aree a pericolosità potenziale, individuate nelle tavole P3Bi, le aree in cui in base alla conformazione del terreno e/o alle caratteristiche del deflusso superficiale, si possono verificare criticità per allagamento.

2. Nel caso in cui uno strumento urbanistico o un intervento di trasformazione interessi le aree definite a pericolosità idraulica potenziale, come individuate nelle tavole P3Bi, lo studio di compatibilità idraulica deve riguardare, oltre alla parte B) Invarianza idraulica, comunque sempre richiesta per l'intero ambito d'area vasta definito dal Piano, anche le valutazioni circa il potenziale rischio idraulico; gli studi e le valutazioni sono condotte secondo l'Allegato alle presenti norme:

"Contenuti degli studi di compatibilità idraulica relativamente alla sicurezza idraulica e al concetto di invarianza idraulica".[...]

Art. 4 Modalità per l'attuazione degli interventi

1. Nel caso in cui gli interventi di trasformazione delle superfici definiti all'art. 3 ricadano all'interno di strumenti urbanistici attuativi dotati della valutazione di compatibilità idraulica, di cui al comma 2 dell'art. 1, le misure compensative previste sono realizzate in quota parte per

ogni singola trasformazione prevista dal Piano attuativo e concorrono al recupero complessivo dei volumi indicati nella valutazione di compatibilità idraulica [...]

4. Le valutazioni per determinare le compatibilità di uno strumento urbanistico o di un singolo intervento sono condotte sulla base del principio dell'invarianza idraulica, tenendo conto sia della classificazione del bacino di cui all'art. 5 sia della tipologia dimensionale dell'intervento di cui all'art. 3.

Alla luce di quanto sopra riportato, il Progetto Urbano della Centralità di Santa Maria della Pietà dovrà essere corredato da uno Studio di compatibilità idraulica redatto secondo l'Allegato alle norme: "Contenuti degli studi di compatibilità idraulica relativamente alla sicurezza idraulica e al concetto di invarianza idraulica".

Inoltre, le modalità di intervento all'interno dello strumento urbanistico, ai sensi dell'Art. 6 Modalità di intervento nei sottobacini di classe CL1 – bassa risposta idraulica¹⁰, saranno rapportate alla classificazione dimensionale degli interventi di trasformazione delle superfici, che consente di definire misure differenziate in relazione all'effetto atteso dell'intervento, ai sensi dell'Art. 3 Classificazione dei singoli interventi di trasformazione delle superfici.

Le prescrizioni relative alle trasformazioni previste dal Progetto Urbano saranno definite in base alla tipologia delle trasformazioni e alla loro effettiva estensione, pertanto al momento risultano da verificare.

¹⁰ Art. 3 Classificazione dei singoli interventi di trasformazione delle superfici

1. E' individuata la seguente classificazione dimensionale degli interventi di trasformazione delle superfici che consente di definire misure differenziate in relazione all'effetto atteso dell'intervento:

a) Intervento di **dimensione marginale**: intervento su superfici di estensione inferiore a 0.1ha;

b) Interventi di **dimensione modesta** : intervento su superfici comprese fra 0.1 e 1 ha;

c) Intervento di **dimensione significativa**: intervento su superfici comprese fra 1 e 10 ha;

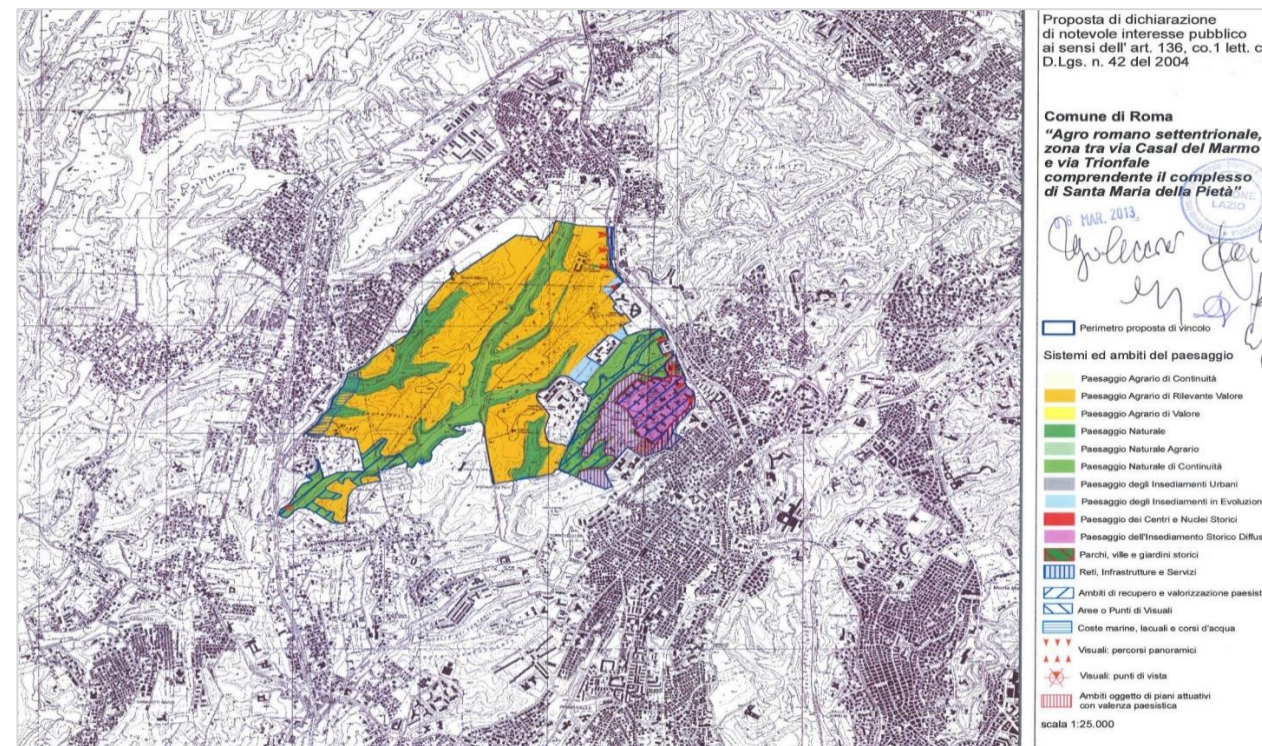
d) Intervento di **dimensione marcata** : Intervento su superfici superiori a 10 ha .

Dichiarazione di Notevole Interesse Pubblico Paesaggistico

Con l'avvenuta pubblicazione della DGR n. 670 del 14/10/2014 il Complesso di Santa Maria della Pietà è stato dichiarato di Notevole Interesse Pubblico Paesaggistico, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, s.m.i.: ambito "Agro romano settentrionale, zona tra via Casal del Marmo e via Trionfale comprendente il complesso di Santa Maria della Pietà". La presenza del vincolo paesaggistico¹¹, sancito con la DGR n.670/2014 e recepito dalla normativa sovraordinata del PTPR (*Tavola B - Beni paesaggistici*), si traduce nella valenza prescrittiva della disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle norme (PTPR - Norme, Capo II, Disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi).¹²

Per gli ambiti interessati da previsioni urbanistiche, individuati come "Paesaggio in evoluzione" subordinati a piani attuativi con valenza paesistica di cui all'art. 31 quater della L.R. n. 24 del 1998 le norme del PTPR forniscono le Prescrizioni specifiche per la realizzazione dei Piani attuativi con valenza paesistica.

La specifica disciplina che regola l'ambito in oggetto è riportata nell'Allegato normativo **NT1 Norma Tecnica di Attuazione** e nello studio specialistico **CS-D Sostenibilità ambientale e paesaggistica del SAP**.



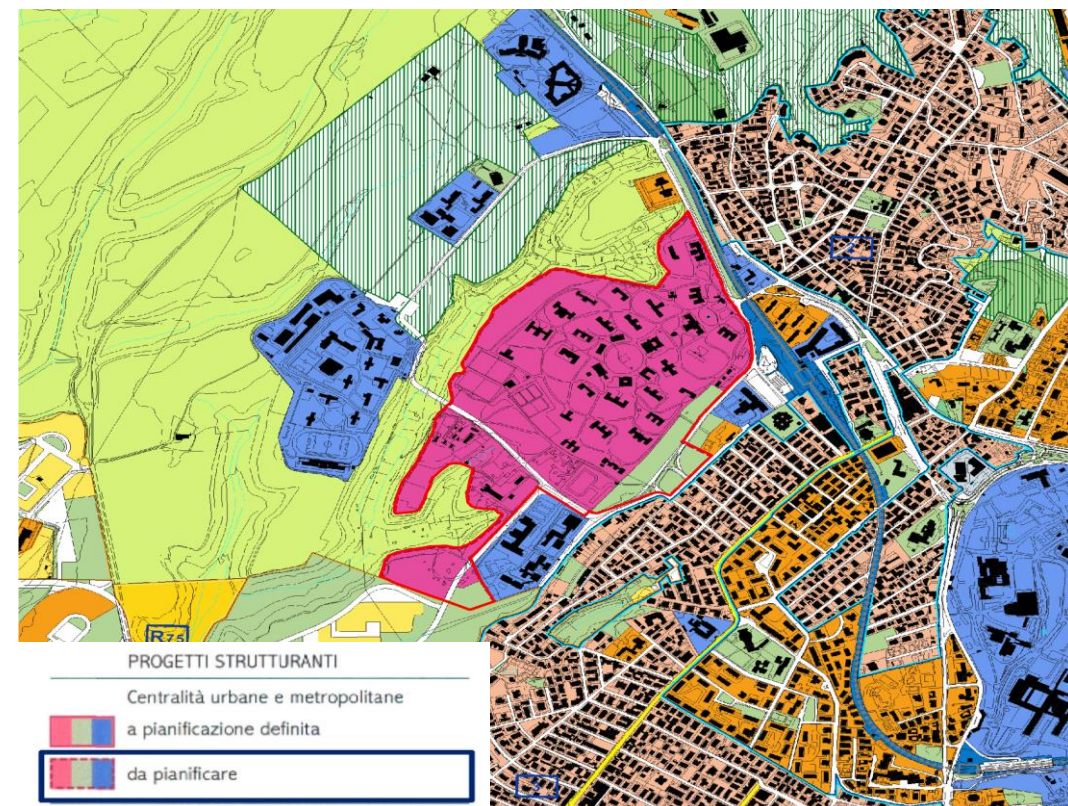
¹¹ **Nome vincolo:** Agro Romano Settentrionale - Zona di Casal del Marmo e Via Trionfale comprendente il Complesso di Santa Maria della Pietà - istituito con Decreto Ministeriale in data 07-10-2014.

12.2 Pianificazione urbanistica generale e di dettaglio comunale

Il Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 18/2008, si trova attualmente in fase di ridisegno definitivo a seguito dell'adozione della deliberazione n. 48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina. Gli elaborati prescrittivi (NTA, Sistemi e Regole, Rete ecologica) definiscono la disciplina di PRG per i diversi sistemi e componenti, mentre gli elaborati gestionali (G1 Carta per la Qualità e G8 Standard Urbanistici) hanno valore di conoscenza e di indirizzo per la progettazione esecutiva.

PRG: Elaborato Prescrittivo 3. Sistemi e Regole

Nel suddetto elaborato l'area di intervento è interamente compresa all'interno di: "Progetti strutturanti; Centralità Urbane e Metropolitane da pianificare" e regolamentata dall'art.65 "Centralità Metropolitane e Urbane" delle NTA del Comune di Roma. L'art.65 al comma 2 stabilisce che l'attuazione delle Centralità avviene mediante Progetto urbano esteso all'intero perimetro, ed interviene anche all'esterno del perimetro ai fini della connessione con il sistema della mobilità e dell'integrazione con il contesto locale (ai sensi dell'art. 15, comma 5).



¹² redatta ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere b), h) ed i), del Codice che costituisce la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato, ai sensi degli articoli 140, 141 e 141 bis del Codice.

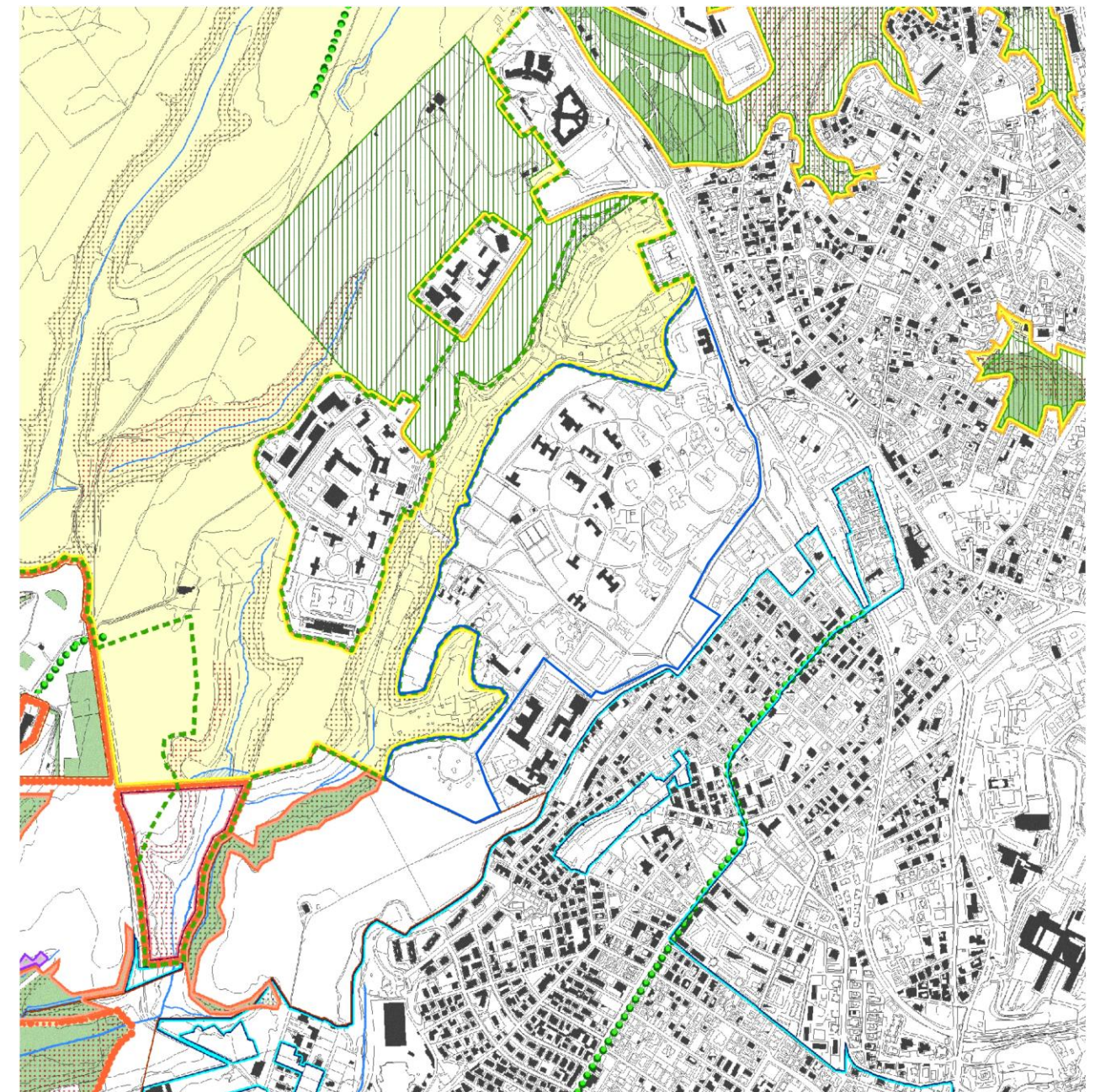
Il comma 5 del suddetto articolo individua l'ambito del Santa Maria della Pietà come una Centralità da Pianificare e rimanda l'attuazione a quanto prescritto nei commi successivi e nelle "Schede delle Centralità metropolitane e urbane" raccolte nell'Appendice 2 delle NTA sotto riportate. La scheda divide in 10 sub ambiti la Superficie Territoriale della Centralità per un totale di 522.401 mq e destina tutta la SUL esistente e legittima a Servizi, Direzionalità pubblica e Attrezzature Universitarie; Turismo e ricettività.



SANTA MARIA DELLA PIETÀ - Municipio XIX				
Superficie Territoriale (St)	mq	522.401		
Superficie Utile Lorda (SUL)	mq	0		
Previsioni edificatorie - Quota pubblica				Destinazioni d'uso esistenti
Sub Ambiti	St	ET	SUL pubblica	
	mq	mq/mq	mq	
a1 (M1)	24.030	0,00	0	
a2 (M1)	128.444	0,00	0	
Totale a	152.474	0,00	0	
b1 (M3)	11.463	0,00	0	
b2 (M3)	6.733	0,00	0	
Totale b	18.196	0,00	0	
E1 (M1)	29.740	0,00	0	Impianto sportivo
E2 (M1)	9.223	0,00	0	Serv. Generali
E3 (M1)	11.803	0,00	0	Nomadi
Totale E	50.766	0,00	0	
i1 (M1)	267.688	0,00	0	Servizi Generali
i2 (N)	6.455	0,00	0	Servizi Generali
i3 (N)	26.822	0,00	0	Parcheggio
Totale i	300.965	0,00	0	
TOTALE GENERALE	522.401	0,00	0	
Destinazioni d'uso ammesse				
100% Servizi - Direzionalità pubblica e Attrezzature universitarie; Turismo e ricettività				

PRG: Elaborato Prescrittivo 4. Rete Ecologica

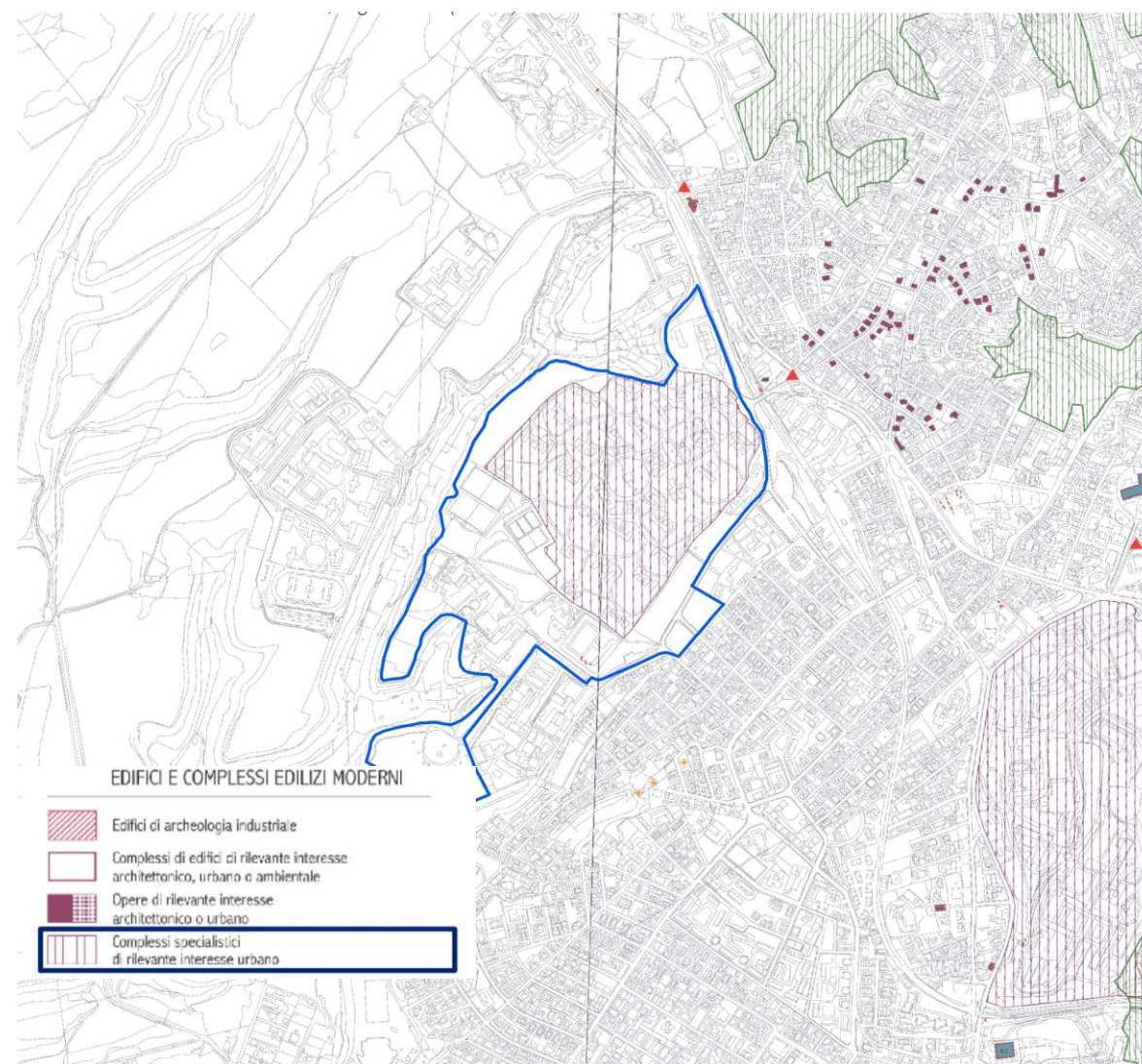
La tavola del - PRG - Elaborato prescrittivo 4. Rete ecologica individua esternamente al perimetro dell'intervento, in adiacenza a nord della Centralità, un fosso quale componente primaria della struttura della rete ecologica e, tra le sue componenti, individua l'area agricola dell'Agro Romano



PRG: Elaborato Gestionale G1 Carta per la Qualità

L'Elaborato G1 – “Carta per la Qualità” del PRG, Fogli 9 e 11 (stralcio), definisce il Complesso di Santa Maria della Pietà nel seguente modo:

Codice: 9811 - Ex Ospedale Psichiatrico S. Maria della Pietà;
Famiglia: Edifici e Complessi Moderni;
Tipologia: Attrezzature sanitarie;
Classe: Complessi specialistici di rilevante interesse urbano.

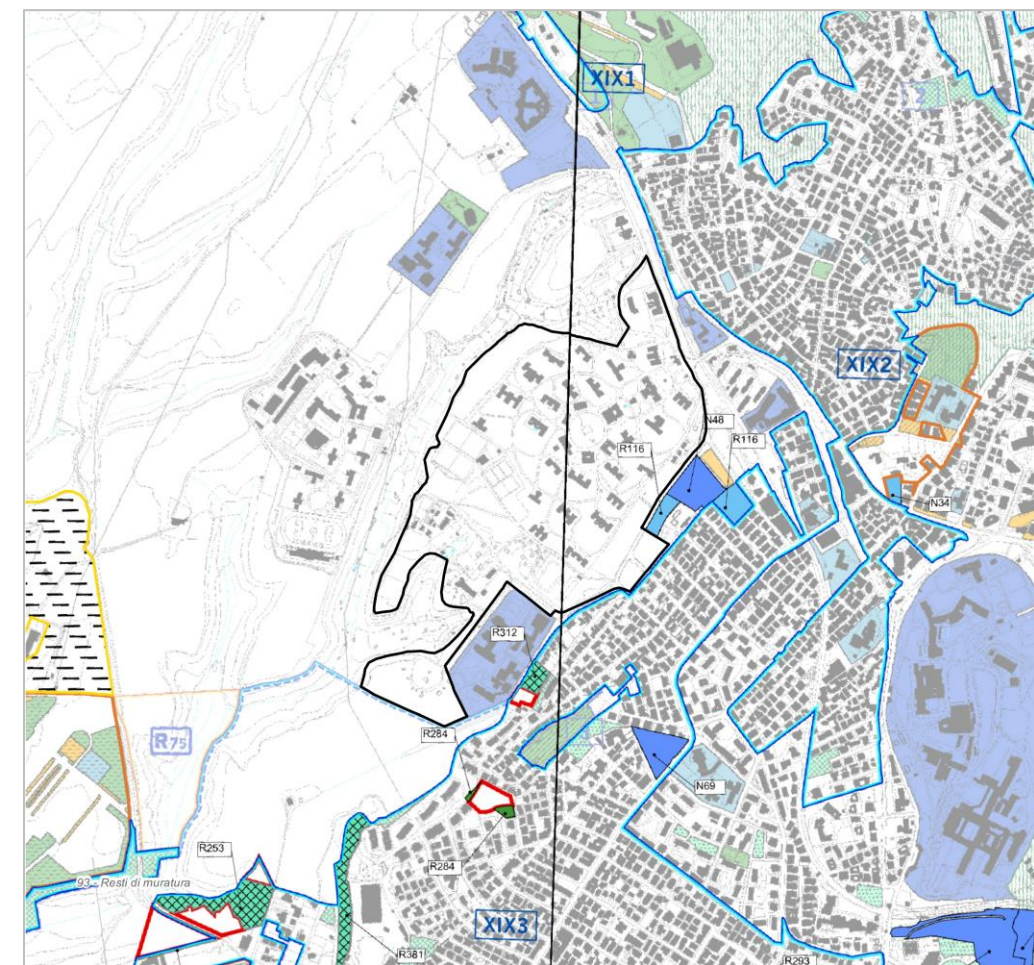


Nel dettaglio, l'Elaborato G2 – “Guida per la Qualità degli interventi” del PRG, descrive gli elementi della suddetta famiglia degli *Edifici e Complessi Moderni* nel seguente modo:

“Questa categoria comprende i complessi specialistici che uniscono una qualità architettonica d'impianto all'importanza del loro ruolo urbano. Sono quindi per definizione servizi “rari” della città. Ne fanno parte, ad esempio, gli Stabilimenti Cinematografici di Cinecittà, il Complesso di Santa Maria della Pietà o l'Ippodromo delle Capannelle”.

Inoltre, sempre l'Elab. G2, fornisce indicazioni per la conservazione e la trasformazione degli *Edifici e Complessi Moderni*, constatando che - data la casistica molto vasta - la gamma dei possibili interventi è ampliata dalla Manutenzione Ordinaria ed il Restauro e Risanamento Conservativo, alla Ristrutturazione Edilizia di tipo RE1 sino a comprendere la Ristrutturazione Edilizia di tipo RE2¹³.

PRG: Elaborato Gestionale G8 Standard Urbanistici



¹³ “E' molto importante però che gli interventi su questo genere di complessi non rientrassero in normali operazioni di routine, ma fossero il risultato di una riflessione progettuale attenta alle caratteristiche di identità urbana oltre che funzionali, che queste attrezzature hanno assunto, nel tempo, nel disegno della città.”

Trattandosi di Ambito la cui attuazione è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, tale Ambito non è considerato nel computo degli standard urbanistici di PRG; l'area del Santa Maria della Pietà, come già evidenziato, risulta comunque inserita in un contesto ben strutturato di servizi pubblici di livello urbano, soprattutto scolastici e sanitari ed inoltre finalizzata "alla nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano" (rif. art.65 NTA PRG).

Individuazione dei vincoli e delle tutele

Le verifiche effettuate sull'elaborato "Carta dei Beni Culturali e Paesaggistici – SIT – PRG 2008 Dip. PAU. aggiornamento 2018", riguardanti l'area di intervento della Centralità di S. Maria della Pietà, hanno evidenziato ad oggi, alcune criticità dovute alla presenza di vaste aree di particolare pregio paesaggistico e naturalistico.



Come già indicato ai paragrafi precedenti, i vincoli paesaggistici che interessano direttamente l'area d'intervento emessi con specifiche disposizioni sono:

"Agro Romano Settentrionale - Zona di Casal del Marmo e Via Trionfale comprendente il Complesso di Santa Maria della Pietà" Deliberazione 14 ottobre 2014, n. 670 (pubblicata sul B.U.R.L. del 28/10/14 n°86 suppl.1) ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. art. 136, comma 1, lett. c-d,

"Casal Del Marmo" D.M. 21/10/1954 ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. art. 136, comma 1, lett. c ex L. 431 art. 1 lett. m. del 8 agosto 1985

La vegetazione e le parti arboree interne al complesso del "Santa Maria della Pietà", sono tutelate ope legis come "Territori coperti da foreste e da boschi" ai sensi del D. Lgs. Di n. 42/2004 e ss.mm.ii. art. 136, comma 1, lett. g ex L. 431 del 8 agosto 1985.

Lungo il confine di nord-ovest dell'aera d'intervento, è presente un'ampia area a vocazione agricola che si estende su circa 500 ettari di Agro Romano denominata "Casal del Marmo" con una destinazione a "Parco Agricolo". Il "Pacm" è stato istituito con L.R. n.24/90.

I parchi agricoli comunali sono stati pensati come uno strumento orientato al miglioramento produttivo, sociale e ambientale del territorio agricolo romano.

Lungo la parte sud dell'area vi sono preesistenze archeologiche tutelate con vincolo denominato "Resti archeologici - Cesare Lombroso" apposto con D.M. 11/12/2003 ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. art. 10, comma 1, (ex Dlgs.vo 490/99 artt. 2,6,8).

Si ricorda inoltre che uno studio archeologico "Valutazione Archeologica preventiva" è stato eseguito in relazione al progetto preliminare relativo all'intervento C1-1-08- "Programma Recupero Urbano -Primavalle-Torrevicchia" per il collegamento viario tra via Montpellier, via Boccea e via della Maglianella. Esaminato il progetto la Soprintendenza archeologica di Roma ha rilasciato nel 2008, un parere favorevole all'esecuzione dell'opera prevedendo sondaggi archeologici preventivi e/o assistenza archeologica per tutta la durata dei lavori al fine di tutelare il già citato vincolo archeologico del 2003, la presenza sporadica di materiale fittile e le preesistenze di epoca romana presunte sottostanti il casale rurale (punto 122 della carta dell'Agro).

Nelle vicinanze sono presenti altre aree di valore paesaggistico quali:

Riserva naturale Regionale denominazione "Insugherata" ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. art. 142, comma 1, lett. f - istituita con L.R. n. 29 del 6/10/1997

Vincolo Paesaggistico, denominazione "Fosso delle Campanelle o di San Agata" ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. art. 142, comma 1, lett. C

Per quanto concerne la disciplina urbanistica vigente sovraordinata, gli elaborati del PTPR adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007 riportano:

- Nell'elaborato "Sistemi e ambiti del paesaggio Tav. A24", l'area è interessata dal "Paesaggio naturale agrario" e dal "Paesaggio Naturale". Il complesso di S. Maria della Pietà ricade nel "Paesaggio dell'insediamento storico diffuso" e nell' "Ambito di recupero e valorizzazione

- paesistica". L'area di studio è anche interessata dalle "Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti" e marginalmente da piccole porzioni del "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- Nell'elaborato "Beni Paesaggistici - Tav. B24", gran parte dell'area è interessata da "Aree boscate" e da "Aree di interesse archeologico già individuate" e da alcuni "beni puntuali di interesse archeologico" con relativa fascia di rispetto. Il complesso del S. Maria della Pietà ricade all'interno di "Aree Boscate";
 - Nell'elaborato "Beni del patrimonio naturale e culturale - Tav. C24", gran parte dell'area è interessata da "Parchi archeologici e culturali", e nella parte centrale, da un'area destinata ad "Aree ricreative interne al tessuto urbano" (parchi urbani, aree ricreative);
 - Nell'elaborato "Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti - Tav. D24" tutta l'area ricade all'interno di un perimetro con "osservazioni preliminari proposte dai comuni ai PTP" e all'interno del Inviluppo dei beni paesaggistici" e una parte di essa è interessata da "aree urbanizzate".

Per quanto evidenziato e per l'alto valore naturalistico che riveste l'area, gli interventi dovranno essere subordinati ai pareri preventivi e/o alle autorizzazioni da parte degli uffici competenti.

In particolare, per la già comprovata esistenza di preesistenze archeologiche, sulla base della documentazione in merito alle opere da eseguire, la Soprintendenza può motivatamente sottoporre gli interventi alla verifica preventiva dell'interesse archeologico consistente in diverse attività archeologiche sul campo quali: carotaggi, prospezioni geofisiche e geochimiche, saggi e sondaggi di scavo.

Carta storica archeologica monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro romano

La "Carta storica archeologica monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro romano", Foglio 14 (stralcio), individua all'interno del Complesso di Santa Maria della Pietà i seguenti elementi:

Elemento di interesse storico-monumentale-paesistico (puntiforme):

- Codice: 93 - Resti di muratura (antico – fino al V sec. D.C.)

Elemento di interesse naturalistico e/o paesistico (lineare):

- Fosso delle Campanelle, che si estende in adiacenza al perimetro nord-ovest della Centralità.

Nelle aree esterne adiacenti il perimetro del Complesso SMdP, la Carta dell'Agro presenta alcune segnalazioni, prevalentemente situate a nord, che vengono di seguito riportate.

Fra gli elementi di interesse storico-monumentale-paesistico (puntiformi) emergono, a partire da nord:

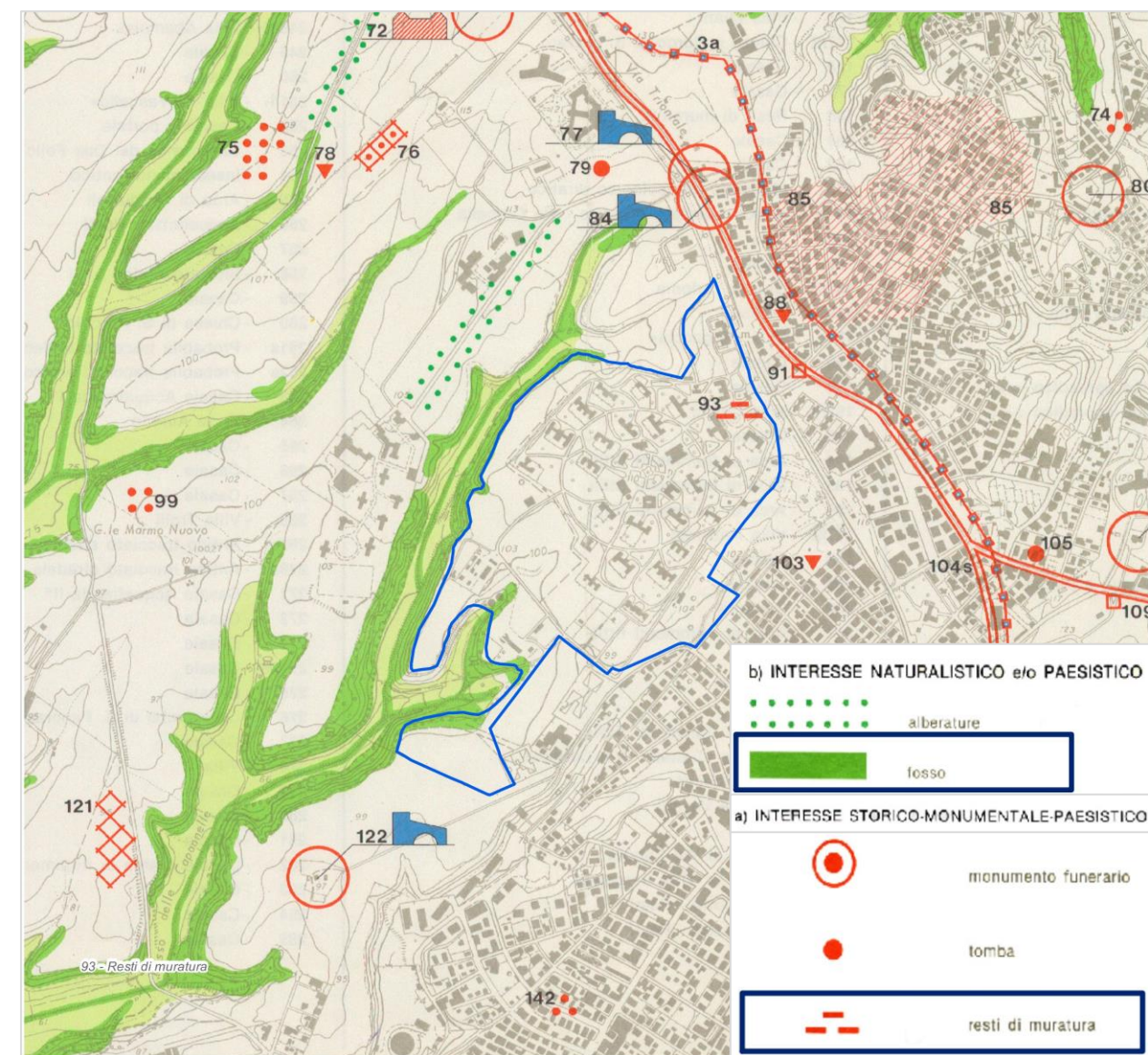
- Codice 77 - Casale conservato (moderno - oltre XV sec.);
- Codice 84 - Casale dell'Insugherata, conservato (moderno - oltre XV sec.);
- Codice 88 - elemento storico-paesistico: cunicolo (antico - fino al V sec. D.C.);
- Codice 91 - Elemento storico-monumentale: fontanile (antico - fino al V sec. D.C.);
- Codice 103 - Elemento storico-paesistico: cunicoli (antico - fino al V sec. D.C.);
- Codice 122 - Casale Nero, conservato (moderno - oltre XV sec.).

Fra gli elementi di interesse naturalistico e/o paesistico (lineare) emergono, a nord:

- Codice 2s - antico tracciato stradale Via Trionfale;
- Codice 3a - Tracciato sotterraneo: Acquedotto Traiano-Paolo (antico-moderno).

Fra gli elementi di interesse storico-monumentale (areale) emerge, a nord:

- Codice 85 - Area di interesse storico-paesistico: Colle S. Agata - Insedimento antico.



12.3 Piano Urbano Mobilità Sostenibile (PUMS): quadro di riferimento programmatico del Sistema della Mobilità

Il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile è un piano strutturale e strategico che orienta la mobilità in senso sostenibile con un orizzonte temporale di 10 anni, correlato e coordinato con i piani settoriali ed urbanistici a scala sovraordinata e comunale. Il PUMS si compone di tre scenari:

- Scenario di Riferimento;
- Scenario di Piano;
- Scenario Tendenziale, il quale rappresenta un scenario temporale di lungo periodo, che travalica il PUMS.

Scenario di Riferimento

Nello Scenario di Riferimento della rete infrastrutturale, rientrano quelle opere che sono già previste da pianificazioni sovraordinate, riferibili ad un contesto di attuabilità che prescinde dal PUMS. Sono interventi che hanno un iter approvativo progettuale concluso e finanziamenti già determinati.

Nell'ambito di studio si evidenziano in particolare i seguenti interventi:

- PRU Primavalle – Torvecchia O.P. n. 4 Collegamento via Vinci con via dei Fontanili:
L'intervento, ritenuto da molti anni strategico per la mobilità del settore nord ovest, tanto da essere stato inserito sin dal 2006 nell'elenco delle opere emergenziali, è attualmente in via di realizzazione. Il nuovo tracciato viario ridurrà il deficit infrastrutturale nell'ambito urbano, realizzando un percorso tra via Trionfale e via Boccea alternativo alle attuali vie Trionfale e Torvecchia. La nuova viabilità interessa direttamente la centralità, realizzando un nuovo accesso da sud, collegandola così ai quartieri di Torresina e Torvecchia;
- Potenziamento delle capacità delle linee ferroviarie del nodo di Roma:
L'intervento riguarda il potenziamento e l'aggiornamento di tutti i principali apparati tecnologici delle stazioni e delle tratte del nodo di Roma, con l'obiettivo di incrementare la capacità e la frequenza dei servizi ferroviari. In particolare in quest'ambito ci si riferisce al potenziamento della Linea FR3 Roma – Viterbo;
- Adeguamento tecnologico delle linee metropolitane A e B:
Si tratta di interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle stazioni.

Scenario di Piano

Lo Scenario di Piano è costituito da azioni ed interventi individuati da attuare nei 10 anni dall'approvazione del piano stesso.

Per quanto riguarda gli interventi che hanno una diretta rilevanza rispetto alla Centralità oggetto di studio si segnalano:

- Raddoppio di via Pineta Sacchetti da via di Forte Braschi a piazza dei Giureconsulti:
L'opera consiste nel raddoppio di via Pineta Sacchetti nel suo tratto terminale, a completamento di quello realizzato più a nord, ed entrato in esercizio già da diversi anni, tra la Galleria Giovanni XXIII e via di Forte Braschi. L'intervento seppure distante dalla centralità contribuirà decisamente al miglioramento dell'accessibilità fluidificando il traffico su una delle principali direttrici di accesso.
- Prolungamento metro A da Battistini a Monte Mario:
l'intervento prevede un tracciato di circa 5 km che si sviluppa attraverso i quartieri di Primavalle e Torvecchia, andando a realizzare un nuovo nodo di scambio presso la stazione ferroviaria FR3 Roma Monte Mario, proprio nei pressi della Centralità.
- Prolungamento pista ciclabile Monte Ciocchi sino a S. Filippo Neri:
La pista si sviluppa in prosecuzione di quella già esistente lungo la linea ferroviaria FR3 Roma – Viterbo, dall'ingresso di Santa Maria della Pietà prosegue per circa 700 metri sino all'ospedale San Filippo Neri occupando parte dell'area verde tra il rilevato della FR3 e via Eugenio di Mattei. Da qui è previsto un ulteriore prolungamento a nord, verso la stazione La Giustiniana.
- Nuova pista ciclabile Monte Ciocchi (Gemelli) ad aggancio con via Battistini:
La pista ha uno sviluppo lineare di circa 3 km ed attraversa il quartiere di Primavalle, costituisce un collegamento tra la fermata metro Battistini e la fermata ferroviaria della linea FR3 Roma Gemelli, riammagliandosi così alla pista esistente di Monte Ciocchi.

Si evidenziano, inoltre, seppure non direttamente inerenti l'area di intervento i seguenti interventi:

- Sistema a funi Battistini – Casalotti:
Il sistema funiviario collega il capolinea della linea A della Metropolitana di Battistini al quartiere Casalotti su un tracciato di 3,85 km con 7 stazioni (due attestamenti terminali e 5 stazioni intermedie).
- Nuova Stazione Pineto:
La realizzazione di una nuova fermata nell'ambito del progetto della chiusura dell'anello ferroviario.

13. Trasformazioni in atto

Nell'ambito del territorio della Centralità, sono in atto alcune trasformazioni che riguardano principalmente la riqualificazione del Parco, gli usi di alcuni Padiglioni e la riqualificazione di parte delle aree della Città Metropolitana.

I tre Enti proprietari delle aree hanno già presentato progetti di riqualificazione volti sia al consolidamento dell'esistente, sia ad alcuni cambi di destinazione d'uso di seguito dettagliati (cfr TAV AA03 Interventi programmati).

13.1 Città Metropolitana di Roma

La Città Metropolitana di Roma si impegna a realizzare gli interventi necessari per la messa in sicurezza, la riqualificazione e l'agibilità dell'area su via Vinci, contigua al Comprensorio di Santa Maria della Pietà, da adibire a parcheggio (intervento n.1), anche al fine di favorire azioni complementari e aggiuntive per la mobilità sostenibile all'interno del Parco.

Parcheggio di Scambio "Santa Maria della Pietà"

Roma Città Metropolitana sta progettando anche la riqualificazione del Parcheggio di Scambio "Santa Maria della Pietà" Stazione Monte Mario – Capolinea autobus (intervento n.2).

Tale progetto prevede:

- ridefinizione degli stalli per la sosta;
- definizione di uno spazio riservato alla fermata del bus navetta per gli utenti dei servizi pubblici localizzati all'interno del complesso di Santa Maria della Pietà;
- percorsi e accesso pedonale diretto al complesso;
- spazi aperti attrezzati con sistemazioni a verde;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- sistema di videosorveglianza utile per garantire adeguati standard di sicurezza e il mantenimento del decoro urbano.

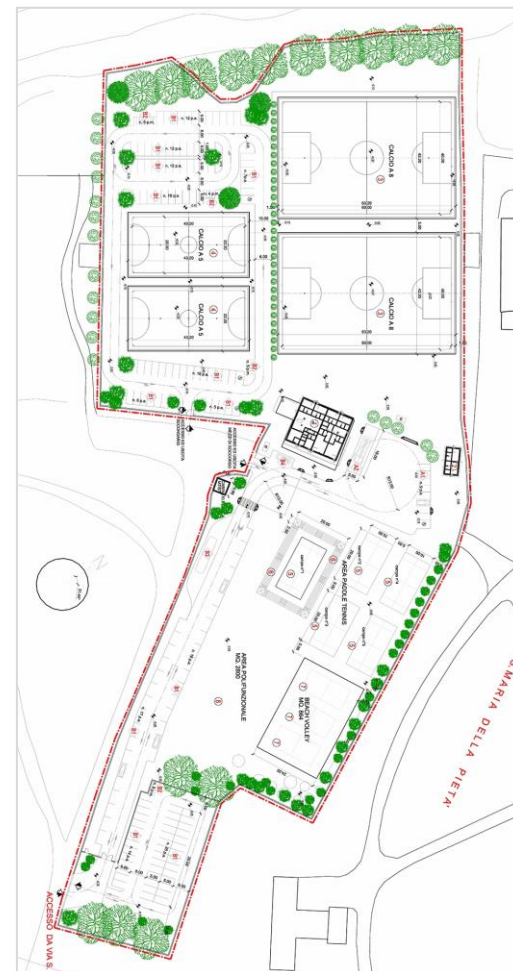
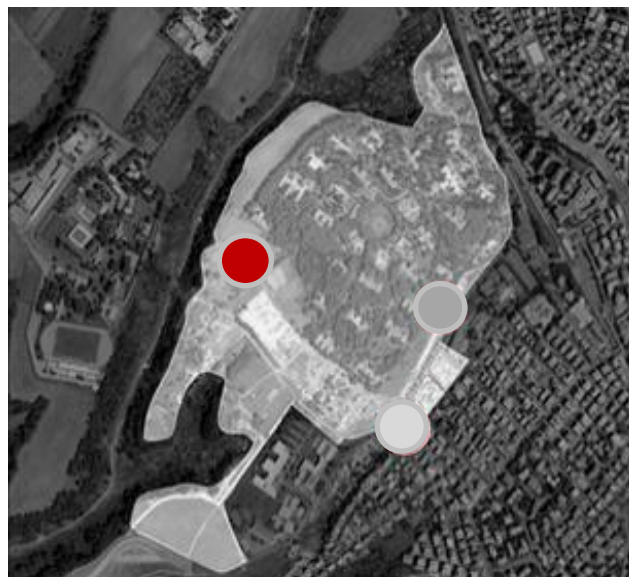


Impianto Sportivo

Per il previsto impianto sportivo è in via di definizione un progetto di riqualificazione che, dopo la presentazione di una prima soluzione conforme al perimetro del previgente Ambito funzionale E1, oggi prevede l'ampliamento della superficie da destinare ad attività sportive e, conseguentemente, la riconformazione dell'Ambito stesso così come definito nel presente SAP.

Il progetto, nella sua prevede ultima versione prevede:

- campi di calcio a 8;
- campi di calcio a 5;
- campi da Padel Tennis;
- campi da Beach Volley;
- aree polifunzionali sistemate a prato per attività sportive di gruppo all'aperto.
- il rifacimento delle strutture adibite a spogliatoi;
- la sistemazione dei parcheggi;
- la sistemazioni a verde.



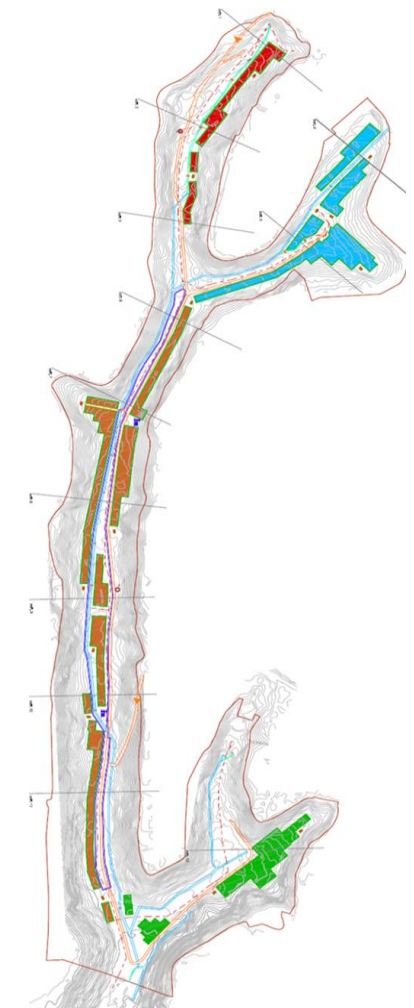
Fosso delle Campanelle: Parco Agricolo

Altro progetto di Roma Città Metropolitana è la riqualificazione ambientale e valorizzazione naturalistica di una porzione del Fosso delle Campanelle - Orti Urbani e percorsi attrezzati, all'interno della Valle Fontana.

Il progetto prevede la realizzazione di un Parco Agricolo pensato come un sistema integrato di aree attrezzate, destinate ad attività produttive, all'integrazione sociale e allo svago; il progetto garantisce un importante supporto allo sviluppo della vocazione agricola-ambientale della Centralità.

In particolar modo gli elementi caratterizzanti il progetto sono:

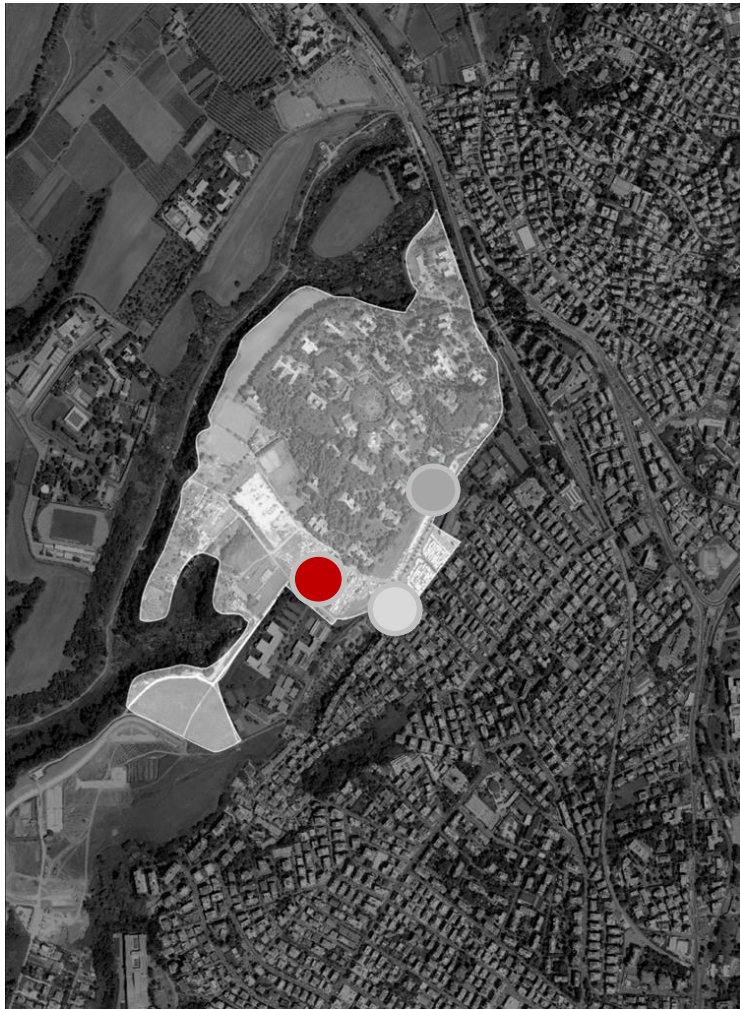
- n. 222 orti urbani, muniti dei servizi e degli impianti necessari alla pratica dell'orticoltura, estesi su una superficie di circa 34.000 mq., di cui 4 destinati a persone con disabilità, di superficie pari a 150 mq;
- percorso naturalistico e fitness con 17 stazioni;
- aree destinate alla sosta ed allo svago: sono previste 15 piazzole di sosta di superficie pari a circa 150 mq ognuna e 2 aree gioco di 330 mq circa ognuna;
- impianto di pubblica illuminazione e di videosorveglianza.



Villaggio Attrezzato Lombroso

Per il campo nomadi Villaggio Attrezzato Lombroso si prevede:

- la messa in sicurezza e la bonifica del terreno;
- il superamento del campo con misure di accompagnamento e rifunzionalizzazione dell'area.



13.2 Roma Capitale

A sud della Centralità risulta in fase di completamento il Programma di Recupero Urbano Art. 11 Legge 493/93 Primavalle – Torvecchia, programma complesso approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84/2005, che comprende 30 interventi - 23 pubblici e 7 privati – con l'attivazione di finanziamenti per oltre 44 milioni di euro, di cui 16 provenienti dagli operatori privati.

Gli interventi riguardano un settore urbano densamente popolato e fortemente congestionato dal punto di vista della mobilità, che necessita di una riorganizzazione viaria sia a livello locale che di collegamento con le grandi arterie; per questo motivo, il programma prevede la totalità delle 23 opere pubbliche finalizzate alla realizzazione di opere connesse con la viabilità, attraverso la programmazione di interventi mirati alla razionalizzazione e al completamento della rete viaria esistente, nonché alla realizzazione di nuovi tracciati stradali di collegamento alternativi a quelli esistenti e con caratteristiche morfologiche e prestazionali adeguate ai flussi veicolari del contesto territoriale di riferimento.

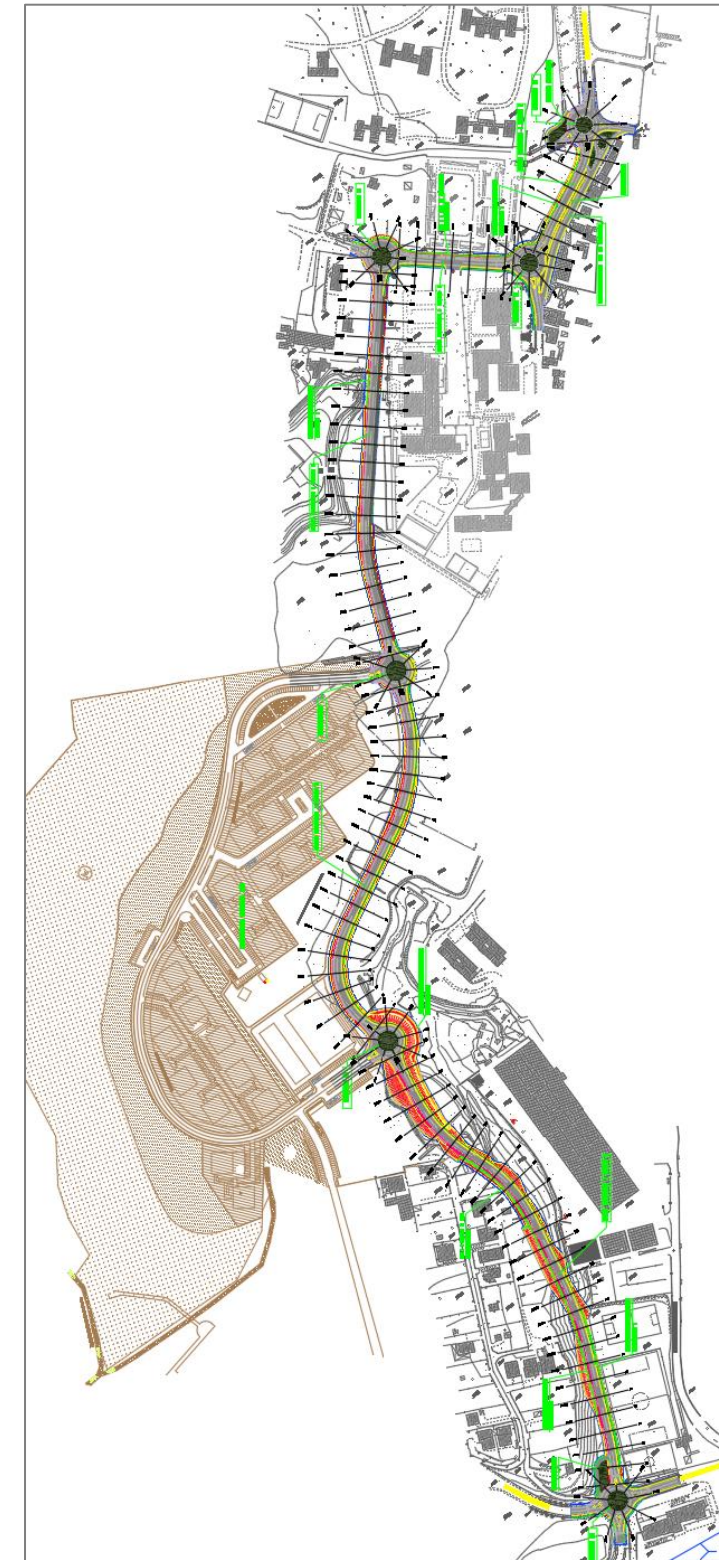
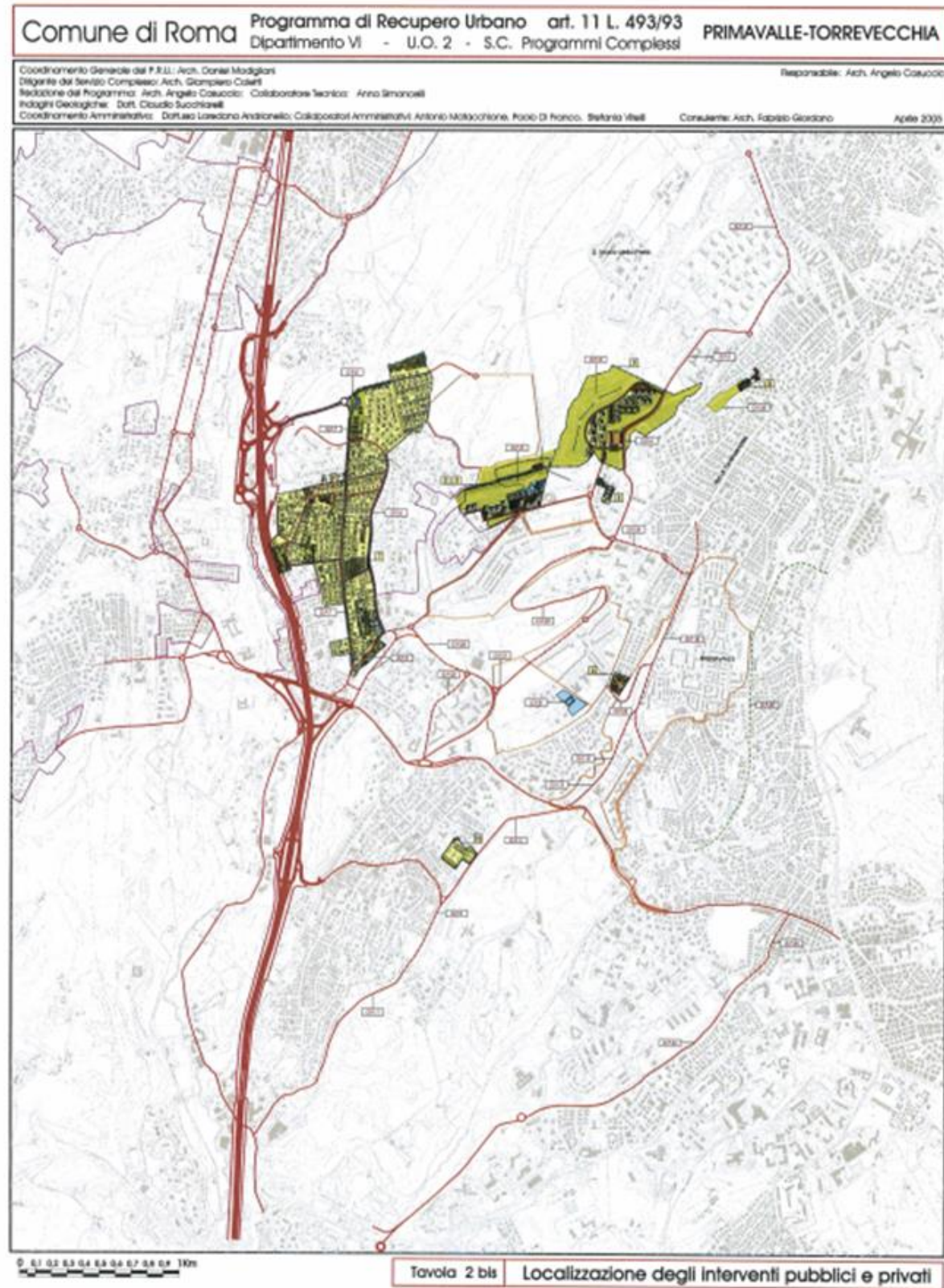
Tra tutti, l' O.P. n. 4 Collegamento via Vinci con via dei Fontanili (Trionfale bis Il stralcio), risulta essere di interesse strategico per la mobilità del settore nord-ovest e, più nello specifico, per l'ambito della Centralità di Santa Maria della Pietà.

Come già sottolineato nei paragrafi precedenti, l'intervento risulta inserito, sin dal 2006, nell'elenco delle opere emergenziali. La viabilità di nuova programmazione rappresenta infatti un percorso tra via Trionfale e via Boccea alternativo all'attuale via di Torvecchia, concepito con la finalità di ridurre in modo consistente il deficit infrastrutturale che caratterizza i quartieri di Primavalle, Torvecchia e Torresina.

Il tracciato percorre internamente l'ambito della Centralità nella sua parte ad est, lungo l'attuale via Sebastiano Vinci, all'altezza del Parcheggio di Scambio "Santa Maria della Pietà" di nuova realizzazione già descritto, realizzando un nuovo accesso da sud e collegandola così ai quartieri di Torresina e Torvecchia.

Il tracciato originario dell'opera, che attraversava il Villaggio Lombroso per poi raccordarsi alla rotatoria all'altezza di via Sebastiano Vinci in corrispondenza dei nuovi parcheggi di scambio, è stato sostituito, in fase di progettazione definitiva, con un tracciato alternativo che passa tra il Villaggio Lombroso e il Liceo Tacito/Istituto alberghiero.

Il progetto definitivo della viabilità è stato approvato nel dicembre 2012, e risulta inserito nel piano di riferimento del PUMS in quanto ha concluso l'iter attuativo previsto, risultando inoltre interamente finanziato.



PRU Primavalle-Torrevicchia

Collegamento viario tra via Vinci e via dei Fontanili (Trionfale bis II stralcio)
Progetto definitivo, Planimetria generale di intervento - Elab. EG 03

14. Le vocazioni delle Centralità Urbane e Metropolitane: le vocazioni della Centralità Santa Maria della Pietà

Le Centralità, i “Nuovi Poli” della Metropoli Multicentrica previsti dal PRG di Roma sono luoghi di attrazione e di servizi per le periferie circostanti, caratterizzati da funzioni di rango urbano e metropolitano, che prefigurano nuovi assetti territoriali nella prospettiva dell’Area Metropolitana.

Nell’attuazione delle Centralità, nel tempo, si è rilevata una caratterizzazione funzionale che in parte si è discostata da quelle che erano le previsioni iniziali, di specializzazione verso servizi di livello urbano o metropolitano individuati, anche a seconda delle vocazioni storiche e delle scelte strategiche legate ai singoli contesti.

Alcune sono le Centralità che hanno effettivamente contribuito alla riorganizzazione e la modernizzazione della città: il *Polo tecnologico* sulla via Tiburtina, la seconda università di *Tor Vergata*, la terza università all’*Ostiense*, i due centri commerciali metropolitani a *Bufoletta* e a *Lunghezza*, e la *Fiera di Roma* a Ponte Galeria.

La centralità *Pietralata* ha costruito con la stazione *Tiburtina* il nuovo Hub della capitale e per la parte dell’area dell’ex SDO è in fase di perfezionamento per l’individuazione di funzioni adeguate, ferma restando la presenza dell’Università e dell’ISTAT, per le mutate condizioni economiche e di contesto (rif. Tav.1 *Centralità a pianificazione definita. Aggiornamento dati funzioni 2008*).

La Centralità di *Eur sud – Castellaccio*, a fianco alla destinazione commerciale e direzionale, ha aggiunto una quota di residenziale inizialmente non prevista, *Alitalia Magliana*, che doveva essere caratterizzata dalla funzione congressuale – ricettiva e per il tempo libero, ha finora trovato parziale attuazione.

La Centralità *Ponte Mammolo*, importante nodo di scambio, non ha ancor avuto attuazione. *Massimina* è in fase di avvio, ferme restando le problematiche dell’accessibilità con la rete del trasporto su ferro. Le centralità di iniziativa privata *La Storta*, *Acilia Madonnetta*, *Anagnina Romanina*, *Torre Spaccata* e *Saxa Rubra* dopo diversi tentativi di pianificazione continuano a lasciare vuoti urbani nella città nella ricerca di un giusto equilibrio tra proposte dei privati ed esigenze del territorio e della Pubblica Amministrazione.

Ad esito di questo periodo di osservazione dei risultati ci si è resi conto che, per concretizzare le nuove Centralità con funzioni adeguate e commisurate alle esigenze specifiche dei territori, (in luoghi già serviti dal trasporto pubblico su ferro requisito, questo, indispensabile per l’attuazione) è necessario comprendere, evidenziare e puntare sulle spiccate vocazioni intrinseche che ogni singolo ambito territoriale potenzialmente già presenta ad oggi.

La riorganizzazione funzionale della città alla scala vasta deve interessare, oltre al sistema dei servizi urbani, anche il sistema dei grandi parchi. È interessante osservare come con l’attuazione

delle Centralità viene offerta l’opportunità di agire su due livelli gerarchici, andando a coinvolgere sia ampie aree verdi attrezzate di livello locale, sia parte delle aree protette e dei Parchi di rilevanza territoriale.

A tal proposito, rispondendo alle sollecitazioni introdotte dal PRG in tema di rete ecologica, le Centralità, partendo dalle risorse naturali dell’ambito territoriale di riferimento, ne propongono la ricucitura e la messa a sistema attraverso lo sviluppo di direttrici di connessione.

In ordine a quanto premesso, è preciso compito del presente studio attuare un’attenta e puntuale ricognizione delle risorse territoriali, individuando le vocazioni intrinseche, operando sul rafforzamento delle relazioni e agendo sulla ricucitura delle trame antropiche e naturalistiche del paesaggio.

Questa necessaria analisi preliminare è finalizzata a rendere il complesso monumentale di Santa Maria della Pietà un polo d’eccellenza di riferimento internazionale, cogliendo un’occasione unica di rigenerazione e garantendo, al contempo, la tutela e la valorizzazione dei valori storico-architettonici, ambientali e culturali del sito.

Gi esiti dello studio di prefattibilità e dei lavori del tavolo tecnico, che hanno consentito di focalizzare e aggiornare le vocazioni della centralità di Santa Maria della Pietà con l’inserimento di nuove funzioni, sono stati recepiti nella proposta di SAP e sono dettagliatamente descritti nei capitoli che seguono.

15. Schema di Assetto Preliminare – SAP

15.1 Ruolo, obiettivi e definizione del SAP

Il quadro interpretativo delle trasformazioni del territorio, unitamente alle sue criticità e alle sue vocazioni, fornisce gli elementi per meglio conformare e definire le destinazioni d'uso indicate dalla Scheda della Centralità.

Come già descritto nella Premessa (cui si rimanda la lettura), l'intervento urbanistico nell'ambito della Centralità Urbana e Metropolitana Santa Maria della Pietà è finalizzato alla definizione di una Nuova Polarità che riporti in essere i segni caratterizzanti dell'identità originaria dell'area, la sua vocazione di tipo ambientale e agricola, e che valorizzi i paesaggi individuati dalla specifica normativa di settore.

Una polarità con forte caratterizzazione funzionale di tipo pubblico, che non sia "casuale" nell'ambito dell'organizzazione territoriale, ma attentamente e specificamente aderente alle vocazioni intrinseche del territorio e in grado di conferire maggiore identità e integrazione ad un luogo di eccellenza e unicità.

Pertanto, la proposta progettuale è stata orientata alla valorizzazione dell'identità locale nel miglioramento della qualità della vita dei quartieri circostanti, configurandosi come strategica per il futuro assetto della città.

Partendo dalle vocazioni locali già descritte nel programma preliminare, l'intento è stato quello di caratterizzare le trasformazioni attraverso la realizzazione di:

- forte identità funzionale;
- forte integrazione funzionale e rilevante connotazione di identità sociale e storica;
- alta concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano;
- interventi di bonifica e riqualificazione degli ambiti a originaria vocazione agricola;
- caratterizzazione e riconfigurazione del paesaggio attuale attraverso azioni di natura ambientale e antropica finalizzate alla ricucitura delle trame morfologiche dei paesaggi;
- stretta connessione con le reti di comunicazione ed il contesto locale;
- elevata accessibilità mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare su ferro o comunque a impatto limitato).

Nel comporre il quadro delle trasformazioni in atto e/o in programma degli interventi che stabiliscono relazioni dirette con le soluzioni proposte, il SAP rappresenta sia lo strumento di riferimento per il coordinamento delle iniziative, sia un utile strumento per l'individuazione degli stakeholders (con una metodologia operativa che li vede coinvolti già nelle fasi di concezione della proposta).

15.2 Obiettivi specifici – La mobilità

L'obiettivo consiste nell'apportare un innalzamento dell'accessibilità e della fruibilità del sistema dei servizi e delle aree a verde, sia interne al Comprensorio di S. Maria della Pietà, sia delle aree naturalistiche ad essa limitrofe.

Oltre agli interventi previsti dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) già sopra descritti (*alla cui lettura si rimanda*) - sia in termini di trasporto pubblico di massa come la nuova fermata metropolitana, sia di trasporto privato con gli interventi sulle viabilità di collegamento - il progetto prevede una serie d'interventi mirati al potenziamento dell'intermodalità, nonché all'incremento della mobilità dolce e sostenibile, nell'ottica di una maggiore accessibilità ciclo-pedonale della Centralità.

A tal fine, è stata prevista nello specifico la realizzazione di una rete di percorsi dedicati alle navette elettriche, meglio descritte e rappresentate nel successivo cap. 13.6 *Il progetto*, le quali, essendo dotate di tecnologia progettata per circolare nel rispetto delle aree pedonali e dei parchi urbani, si adattano alla fragilità del contesto storico e naturale servito. La nuova rete collegherà le vicine stazioni ferroviarie, (Gemelli, Monte Mario e San Filippo Neri) e il quartiere di Torvecchia con l'interno del Comprensorio, in modo da servire in maniera capillare le funzioni insediate in un'area di estensione considerevole e spesso non sostenibile a piedi.

Negli Hub opportunamente previsti verranno installate colonnine di ricarica elettrica per i veicoli.

In merito all'accessibilità pedonale, si propone la ricucitura dei tracciati ciclopedonali storici, tale da completare la rete già esistente (pista Monte Ciocchi, via Francigena) e servire il parco urbano interno alla Centralità, connettendolo nel contempo alle aree accessibili dell'Agro Romano, agli orti urbani, nonché alle grandi aree naturali protette.

In corrispondenza delle stazioni ferroviarie, sono previste delle postazioni di *bike sharing*, in modo da incrementare l'intermodalità treno/bici, che permetta di raggiungere la Centralità attraverso percorsi protetti.

A tali azioni si affiancano gli interventi sulla mobilità privata, elementi del processo di riqualificazione ambito dal SAP. Tra questi occorre menzionare l'apertura del collegamento tra via Vinci con via dei Fontanili, che consentirà un accesso diretto ai parcheggi pubblici previsti all'interno della Centralità.

Nell'ottica del rispetto degli equilibri del complesso monumentale, si tenderà a eliminare l'offerta di sosta privata all'interno del recinto; si privilegerà la sistemazione degli stalli strettamente funzionali alle aree di carico/scarico merci, ai mezzi di soccorso e ai soggetti autorizzati per problematiche motorie. I parcheggi pertinenziali delle funzioni saranno reperiti all'esterno del recinto. Queste misure consentiranno di rendere il Parco monumentale effettivamente libero dalla compromissione oggi esistente tra traffico veicolare e la libera fruizione da parte dei cittadini, consentendo, nel rispetto delle norme di tutela del Parco, anche la realizzazione di aree attrezzate per la sosta e lo svago e la riqualificazione dei percorsi esistenti.

15.3 Obiettivi specifici - Il Sistema Ambientale e il Sistema Insediativo. Indirizzi

La Centralità contiene *in nuce* tutte le caratteristiche per affermare e potenziare la sua vocazione in qualità di **Polo urbano multifunzionale**, modulato sulla *green economy*, sulla salute e benessere dei cittadini, sul turismo lento e servizi per la cultura.

L'individuazione e lo sviluppo delle funzioni della centralità si coniuga con i valori paesaggistici, architettonici, paesaggistici e monumentali orientando una serie di interventi progettuali mirati alla valorizzazione e alla messa a sistema degli elementi di pregio presenti in sito, declinando tutte le funzioni – esistenti e di progetto - in tale direzione strategica.

Nell'arco temporale delle varie fasi di lavoro per lo Schema di Assetto, nel quale sono stati presi in considerazione anche i contributi proposti dai principali stakeholder consultati e dai cittadini (processo di partecipazione), sono stati definiti con maggior chiarezza gli obiettivi specifici per la Centralità.

In particolare, la presenza di un sistema ambientale particolarmente pregiato, cui fa da contraltare la carenza di strutture specifiche all'interno del settore urbano territoriale, inducono a considerare la centralità come sede ottimale di progetti integrati di agricoltura e benessere per il cittadino.

La regia pubblica e la futura gestione della centralità garantiscono la valenza anche sociale di inclusione e aggregazione della cittadinanza, e creano le condizioni per favorire l'erogazione di servizi per il turismo "lento" e ambientalmente sensibile e sostenibile, alternativo rispetto a quello ordinariamente offerti.

La Centralità, così connotata, si presta a diventare luogo di riferimento per il Summit sui Sistemi Alimentari delle Nazioni Unite cui Roma è candidata.

15.4 Sinergie del SAP con programmi e progetti in corso

Grazie al lungo processo di collaborazione, scambi e intese, siglate con la definizione del Protocollo d'Intesa inter-istituzionale, approvato con Del.G.C. 153 di agosto 2018 e sottoscritto a ottobre 2018 tra Regione Lazio – Città Metropolitana di Roma - Roma Capitale per l'attuazione

¹⁴ "Delineare una strategia condivisa sul rapporto della città con il 'cibo' inteso come sistema complesso dalla produzione alla trasformazione e vendita dei prodotti, significa occuparsi non solo del diritto fondamentale alla nutrizione della salute ma anche delle relazioni tra città e campagna, del paesaggio nelle città, del valore sociale della produzione, dei rapporti all'interno delle filiere, dei diritti dei lavoratori, dell'ambiente e la pianificazione delle

del Progetto Urbano di Santa Maria della Pietà, la proposta progettuale dello Schema di Assetto Preliminare rappresenta la sintesi condivisa delle esigenze rappresentate dalle parti istituzionali.

Nell'ambito dei rispettivi ruoli e competenze, tutti hanno contribuito alla definizione di obiettivi comuni e condivisi e al riconoscimento delle vocazioni dell'ambito in oggetto, rispetto alle quali si è giunti all'esplicitazione di un mix funzionale eterogeneo e ben rispondente alle esigenze manifestate dalle parti, superando eventuali interferenze tra e con i programmi in corso.

Per quanto riguarda gli obiettivi di Roma Città Metropolitana, come già ampiamente specificato, sono stati assunti come punti fermi per la definizione dello Schema di Assetto tutti i progetti presentati (nuovo campo sportivo, progetto per gli orti urbani, sistemazione del parcheggio nell'Ambito funzionale i3).

Il SAP risponde al Piano Strategico Agroalimentare di Roma Capitale, azione già prevista dal "Piano Strategico per lo Sviluppo Economico e Urbano di Roma".

Lo scopo è quello del rafforzamento di un comparto che – fra agricoltura, silvicoltura e pesca – nella Città Metropolitana, lo scorso anno, ha raggiunto circa 546 milioni per un totale di 15.806 occupati, secondo le recenti stime dell'Assessorato allo Sviluppo Economico di Roma Capitale.

Il Piano Strategico Agroalimentare, diretto alla valorizzazione di tutta la filiera di settore – dalle fasi di coltivazione ed allevamento, a quelle di produzione, trasformazione, distribuzione e commercializzazione – va di pari passo con la definizione di una Food Policy per Roma, per concorrere al raggiungimento dell'obiettivo "Fame Zero" nel mondo, fissato dal World Food Programme entro il 2030. S'inserisce inoltre nel quadro di tutti i programmi di settore europei, nazionali, regionali e di ecosistema¹⁴.

Il SAP riorganizza e rimodula il sistema dei servizi promossi dalla ASL Roma 1 che costituiscono nel loro complesso un sistema di presidio fondamentale; l'alta specializzazione e caratterizzazione delle funzioni presenti oggi all'interno del complesso di Santa Maria della Pietà indicano chiaramente che l'origine di tipo assistenziale della struttura si è evoluta nella sua più ampia e attuale accezione di salute e benessere delle persone e servizi al cittadino, fortemente orientata alla prevenzione e alla tutela delle persone, ma anche a una prospettiva più ampia di qualità delle relazioni sociali e crescita della comunità.

Nello stesso tempo la proposta di SAP consolida la presenza sul territorio di una rete di associazioni e di forme aggregative per lo sviluppo della cultura e dell'assistenza ai più fragili.

aree verdi, della rigenerazione degli spazi, delle pratiche inclusive e di solidarietà. E' il momento di pensare allo sviluppo di luoghi e spazi dedicati alla ricerca, all'innovazione, alla creazione di ecosistemi di saperi che favoriscano lo scambio di pratiche e il trasferimento tecnologico per sfruttare al massimo il patrimonio di conoscenze e ricerche, di enti pubblici e privati, associazioni di categoria e stakeholder territoriali, che formano un vasto sistema che deve essere valorizzato", dichiara l'assessore all'Urbanistica Luca Montuori (aprile 2020).

Inoltre, come già chiaramente espresso, le scelte pianificatorie e progettuali previste dal SAP, che hanno interessato la ridefinizione delle connessioni funzionali distributive e di accesso e la riconfigurazione morfologica e funzionale delle aree, degli ambiti funzionali e dei fabbricati esistenti, coinvolgono i diversi programmi in atto o in via di attuazione descritti nel *Capitolo 11 Trasformazioni in atto*.

Vengono di seguito evidenziate, in maniera sintetica, le principali scelte progettuali dello Schema di Assetto Preliminare, con le eventuali ricadute sugli interventi programmati nelle aree limitrofe.

Programma di valorizzazione patrimoniale del Complesso di Santa Maria della Pietà (Deliberazione GR 787 del 20 dicembre 2016) e Protocollo di Intesa tra Regione Lazio, Roma Capitale, ASL Roma 1, Città Metropolitana di Roma e Municipio Roma XIV (2018)

Le aree e i padiglioni interessati sono di proprietà della Regione Lazio e della ASL Roma 1.

Nel Programma risultano già finanziati e in corso i lavori sui Padiglioni 2, 19 e 28 e con la stessa Deliberazione vengono finanziati i lavori sui padiglioni 4 e 21.

Nel 2018, in vista della definizione del SAP, viene siglato un Protocollo di Intesa tra Regione Lazio, Roma Capitale, ASL Roma 1, Città Metropolitana di Roma e Municipio Roma XIV che prevede, tra gli impegni reciproci, che i padiglioni 16, 18 e 31 siano concessi in uso a Roma Capitale per l'utilizzo a fini istituzionali del Municipio Roma XIV e che vengano attuati in tempi brevi gli ostelli previsti all'interno dei padiglioni 11 e 15. Ad esito del successivo lavoro di condivisione svolto dal Tavolo Tecnico, il SAP apporta alcune articolazioni funzionali aggiuntive al fine di rendere la Centralità ancor più coerente con le vocazioni del territorio.

Campo sportivo

L'area è in parte di proprietà di Città Roma Metropolitana e in parte di AMBIENTE, Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso.

Il SAP conferma la presenza dell'impianto sportivo; la viabilità di accesso all'area del progetto originario è stata modificata dal SAP in funzione delle caratteristiche ambientali del sito e in conformità alla normativa vigente, come espresso dalla Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma.

EX Villaggio Attrezzato Lombroso

L'area è di proprietà di Roma Metropolitana.

Il SAP recepisce la sua dismissione e conseguentemente funzionalizza le aree interessate in modo coerente con gli ambiti funzionali contermini.

Collegamento via Vinci con via dei Fontanili

Le aree coinvolte sono di proprietà comunale.

Il SAP recepisce l'intervento, che prevede la realizzazione di una viabilità a una corsia per ogni senso di marcia e una pista ciclabile con la risoluzione degli incroci a raso tramite rotatorie, compiendo una serie di scelte progettuali in funzione dell'andamento stradale, che diviene l'elemento distributivo portante dello schema d'assetto.

La realizzazione di quest'opera coinvolge il tracciato stradale di via Sebastiano Vinci nella parte compresa tra l'intersezione delle due strade fino al paizzale di accesso al Santa Maria della Pietà, tratto per il quale è previsto l'adeguamento; nello stesso tratto, fino a via Cesatre Castiglione, è prevista la realizzazione di un tracciato ciclopedonale in continuità con quello prevista dal collegamento Vinci-Fontanili.

In riferimento a quanto fin qui espresso, e a quanto emerso nell'ambito del processo di analisi, che ha consentito di far emergere le risorse e le criticità presenti, le potenzialità trasformative e le vocazioni dell'ambito in oggetto, si può con certezza affermare che gli obiettivi per la riqualificazione enunciati e tradotti in scelte progettuali, rafforzano e specializzano in modo puntuale le suddette vocazioni, dialogando con il contesto circostante e in assoluta coerenza con gli altri programmi in corso nell'ambito d'intervento

15.5 Identità e struttura del SAP

Come già accennato, con lo studio di fattibilità preliminare redatto e presentato nel 2019 e attraverso il successivo percorso di partecipazione svolto nel corso del medesimo anno, sono state individuate e messa a fuoco le vocazioni dell'area della Centralità.

Attraverso la ricognizione delle risorse territoriali, l'individuazione delle vocazioni già presenti, il rafforzamento delle relazioni e la ricucitura delle trame antropiche e naturalistiche del paesaggio, il complesso monumentale di Santa Maria della Pietà e l'area esterna ricompresa nel suo perimetro, potrà assumere il ruolo di polo d'eccellenza di riferimento internazionale e allo stesso tempo occasione unica di rigenerazione del contesto urbano in cui si colloca, garantendo al contempo la tutela dei valori storicoarchitettonici, ambientali e culturali del sito.

Il programma tende a valorizzare anche questi aspetti, integrando in un mix funzionale equilibrato le funzioni agricole, ambientali e per la *food policy*, quelle per i servizi al cittadino e il benessere delle persone, quello turistico ricettivo, culturale, associativo.

La proposta sviluppa una sintesi evoluta del programma preliminare derivato dallo studio di fattibilità e dal successivo percorso di partecipazione, individuando le possibili soluzioni riguardo l'accessibilità pedonale e veicolare, il sistema della sosta, la rete dei percorsi pedonali e ciclabili, interni ed esterni al complesso monumentale, l'articolazione delle funzioni, tenendo conto sia delle istanze formulate dal territorio, sia delle funzioni e attività stabilmente insediate che offrono una risposta ai bisogni della comunità.

15.6 Il Progetto

La proposta progettuale organizza e programma le funzioni e le modalità di fruizione e accessibilità dell'intero ambito. Nello specifico:

a) La pedonalizzazione del complesso monumentale

Viene limitato l'accesso ai soli mezzi di servizio, carico e scarico merci ad orari contingentati, accesso alle persone con disabilità, mediante l'istituzione di una linea di trasporto pubblico elettrico "navetta - Circolare" che fornisca il servizio continuativo di distribuzione ai padiglioni, con capolinea o all'ingresso principale o nel parcheggio in fase di progettazione da parte di Città Metropolitana.

A tal fine, come già scritto, è stata prevista nello specifico la realizzazione di una rete di percorsi in sede riservata dedicati a minibus elettrici a guida autonoma in grado di trasportare 15 passeggeri viaggiando a una velocità di circa 10 km orari; i minibus, essendo dotati di tecnologia progettata per circolare nel rispetto delle aree pedonali e dei parchi urbani, meglio si adattano alla fragilità del contesto storico e naturale servito.

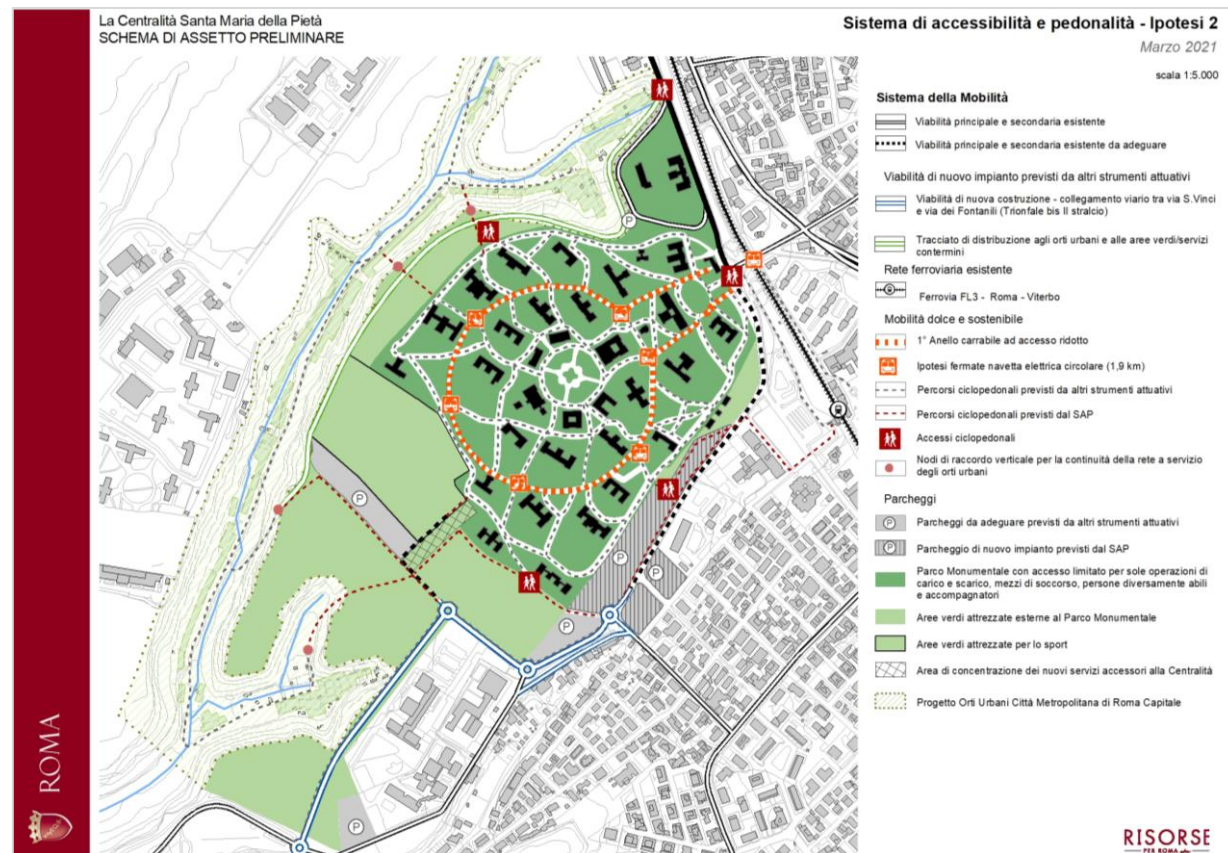
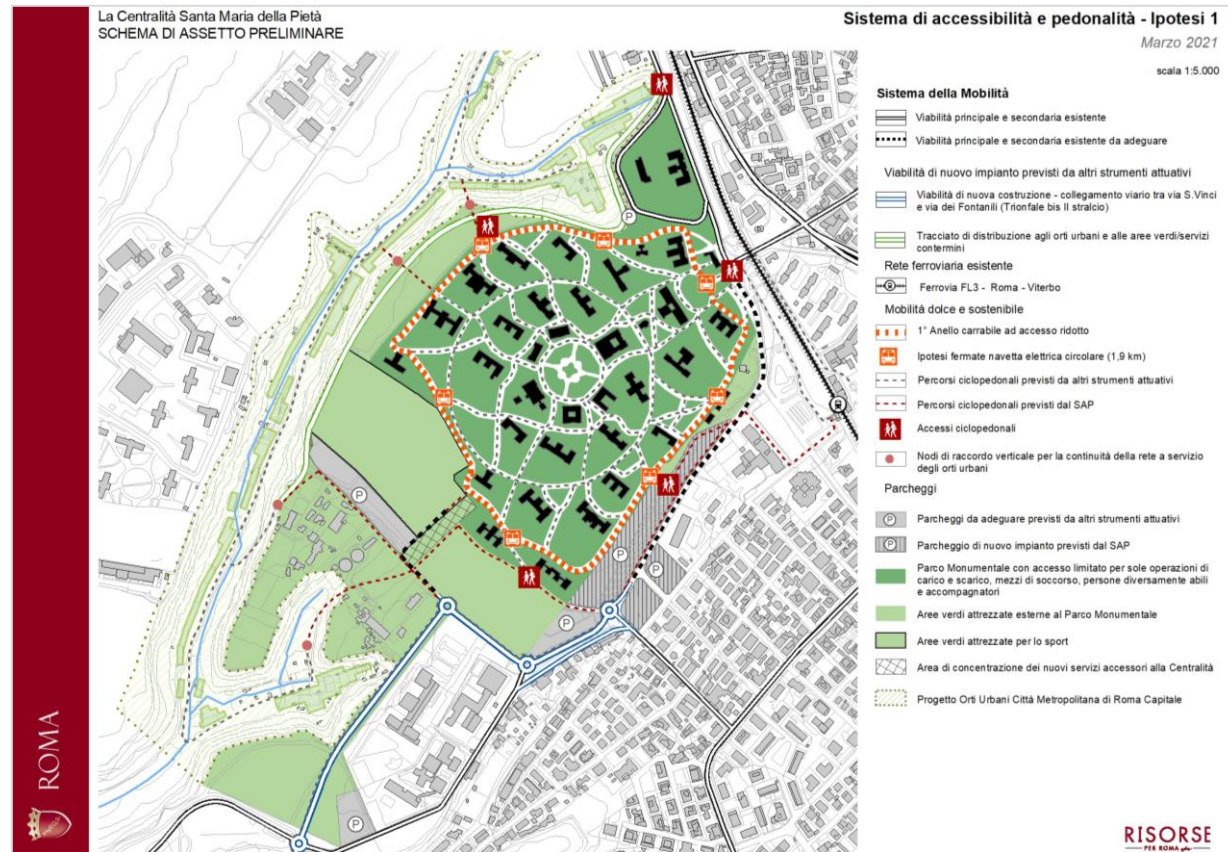
La nuova rete collegherà le vicine stazioni ferroviarie, (Gemelli, Monte Mario e San Filippo Neri) e il quartiere di Torvecchia con l'interno del Compensorio, in modo da servire in maniera capillare le funzioni insediate in un'area di estensione considerevole e spesso non sostenibile a piedi.

Queste misure consentiranno di rendere il Parco monumentale effettivamente libero dalla compromissione oggi esistente tra traffico veicolare e la libera fruizione da parte dei cittadini, consentendo, nel rispetto delle norme di tutela del Parco, anche la realizzazione di aree attrezzate per la sosta e lo svago e la riqualificazione dei percorsi esistenti.

Su questo aspetto sono state formulate le due ipotesi rappresentate graficamente nella pagina seguente:

- **Ipotesi 1:** il tracciato di percorrenza è consentito solo nell'anello esterno del complesso monumentale (cfr *Sistema di accessibilità e pedonalità – ipotesi 1*).

- **Ipotesi 2:** il tracciato di percorrenza è consentito solo nell'anello intermedio più baricentrico (cfr *Sistema di accessibilità e pedonalità – ipotesi 2*).



b) L'accessibilità carrabile e i parcheggi per la sosta

Il tratto del previsto anello di circolazione carrabile libera esterna al complesso monumentale, adiacente le aree naturali del Fosso delle Campanelle nella Valle Fontana, realizzato attraverso lo sfiocamento della viabilità da via Trionfale, deve avere le caratteristiche imposte dalla normativa di PRG e dalle prescrizioni della Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma.

Le norme di tutela aventi ad oggetto la *Valorizzazione delle aree di proprietà della Città Metropolitana di Roma Capitale, aventi destinazione impiantistica sportiva, adiacenti l'ex Ospedale Psichiatrico di Santa Maria della Pietà*, formulate in riferimento alla tutela paesaggistica rilevata, prescrivono che la nuova viabilità, nel suddetto tratto, debba essere mantenuta in terra battuta (strada bianca) o avere una tipologia di pavimentazione che risulti integrata nel paesaggio naturale delle aree contermini. Il suddetto tracciato assolverà quindi alla funzione distributiva per gli orti urbani e per le aree verdi e i servizi contermini.

Il potenziamento dei tracciati dedicati alla mobilità dolce, con la definizione di una trama di percorsi che mettano in relazione i nuovi nodi di connessione con le porzioni di territorio agricolo del contesto territoriale risulta obiettivo imprescindibile in relazione alle nuove vocazioni della Centralità.

Dovranno a tal fine essere pensati percorsi di connessione principale e secondaria al fine di connettere le funzioni presenti e/o programmate all'interno della Centralità (servizi ai cittadini, funzioni culturali e dedicate all'associazionismo, siti di promozione ed elaborazione della food policy, funzioni ricettive), promuovendo anche la fruizione delle qualità naturalistiche del territorio contermini (es.: Fosso delle Campanelle e tutto il territorio agricolo del settore nord ovest romano).

Lo Schema prevede la sistemazione e la riapertura di alcuni accessi ciclopedonali esistenti ma chiusi come quello che entra dall'Ambito funzionale i3 verso i futuri ostelli dei padiglioni 11 e 15 e come l'accesso che porta verso i padiglioni 23 e 25.

Sono previsti anche nuovi accessi ciclopedonali che dal nuovo tracciato di distribuzione degli orti urbani e le aree verdi e servizi ad essi contermini, entrano nel complesso monumentale nelle vicinanze dei padiglioni 14 e 20.

Ovviamente, data la valenza ambientale e paesistica delle aree esterne e del contesto, le caratteristiche del sistema viabilistico e delle aree per la sosta dovranno prevedere soluzioni progettuali armoniche e non impattanti, sfruttando anche il dislivello altimetrico esistente e favorendo soluzioni progettuali che ne mitigino l'impatto visivo.

c) L'organizzazione e la destinazione delle aree esterne al complesso monumentale

Un'attenzione particolare è stata rivolta all'individuazione delle funzioni possibili e aderenti al carattere insediativo e ambientale e al loro ruolo di filtro - collegamento con le funzioni insediabili o da confermare all'interno del complesso del Santa Maria della Pietà.

Nel dettaglio:

- è confermata la destinazione a parcheggio nell'area che costeggia via Sebastiano da Vinci;
- l'area a sud ovest del complesso del Santa Maria è individuata come area a servizio delle funzioni della centralità urbana;
- viene confermato l'impianto sportivo in corso di progettazione da parte di Città Metropolitana, con una proposta di modifica del perimetro del progetto attualmente in elaborazione spostando verso l'interno alcuni campi al fine di consentire un tracciato più lineare dell'infrastruttura viaria esterna e aree di sosta e ubicare, in prossimità di un accesso al complesso del Santa Maria, i servizi funzionali al centro sportivo e alla centralità (punto ristoro, servizi, spogliatoi ecc)
- l'area oggi impegnata dall'ex Villaggio attrezzato Lombroso, per il quale è stato dato indirizzo alla sua dismissione, sarà utilizzata e riqualificata come sistema di spazi aperti da adibire, ad esempio, a mercato all'aperto km 0, installazione di serre per la sperimentazione di forme di agricoltura urbana, orti didattici, altro;
- le aree a sud della Centralità, con la presenza di costruzioni isolate e parzialmente impegnate da forme di coltivazione agricole, potranno vedere rafforzata la loro vocazione naturale ed essere qualificate con funzioni ludiche e sportive, come un maneggio e pet therapy, oppure ambientali agricole, tramite l'inserimento di fattorie didattiche (anche vista la presenza, nelle immediate vicinanze, di importanti strutture scolastiche come ad esempio l'istituto alberghiero) e agriturismi;
- l'area a nord ovest compresa tra il complesso e l'area di fondo valle del fosso dove, oltre agli orti già presenti è previsto un progetto strutturato di orti urbani sempre a cura di Città Metropolitana, nella parte più prossima al complesso del Santa Maria, saranno destinati a spazi aperti attrezzati per percorsi vita e azioni di inverdimento ambientale.

d) Le Funzioni

Inserito in un contesto territoriale altamente funzionalizzato e storicamente strutturato per accogliere funzioni polarizzanti, il SAP si pone l'obiettivo di potenziare la già presente vocazione legata al tema della salute/ prevenzione e benessere e ai servizi al cittadino insieme alla realizzazione di un sistema di funzioni specialistiche di rango metropolitano, urbano e locale perfettamente integrate con il contesto esistente (benessere e prevenzione, servizio sociale, sport).

La proposta mira anche all'incremento dell'offerta ricettiva connessa alle funzioni assistenziali, al turismo e alla cultura (teatri, laboratori, associazioni e biblioteche), caratterizzando la Centralità di Santa Maria della Pietà anche con una nuova funzione di tipo culturale e turistica.

In considerazione delle caratteristiche insediative e funzionali originarie della Centralità, e considerando i progetti e i lavori già in corso da parte della Regione Lazio, della ASL Roma 1 e della Città Metropolitana, lo Schema di assetto prevede tre Macro funzioni, oltre ad una quarta Polifunzionale e un Centro Servizi, in aderenza a quanto stabilito nel Protocollo di Intese siglato.

Ognuna delle Macro funzioni è a sua volta declinata in ulteriori specializzazioni funzionali che ne compongono l'articolato mosaico.

Inoltre il SAP, con particolare riferimento ai Padiglioni del Complesso Monumentale di Santa Maria della Pietà, in alcuni casi individua le specifiche destinazioni degli immobili, coerentemente al range delle Macro funzioni previste a seguito delle intese intervenute tra gli Enti pubblici proprietari maggioritari, ferme restando, a medio e lungo termine, le flessibilità e le diverse articolazioni funzionali ammesse dallo strumento urbanistico attuativo (vedi successivo paragrafo di indicazioni d'assetto normativo) che potranno essere agite durante il suo periodo di validità.

Macro Funzione "Salute- Benessere e Servizi al cittadino"

Rientrano in questa macro funzione tutti i servizi integrati dedicati al tema della salute, del benessere fisico e psicologico del cittadino, anche legati al tema della prevenzione sanitaria intesa come servizio di tutela della salute pubblica, nonché i servizi dedicati al rapporto tra il cittadino, le imprese, le comunità locali e le sedi istituzionali della pubblica amministrazione.

Il Protocollo di Intesa riconosce che *"il tema della Salute e del Benessere è uno scopo prioritario tra le parti così come l'obiettivo di valorizzare la funzione pubblica e l'attrattività del Comprensorio come Parco pubblico da rendere pienamente fruibile ai cittadini e alla comunità locale, condividendo anche la necessità di attuare la partecipazione attiva delle associazioni e delle realtà che già operano in questa direzione"*.

L'alta specializzazione e caratterizzazione delle funzioni presenti oggi all'interno del complesso di Santa Maria della Pietà indicano chiaramente che l'origine di tipo assistenziale della struttura si è nel tempo evoluta nella sua più ampia e attuale accezione di salute e benessere delle persone e servizi al cittadino, fortemente orientata alla prevenzione e alla tutela delle persone più bisognose in una logica di prossimità territoriale, ma anche ad una prospettiva più ampia di qualità delle relazioni sociali e crescita della comunità.

Del resto, anche l'attuale crisi dovuta alla pandemia Covid impone un'alta attenzione verso il tema della salute/prevenzione pubblica.

Coerentemente, il SAP individua la vocazione funzionale “Salute-Benessere e Servizi al Cittadino”, che include tutti i servizi destinati alla “salute” da intendersi, secondo le indicazioni dell’OMS, “*stato di completo benessere fisico, psichico e sociale e non semplice assenza di malattia*” da riferirsi non solo ad ogni singolo individuo in tutte le fasi della sua vita, ma anche alla collettività, e le attività di servizio prestate dal Decentramento Amministrativo ai cittadini.

Con riferimento a detta Macro Funzione, lo Schema di Assetto individua le seguenti sub-articolazioni:

“Salute e Prevenzione: prevenzione, servizi alla persona e sociosanitari”

Sono servizi integrati dedicati alla cura e al benessere psico-fisico della persona, e alle azioni preventive finalizzate alla tutela della salute dei cittadini, che richiedono unitariamente prestazioni sanitarie e azioni di protezione sociale.

La vocazione al benessere e alla salute delle persone è sottolineata dalla presenza di servizi del Dipartimento di Prevenzione, del Polo Scuola-Salute della ASL Roma 1 e del Centro Internazionale per la Promozione della Salute, oltre a servizi di accoglienza per pazienti con gravi cerebrolesioni acquisite a valenza regionale e un hospice per la cura delle persone nel fine vita.

Fermo restando il principio di flessibilità ammesso dallo strumento urbanistico attuativo da riferirsi alla diversa articolazione delle funzioni nel tempo, oggi il SAP prevede, nei seguenti padiglioni, in coerenza con le intese intervenute con gli Enti promotori, le seguenti funzioni:

- **Padiglione 1:** Servizi integrati con la Casa della Salute;
- **Padiglione 2:** Servizi alla persona e sociosanitari, Casa della Salute e PUA - Punto Unico di Accesso;
- **Padiglione 5:** Servizi alla persona e sociosanitari per persone con disabilità;
- **Padiglione 8:** Servizio Veterinario;
- **Padiglione 12:** Servizi alla persona e sociosanitari per la Riabilitazione delle gravi Cerebrolesioni;
- **Padiglione 13:** Servizi territoriali sanitari – Assistenza domiciliare;
- **Padiglione 14:** Servizio di Tutela e Salute Mentale in età Evolutiva e il Centro per i Disturbi del Comportamento Alimentare;
- **Padiglione 19:** Sede del Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario Regionale;
- **Padiglione 22:** Hospice.

“Servizi al Cittadino”

Sono quei servizi necessari ai cittadini e alla popolazione legati alla vita quotidiana, al benessere e alla tutela psicofisica della persona, e dedicati al rapporto del cittadino con le istituzioni e la pubblica amministrazione.

Fermo restando il principio di flessibilità ammesso dallo strumento urbanistico attuativo da riferirsi alla diversa articolazione delle funzioni nel tempo, oggi il SAP prevede, nei seguenti padiglioni, in coerenza con le intese intervenute con gli Enti promotori, le seguenti funzioni:

- **Padiglione 29:** Sede istituzionale del Municipio XIV;
- **Padiglione 30:** Sede istituzionale del Municipio XIV;
- **Padiglione 32:** Sede istituzionale del Municipio XIV;
- **Padiglione 16:** Sede istituzionale del Municipio XIV;
- **Padiglione 18:** Sede istituzionale del Municipio XIV;
- **Padiglione 21:** Numero Unico delle Emergenze NUE, sede del coordinamento emergenze della Regione Lazio.

“Servizi Integrati e Sportivi”

Queste funzioni a servizio della salute, dello svago e del benessere dei cittadini, saranno collocate nelle aree esterne al complesso monumentale, con particolare riferimento all’impianto sportivo previsto nell’**Ambito funzionale E1** dello SAP; saranno inoltre diffusamente presenti aree attrezzate per i percorsi vita.

Macro Funzione “Cultura- Associazionismo- Formazione- Turistico Ricettivo”

Sono funzioni e servizi integrati destinati alla “cultura” da intendersi come promozione della ricerca scientifica e tecnica, tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio storico-artistico-etnografico materiale e immateriale, associazionismo, formazione; servizi che possono essere integrati con destinazioni d’uso turistico-ricettive anche a carattere di supporto assistenziale e di accompagnamento a carico urbanistico basso, coerentemente con le caratteristiche e i valori del sito.

La presenza sulla direttrice storica della via Trionfale di servizi pubblici di livello urbano e, nelle vicinanze della Centralità di plessi scolastici, istituti professionali e dell’Istituto Penitenziario Minorile di Casal del Marmo inducono a valutare che, come testimoniato dalle buone pratiche già attive in Italia, strutture di questo tipo offrono interessanti opportunità di sperimentazione per il ciclo scuola-lavoro e di integrazione sociale.

Oltre a ciò, la forte presenza di vaste aree con valenza culturale, archeologica, paesaggistica e ambientale nel contesto di riferimento (Parchi naturali, casali storici, via Francigena, etc), rappresenta il punto di forza per lo sviluppo di un’altra vocazione della Centralità e cioè quella culturale e turistica.

Il turismo è di fatto una risorsa in parte già presente, legata sinora soprattutto alla fruizione ricreativa del parco e dei percorsi ciclopeditoni ma anche al turismo «lento» della via Francigena, che passa a soli 300 mt dal perimetro della Centralità e che si può declinare in percorsi di cammino, ciclabili e a cavallo.

Tali vocazioni rendono quindi necessaria la possibilità di ampliare gli spazi specificamente finalizzati alla promozione turistica e culturale ed in particolare di *facilities* dedicate alla permanenza ed alla fruizione all'aperto.

All'interno della vocazione sono state individuate le seguenti sub-articolazioni e, ove definite, specifiche destinazioni funzionali dei singoli padiglioni, fermo restando il principio di flessibilità ammesso dallo strumento urbanistico attuativo da riferirsi alla diversa articolazione delle funzioni già esistenti e di nuovo inserimento:

“Cultura, associazionismo, formazione”:

Sono quei servizi che svolgono specifiche attività di utilità e solidarietà sociale, necessità emersa anche dagli incontri del processo di partecipazione svoltosi nel mese di luglio 2019. Possono essere strutturati in forma di associazioni dedite ad favorire, attraverso l'insegnamento, valori aggiunti come il recupero di soggetti socialmente svantaggiati, la crescita culturale, la collaborazione, la formazione e la specializzazione professionale.

In particolare, l'organizzazione e la promozione di percorsi di specializzazione e aggiornamento risponde ad una specifica richiesta del territorio che necessita di figure professionali e il cui inserimento nel mercato del lavoro non sia casuale.

Lo Schema di Assetto, per rispondere a questa esigenza, conferma e rafforza la permanenza nel **Padiglione 6** del Museo Laboratorio della Mente, ed inoltre prevede le seguenti funzioni:

- **Padiglione 4:** Centro di Formazione avanzata dedicato al training di medici e operatori in ambienti complessi;
- **Padiglione 24:** Centro di educazione ambientale e laboratorio scuole;
- **Padiglione 31:** Servizi del Municipio XIV a fini culturali e associazionismo;
- **Padiglione 41:** Laboratori di formazione artigianato, arti e mestieri.

“Turistico Ricettivo e Ricettivo assistenziale”

Sono servizi che offrono una ricettività a basso impatto sul territorio, integrata con il contesto locale, connessa alle esigenze di un tipo di domanda turistica “light” che predilige una dimensione del “viaggio lento”, di scoperta della cultura e delle tradizioni dei luoghi nel rispetto del territorio, e strutture ricettive per la riabilitazione che offrono servizi sanitari di tipo non ospedaliero, che ospitano per un periodo variabile persone temporaneamente non autosufficienti, che non possono essere assistite in casa e che necessitano di specifiche cure mediche.

La vocazione turistica dell'ambito, ampiamente descritta nella presente relazione, trova risposta con la conferma della destinazione a Ostello dei **Padiglioni 11 e 15**.

In considerazione alla manifestata esigenza riferita a una tipologia di ricettività legata alle funzioni socio sanitarie del Complesso, il **Padiglione 9** viene destinato a servizio ricettivo

assistenziale per Riabilitazione psicosociale, mentre il **Padiglione 20** è destinato ad ospitare una struttura ricettiva per i visitatori dei malati degenti.

“Aree e spazi aperti a tema culturale, formativo e ricettivo”

Si tratta di aree esterne attrezzate e rifunzionalizzate dedicate alla ricettività diffusa, alle attività di tipo artistico e culturale e alla didattica ricreativa e finalizzata alla formazione.

Nell'**Ambito funzionale A2** è prevista una forma di ricettività a basso impatto (agriturismi) legata alle caratteristiche dei luoghi e alla possibilità di creare reti virtuose tra ambiente, paesaggio e risorse storiche e archeologiche.

Le altre aree e gli spazi aperti presenti nell'**Ambito funzionale b2** saranno inoltre attrezzate e rifunzionalizzate per essere destinate allo svago, al benessere, ai percorsi vita, alla pet therapy e, in generale alle attività all'aperto.

Macro Funzione “Ambiente – agroalimentare”

Coerentemente con la vocazione d'ambito il SAP individua la suddetta Macro Funzione, che include le destinazioni d'uso agricole compatibili con l'Ambito di riferimento, incluse le attività agrituristiche coerenti con la normativa di settore, con particolare riferimento ai requisiti soggettivi dell'operatore; la categoria include anche tutti i servizi dedicati alla fruizione del territorio agricolo e di qualità ambientale del settore urbano di riferimento e tutti i servizi destinati all'innovazione, ricerca, organizzazione delle imprese della filiera agricola ed agroalimentare.

Nel corso degli ultimi cinquanta anni, il progresso medico-scientifico, l'incremento dell'aspettativa media di vita e il significativo cambiamento dell'alimentazione e dello stile di vita hanno inciso profondamente sul benessere della popolazione.

Diversi studi scientifici hanno dimostrato una forte correlazione tra gli stili di vita e, in particolare, le abitudini alimentari, e la salute delle persone.

È sempre più diffusa la consapevolezza della maggiore efficacia ed efficienza degli interventi di prevenzione rispetto alle corrispettive azioni volte a beneficio di soggetti già malati, sebbene di difficile attuazione all'interno delle politiche socio-sanitarie.

Consideriamo inoltre che tra il 2000 e il 2010 l'area coltivata a Roma è cresciuta di 6.236 ettari, in controtendenza con le altre capitali europee (Fonte: Censimento dell'Agricoltura, 2010).

Dalla società civile sono nate esperienze molteplici e sorprendenti basate sulla tradizione di forti legami tra popolazione urbana e agricoltura e su una efficace tessitura di relazioni sociali. Il “fare comunità” in molti campi è infatti uno dei punti di forza di Roma, più volte leva di marketing urbano in Europa.

Grazie alle buone pratiche di realizzazione e gestione dell'agricoltura urbana, Roma ha vinto bandi internazionali, spesso come capofila, per numerosi progetti, finanziati per azioni integrate

di sostenibilità ambientale, economica, urbana, sociale, con indirizzo verso le politiche di resilienza climatica, sociale ed infrastrutturale.

Oggi, con il progetto RU:RBAN (attraverso il quale Roma trasferirà la sua esperienza di governance locale a 6 città europee: Caen, Cracovia, La Coruña, Lourdes, Salonicco e Vilnius), Roma, già *Good practice city*, si candida sullo scenario internazionale a Capitale dell'Agricoltura Urbana.

All'interno della vocazione sono state individuate delle sub-articolazioni come di seguito descritte, fermo restando il principio di flessibilità ammesso dallo strumento urbanistico attuativo nel tempo, da riferirsi alla diversa articolazione delle funzioni già esistenti e di nuovo inserimento.

“Food Policy”

Sono servizi e attività integrati che puntano allo sviluppo delle politiche del cibo, all'attività di ricerca, all'innovazione tecnologica e alla diffusione delle filiere agro-alimentari.

Occuparsi delle politiche sul cibo significa affrontare non solo il tema del diritto fondamentale a un'alimentazione adeguata e sana ma anche delle relazioni tra città e campagna, del paesaggio nelle città, del valore sociale della produzione, dei rapporti all'interno delle filiere, dei diritti dei lavoratori, della rigenerazione degli spazi, delle pratiche inclusive e di solidarietà.

La food policy diventa così un tassello fondamentale che fa parte della strategia condivisa sullo sviluppo sostenibile della città.

È il momento di far emergere e investire sulla nascita di luoghi e spazi dedicati alla ricerca, all'innovazione, alla creazione di ecosistemi di saperi che favoriscano lo scambio di pratiche e il trasferimento tecnologico per sfruttare al massimo il patrimonio di conoscenze e ricerche, di enti pubblici e privati, associazioni di categoria e *stakeholder* territoriali, che formano un vasto sistema che deve essere valorizzato.

Sono queste le principali Linee di indirizzo nell'ottica di uno sviluppo orientato ad affermare l'identità competitiva di Roma oltre che ad attrarre investimenti nell'area urbana e rurale:

- valorizzare la filiera agroalimentare, dalle fasi di coltivazione e allevamento a quelle di produzione, trasformazione, distribuzione e commercializzazione;
- promuovere e diffondere i prodotti tipici romani all'insegna della distintività territoriale;
- identificare una *Food Policy* per Roma, per garantire l'accesso al cibo ai più fragili;
- definire modelli di collaborazione pubblico-privato.

Sono questi i principali Obiettivi cui puntare:

- strategie e *governance*: la pubblica amministrazione deve diventare il mediatore per il coordinamento della filiera per rispondere alla crisi Covid, anche riducendo la burocrazia, semplificando le procedure e le attività per promuovere politiche sostenibili;

- partenariato pubblico e privato: il finanziamento pubblico deve essere supportato da meccanismi finanziari innovativi e le istituzioni devono essere i veri promotori del cambiamento attraverso un patto tra cittadini e imprenditori;
- filiere e mercato: rafforzare la collaborazione tra i produttori con aggregazioni/associazioni di produttori per rendere i prodotti più appetibili per la grande distribuzione;
- identità e politiche di marchio: favorire l'aggregazione tra gli attori. Nel costruire l'identità e la valorizzazione attraverso lo *storytelling* occorre raccontare le aziende e i produttori oltre ai prodotti;
- programmazione e semplificazione: serve un testo unico dell'agricoltura e maggiore pianificazione;
- innovazione e ricerca: necessità di guardare con decisione alle nuove tecnologie e alla digitalizzazione con scambio di informazioni per via telematica, piattaforme per l'aggregazione dell'offerta, piattaforme per la vendita e lo scambio dei prodotti.

Lo Schema di Assetto destina i seguenti:

- **Padiglione 17:** Food Policy;
- **Padiglione 23:** Food Policy;
- **Padiglione 25:** Food Policy.

“Aree verdi a tema ambientale- agricolo (orti urbani, serre, fattoria didattica, mercato Km 0 ecc.)”

Legata alle funzioni dei padiglioni per la food policy, lo Schema di Assetto prevede che anche una parte delle aree esterne al complesso monumentale possano accogliere, negli **Ambiti funzionali a2 ed E3**, attività di ricerca e sperimentazione nel settore agroalimentare.

Non solo, negli stessi Ambiti sarà possibile sperimentare anche nuove forme di didattica integrata.

A tal proposito, tra le buone pratiche in ambito sociale e formazione si ricordano due format che riguardano l'alternanza scuola lavoro proposti dal MIUR, quali:

- la Bottega Scuola: valorizza i mestieri dei settori artigianali di eccellenza del *Made* (sostenuto dalle associazioni imprenditoriali CNA, Casartigiani e Confartigianato);
- la Scuola Impresa: gli studenti degli istituti tecnici e professionali non simulano ma realizzano esperienze reali di lavoro in un'azienda che opera sul mercato vendendo i prodotti.

Da ricordare inoltre esempi virtuosi di inserimento professionale dei minori detenuti nel settore della produzione alimentare, attraverso la vendita di prodotti a marchio di qualità.

È possibile inoltre pensare a percorsi di studi universitari innovativi e multidisciplinari che possano coinvolgere le Università di Roma e della Regione.

Macro Funzione "Polifunzionale"

La destinazione "Polifunzionale" è attribuita ad immobili e ad aree destinati ad accogliere una pluralità di destinazioni d'uso (principalmente servizi) trasversali alle principali macro categorie e al servizio delle vocazioni funzionali individuate.

Lo Schema di Assetto destina i seguenti:

- **Padiglione 3** : Polifunzionale;
- **Padiglione 7** : Polifunzionale;
- **Padiglione 10**: Polifunzionale;
- **Padiglione 90 bis**: Polifunzionale.

"Centro servizi"

Funzione attribuita ai padiglioni prospicienti l'ingresso e la piazza centrale del compendio che offrono servizi sia di carattere logistico, direzionale e gestionale dell'intera Centralità nonché servizi trasversali quali punti di ricezione, sale convegni, auditorium, ristorazione, attività culturali, laboratoriali, aggregative e ricreative.

L'asse del Centro Servizi è costituito da:

- **Padiglione 26**: Centro Servizi;
- **Padiglione 27**: Chiesa;
- **Padiglione 28**: Centro Servizi;
- **Ambito funzionale E3** che ospiterà, su una quota parte, nuovi servizi accessori e di servizio alla Centralità quali, ad es., pubblici esercizi (bar, ristoranti), uffici, spazi esposizione e piccole strutture di vendita.

15.7 Il progetto con valenza ambientale e paesaggistica

Nel corso dei precedenti paragrafi è stata descritta con grande accuratezza la valenza ambientale e paesaggistica del contesto territoriale di riferimento della Centralità di Santa Maria della Pietà.

Gli esiti dell'analisi del contesto, risultato ricco di elementi dall'indiscusso valore ambientale, storico e paesaggistico, hanno costituito l'elemento determinante per l'individuazione delle vocazioni dell'ambito da riqualificare, per la scelta delle funzioni esistenti da potenziare e di quelle di nuovo impianto da insediare.

Inoltre, le prescrizioni e le indicazioni riportate nella normativa sovraordinata e di settore, accuratamente evidenziate nel precedente paragrafo dell'istruttoria urbanistica, nonché nello studio specialistico *CS D Sostenibilità ambientale e paesaggistica del SAP*, hanno costituito la griglia di riferimento sulla quale sono stati individuati gli obiettivi generali e definite le indicazioni progettuali utili alla tutela e alla valorizzazione delle peculiarità paesaggistiche e ambientali di contesto.

Vengono di seguito evidenziati solo alcuni dei criteri generali definiti in coerenza con la disciplina di settore, rimandando alla lettura del già citato studio specialistico *CS D Sostenibilità ambientale e paesaggistica del SAP*.

In generale, in tutto l'ambito dovranno essere osservate le prescrizioni e le indicazioni, volte alla tutela e al recupero degli elementi di carattere naturale e antropico presenti nell'area e negli ambiti circostanti, quali: vegetazione, essenze arboree, tessuto agricolo, caratteri originari dell'architettura e dell'impianto urbano del complesso monumentale, etc.

Attraverso l'insediamento delle nuove funzioni, tutte compatibili con le vocazioni originarie dell'ambito, viene messo in atto un processo di "ottimizzazione" delle aree verdi di pregio esistenti, che risultano valorizzate, bonificate e connesse tra loro con nuovi tracciati di percorsi per la mobilità dolce, nonché messe in rete con le aree a valenza ambientale del territorio circostante.

I nuovi interventi edilizi, anche realizzati attraverso la demolizione e ricostruzione delle SUL esistenti legittime, non dovranno limitare la connessione percettiva, la visuale e l'affaccio verso le aree naturali circostanti, in particolar modo sull'area del Fosso delle Campanelle e del Parco agricolo di Casal del Marmo.

Le aree destinate a parcheggio all'interno della Centralità dovranno essere realizzate garantendo la permeabilità dei suoli; inoltre, gli arredi e tutte le eventuali attrezzature presenti dovranno essere realizzati con prescrizioni di compatibilità paesaggistica e ambientale e perfettamente dialoganti con il contesto naturale/agricolo delle aree adiacenti, con il ricorso

all'utilizzo di materiali eco-compatibili per la bio-edilizia certificata, aventi basso impatto sull'uomo e sull'ambiente circostante.

15.8 Sostenibilità urbanistica del SAP con valenza paesistica

Come innanzi accennato, la Centralità di Santa Maria della Pietà è disciplinata all'art.65 "Centralità metropolitane e urbane" delle NTA del PRG il quale dispone che le Centralità si attuano mediante "Progetto Urbano", esteso all'intero perimetro della Centralità stessa, strumento urbanistico esecutivo definito all'art.15 delle medesime NTA.

In particolare le NTA del PRG stabiliscono che la procedura del Progetto urbano è avviata mediante la predisposizione di uno "Schema di assetto preliminare" (SAP), costituito da elaborati grafici, normativi e descrittivi che consentano valutazioni interenti la verifica della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle iniziative proposte, che devono assicurare altresì elevati livelli di qualità urbana ed ambientale e di partecipazione democratica, e contengano le indicazioni, formulate a livello preliminare, utili alla successiva definizione dello strumento urbanistico esecutivo (progetto urbano).

A tal fine il SAP deve quindi pervenire ad una preliminare definizione:

- dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale, distinguendo tra interventi pubblici e privati e individuando altresì le funzioni di cui all'art. 6, comma 1, e, all'interno di esse, almeno le destinazioni d'uso a CU/a;
- della verifica di sostenibilità urbanistica di tali assetti, con particolare riferimento alla dotazione e localizzazione degli standard urbanistici e al rapporto con le infrastrutture di mobilità e i servizi;
- delle misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni di interesse culturale, ai sensi dell'art. 16;
- degli indirizzi e le prescrizioni per i successivi livelli di pianificazione, necessari per la definizione del Progetto Urbano e le relative modalità di attuazione;
- del piano finanziario, che definisca i costi delle opere di urbanizzazione, degli interventi di compatibilità, riqualificazione e valorizzazione ambientale e sociale, delle connessioni esterne nonché i soggetti e le risorse di finanziamento.

15.9 Indicazioni preliminari d'assetto normativo

INTERVENTI AMMESSI ED ATTUAZIONE

Lo Schema di Assetto Preliminare si estende per una superficie territoriale pari a mq. 522.401.

La SUL di progetto all'interno del Complesso storico di Santa Maria della Pietà è pari a quella degli edifici esistenti, legittimi o legittimati, stimata, da cartografia CTRN (Carta Tecnica Regionale Numerica - anno 2014) in mq. 59.838.

Fatti salvi il rispetto delle tutele storico-artistiche, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale apposte dagli Enti sovraordinati, sugli immobili della Centralità sono ammessi tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi quelli di ristrutturazione edilizia.

Nell'Ambito funzionale a2 sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, legittimi o legittimati, con incremento fino ad un massimo del 20% della SUV o della SUL esistente per le destinazioni d'uso ammesse (riferimento legislativo L.R.7/2017, *Disposizioni per la Rigenerazione Urbana e per il Recupero Edilizio*, art.6; detto incentivo è sostitutivo rispetto a quanto previsto all'art.11 delle NTA del PRG).

Inoltre, negli Ambiti funzionali E1 ed E3, è ammessa la realizzazione di una SUL di nuova costruzione, pari a circa 2.500 mq. al lordo della SUL esistente, oltre alla realizzazione di serre nell'ambito E3 con un RC pari al 30%, al fine di garantire la presenza di ulteriori servizi accessori alle funzioni della centralità.

In considerazione del livello di definizione progettuale intervenuto, delle prevalenti previsioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, degli impegni di realizzazione delle opere pubbliche della Centralità in capo agli Enti pubblici proprietari maggioritari degli immobili, l'attuazione degli interventi edilizi, previa approvazione del Progetto Urbano, interverrà con progetto di opera pubblica o titolo edilizio o atto equivalente.

Solo nel caso in cui l'Ambito funzionale a2 e porzione dell'Ambito funzionale b2 qualora funzionalmente e convenzionalmente associato, non sia attuato in forma unitaria (es. concessioni differenziate), le trasformazioni dovranno essere precedute da progetto pubblico unitario, predisposto da Città Metropolitana o dai soggetti concessionari.

OPERE PUBBLICHE E STANDARD

Le aree pubbliche a verde e parcheggio individuate dallo SAP verificano la dotazione di standard indotta dagli interventi ammessi (vedi successivo paragrafo 5. *Dimensionamento degli standard urbanistici*).

La viabilità ed i parcheggi pubblici previsti dal Progetto Urbano comprendono sia quelli di nuova realizzazione, sia le porzioni stradali e i parcheggi esistenti che il programma prevede di adeguare.

Il finanziamento e la realizzazione di dette opere è in capo agli Enti Pubblici proprietari i quali potranno assegnarle agli eventuali concessionari, dette realizzazioni dovranno intervenire preliminarmente o contestualmente agli interventi ammessi dallo SAP.

VOCAZIONI FUNZIONALI E DESTINAZIONI D'USO

Lo Schema prevede la realizzazione di un sistema sinergico di funzioni di livello urbano e metropolitano, in stretta connessione con le reti di comunicazione anche di mobilità lenta e il contesto locale e territoriale ambientale ed agricolo

Lo Schema è inoltre strutturato al fine di potenziare le tre vocazioni d'Ambito individuate nel corso del Tavolo inter-istituzionale degli Enti pubblici interessati:

1. **Ambientale e Agricola:** per lo sviluppo dell'agricoltura urbana e di una *Food Policy*, in linea con i principi di sostenibilità e resilienza che le grandi città devono affrontare e sostenere;
2. **Cultura, associazionismo, Formazione, Turistico Ricettivo:** per la valorizzazione del patrimonio storico-artistico-culturale e paesaggistico, a partire dalle risorse del settore urbano e naturalistico di riferimento; per lo sviluppo della rete di associazionismo locale;
3. **Salute, Benessere e Servizi al cittadino:** per l'ottimizzazione della fruizione sociale attraverso l'erogazione di servizi per la salute – prevenzione - benessere oltrechè servizi per il cittadino erogati dal Decentramento Amministrativo.

Le attività attese per lo sviluppo delle vocazioni, da insediarsi all'interno della Centralità di Santa Maria della Pietà, sono esemplificativamente le seguenti:

Ambientale e Agricola:

- sportello unico per aziende agricole;
- startup in materia di agribusiness foodtech e agritech, alimentazione, benessere, turismo lento, integrazione socio-culturale;
- servizi di promozione dell'agricoltura multifunzionale;
- orti urbani, gardening urbano, orti sinergici con funzioni didattiche, terapeutiche, di decoro e sicurezza, e inclusione sociale, fattorie didattiche e fattorie sociali;
- servizi per la promozione prodotti DOM 14 e spazi mercatali strutturati o all'aperto periodici o settimanali;
- agriturismo, gestito da operatori agricoli, integrato con l'offerta di servizi per la fruizione del territorio agricolo e naturale del settore urbano di riferimento.

Turismo, Cultura, Formazione:

- servizi e attività turistico-ricettive e congressuali;
- strutture e servizi per il turismo lento;

- ricettività a basso carico urbanistico;
- museo didattico del paesaggio e della produzione agricola;
- servizi per l'innovazione del lavoro e per il co-working;
- attività di ricerca e formazione.

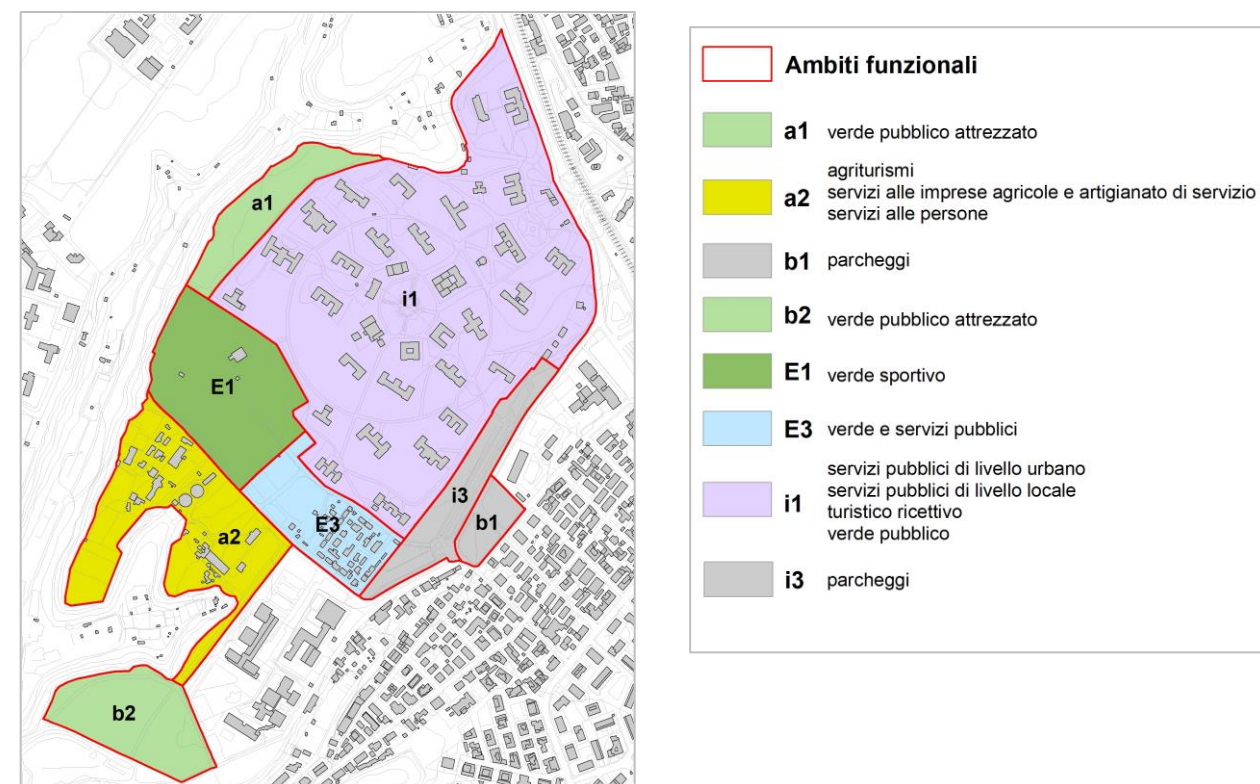
Salute, Benessere e Servizi al cittadino:

- servizi integrati alla persona ed ai suoi bisogni;
- servizi per la salute ed il benessere dei cittadini in tutte le fasi della vita;
- servizi per la diffusione della salute alimentare, della cultura del movimento e di percorsi di crescita individuale e di comunità;
- servizi per l'incontro e l'empowerment dei cittadini;
- impianti sportivi.

Sono inoltre previste strutture e Ambiti funzionali **Polifunzionali**, di servizio comune e promozione delle attività, siti in posizione nodale rispetto all'assetto della Centralità.

Lo Schema d'Assetto individua Ambiti Funzionali, caratterizzati da vocazioni e da destinazioni d'uso omogenee ed attuazioni organiche.

Gli Ambiti funzionali individuati dallo Schema di Assetto sono i seguenti:



Ambiti Funzionali	Destinazioni	ST (mq)
Paesaggio degli insediamenti in evoluzione		
a1	verde pubblico attrezzato	24.030
a2	agriturismi servizi alle imprese agricole e artigianato di servizio servizi alle persone	63.740
b1	parcheggi	11.463
b2	verde pubblico attrezzato	31.947
E1	verde sportivo	54.256
E3	verde e servizi pubblici	32.000
i3	parcheggi	30.822
Totale		248.258

Paesaggio dell'insediamento storico diffuso		
i1	servizi pubblici di livello urbano servizi pubblici di livello locale turistico ricettivo verde pubblico	274.143
Totale		274.143
Totale Centralità		522.401

Le schede riportate nelle pagine successive definiscono la vocazione, la destinazione d'uso, le categorie funzionali e gli standard urbanistici per ciascun Ambito Funzionale.

MODALITÀ DI GESTIONE DELLA CENTRALITÀ

Le attività attese troveranno collocazione nelle strutture e negli spazi della Centralità di Santa Maria della Pietà coerentemente con le destinazioni d'uso individuate nella Scheda d'Ambito.

I Soggetti Gestori, Enti Pubblici o Concessionari, saranno selezionati dagli Enti titolari ai sensi delle vigenti normative con procedure e/o intese che valorizzino lo sviluppo delle vocazioni della Centralità di Santa Maria della Pietà.

E' previsto un Comitato di Gestione formato dai rappresentanti dagli Enti titolari delle aree e dei Beni inclusi nella Centralità di Santa Maria della Pietà, con le seguenti funzioni:

- presidiare l'insediamento e valorizzare le vocazioni d'Ambito nell'assegnazione degli spazi e nella gestione delle attività e iniziative della Centralità di Santa Maria della Pietà;
- valorizzare il contesto storico-monumentale ed il territorio di qualità paesaggistica ed ambientale interna e contigua alla Centralità di Santa Maria della Pietà;
- promuovere il coordinamento della gestione delle attività ed iniziative che si svolgono nella Centralità di Santa Maria della Pietà;

- mantenere e gestire gli spazi comuni della Centralità di Santa Maria della Pietà, incluso il Parco storico e le aree verdi ed i parcheggi pubblici;
- sfruttare il "brand" di Santa Maria della Pietà, partecipare a bandi per l'ottenimento di risorse, promuovere sponsorizzazioni o quant'altro occorra per la valorizzazione del sito.

TUTELA MONUMENTALE, DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

La presenza del vincolo paesaggistico sancito con la DGR n.670 del 14/10/2014 e recepito dalla normativa sovraordinata del PTPR all'interno della Tavola B - Beni paesaggistici, si traduce nella valenza prescrittiva della disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle norme (PTPR - Norme, Capo II, Disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi)

Per le aree interne al Complesso monumentale, individuato come "Paesaggio dell'insediamento storico diffuso", sono da considerare le seguenti prescrizioni:

- tutela della qualità ambientale – vegetazionale. In linea generale dovrà essere garantito il mantenimento della vegetazione autoctona, anche attraverso un controllo sull'introduzione vegetazione esogena, secondo le indicazioni contenute nella relazione trasmessa dalla Direzione Regionale Ambiente, corredata di schede di analisi specifica delle valenze ambientali, allegata alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico.
- tutela delle visuali. E' da tutelare il percorso panoramico proposto nella tavola C del PTPR, per il quale si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 della L.R. n.24/1998.

Per le aree esterne al Complesso monumentale (individuate come Paesaggio degli insediamenti in evoluzione) il controllo paesaggistico delle trasformazioni è subordinato a:

- la valorizzazione e il recupero delle aree con patrimonio edilizio esistente;
- l'armonizzazione delle trasformazioni urbanistiche con il paesaggio circostante;
- la tutela delle visuali panoramiche.

In sede di progettazione esecutiva saranno obbligatorie le seguenti categorie di intervento ambientale:

- mitigazione dell'impatto ambientale (MIA), con la predisposizione di misure per ridurre/migliorare l'impatto delle attività antropiche, presenti ed insediabili, sulle componenti naturalistiche e paesaggistiche;
- valorizzazione ambientale (VLA) per "interventi volti alla valorizzazione paesaggistica e ambientale";
- ripristino ambientale (RIA) per "interventi volti alla ricostituzione delle componenti paesaggistiche e naturalistiche degradate e alterate da interventi trasformativi" in caso di cessazione degli usi e delle attività.

Questa premessa sul vincolo paesaggistico, insieme al quadro funzionale dello Schema di Assetto, articola l'ambito della Centralità in ambiti funzionali da sottoporre a diversa disciplina paesaggistica.

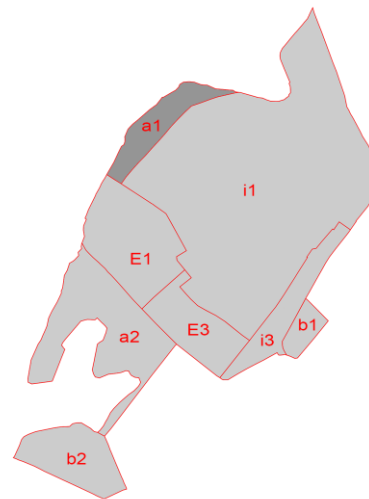
Coerentemente, per gli Ambiti Funzionali della Centralità ricadenti nel paesaggio degli insediamenti in evoluzione, fatti salvo il rispetto delle tutele storico-artistiche, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale apposte dagli Enti sovraordinati sugli immobili della Centralità, sono ammessi tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi quelli di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione alle condizioni innanzi previste.

Per converso, nell'Ambito funzionale i1, ricadente nel Paesaggio dell'insediamento storico diffuso, sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia, fatto salvo il rispetto delle tutele storico - artistiche, archeologica, architettonica e paesaggistico – ambientale.

Inoltre gli interventi di sistemazione degli ambiti contigui all'elemento di interesse naturalistico e paesistico del fosso delle Campanelle dovranno prevedere interventi di RIA compatibili col contesto vegetazionale reale di qualità rilevato nella Valle delle Campanelle dal Geoportale cartografico CM di Roma – serie vegetazionale reale, ed eventuali riempimenti, risagomature e consolidamenti del terreno dovranno essere progettati e realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

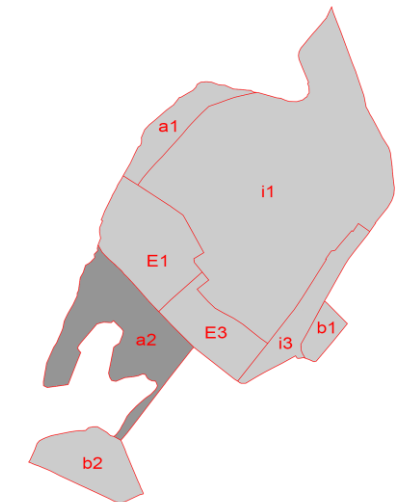
Parametri urbanistici del SAP: schede

**AMBITO FUNZIONALE
a1 – Verde pubblico**



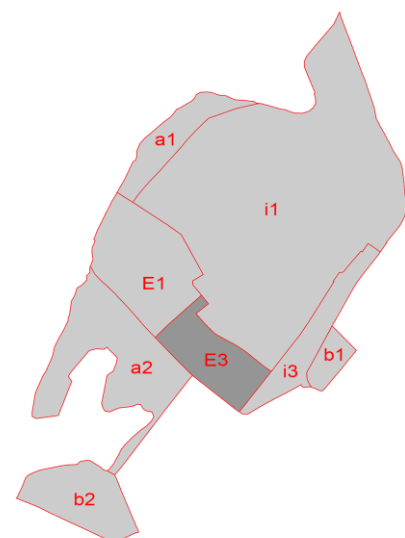
Proprietà	Roma Città Metropolitana
Superficie territoriale	mq 24.030
SUL	0
Vocazione	Salute, Benessere e servizi al cittadino
Destinazioni d'uso PRG	Verde Pubblico
Categorie funzionali	Parco attrezzato per il gioco e per il tempo libero, percorso rurale lato Valle Fontana per distribuzione orti urbani e aree limitrofe, con piazzole di sosta.
Standard urbanistici	verde e spazi pubblici per mq 24.030 a servizio della Centralità

**AMBITO FUNZIONALE
a2 – Turismo, cultura e formazione**

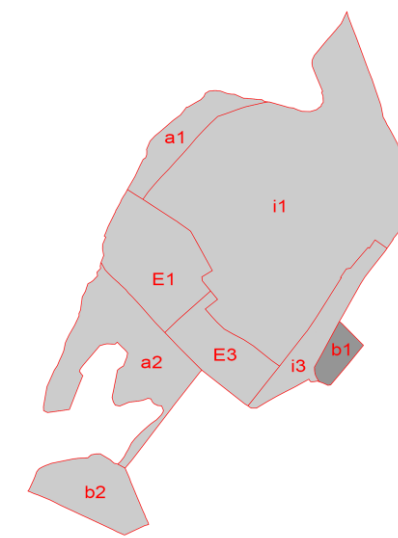


Proprietà	Roma Città Metropolitana
Superficie territoriale	mq 63.740
SUL	mq 5.640 (stima) – pari all'esistente con applicazione incentivo nel caso di DR
Vocazione	Ambientale e Agricola
Destinazioni d'uso PRG	Agriturismo ed attività agricole connesse, servizi alla persona, servizi alle imprese agricole, artigianato di servizio.
Categorie funzionali	Agriturismo integrato con l'offerta servizi per la fruizione del territorio agricolo e naturale circostante e per lo svolgimento di attività ricreative. Servizi alle imprese agricole e artigianato di servizio
Standard urbanistici	Reperiti nell'ambito della Centralità.

AMBITO FUNZIONALE E3 – Servizi alle vocazioni d'Ambito



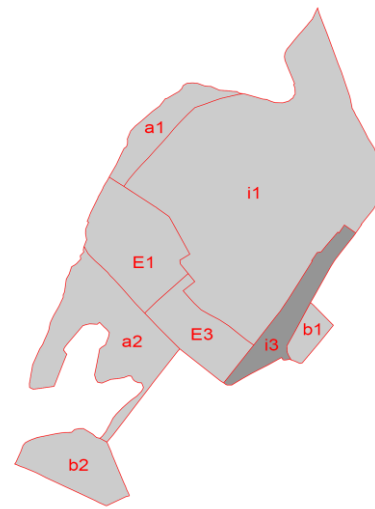
AMBITO FUNZIONALE b1 – Parcheggi



Proprietà	Roma Città Metropolitana AMBIENTE Fondo Comune di investimento Immobiliare
Superficie territoriale SUL	mq 32.000 mq 2.000 max – serre SC max 30% sub-ambito
Vocazione	Salute, Benessere e Servizi al cittadino Ambientale e Agricola
Destinazioni d'uso PRG	Servizi alla persona, servizi alle imprese agricole, artigianato di servizio, servizi pubblici Pubblici esercizi Attrezzature culturali e collettive CU/m
Categorie funzionali	Servizi pubblici, servizi alla persona e attrezzature culturali e collettive (con CU/m), principalmente orientati alla promozione della vocazione ambientale e agricola d'ambito (food policy), alla fruizione del territorio circostante e per lo svolgimento di attività divulgative e culturali connesse. Servizi alle imprese agricole e artigianato di servizio. Pubblici esercizi e polifunzionale
Standard urbanistici	Reperiti nell'ambito della Centralità

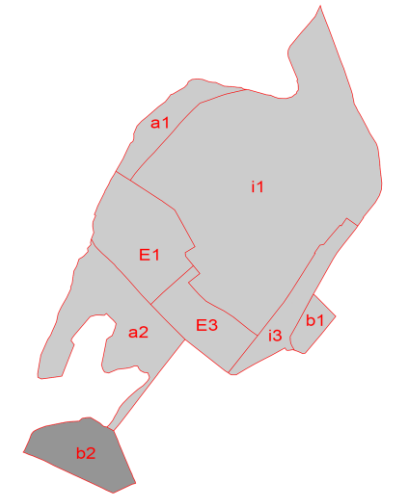
Proprietà	Roma Città Metropolitana
Superficie territoriale SUL	mq 11.463 mq 0
Vocazione	Servizi e funzioni a servizio della Centralità nel suo complesso
Destinazioni d'uso PRG	Parcheggio pubblico
Categorie funzionali	Parcheggi pubblico con possibilità d'uso per attività commerciali all'aperto periodiche o saltuarie
Standard urbanistici	parcheggio pubblico mq 11.463 a servizio della Centralità

**AMBITO FUNZIONALE
i3 – Parcheggi**



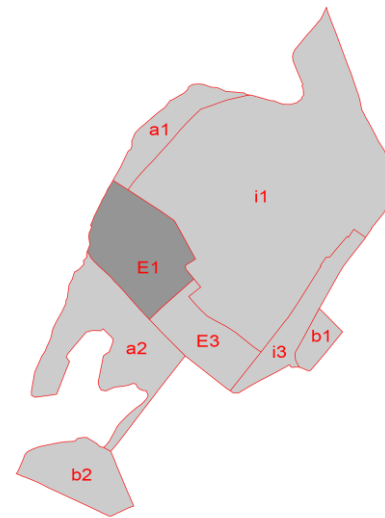
Proprietà	Roma Città Metropolitana
Superficie territoriale SUL	mq 30.822 mq 0
Vocazione	Servizi e funzioni a servizio della Centralità nel suo complesso
Destinazioni d'uso PRG	Parcheggio pubblico
Categorie funzionali	Parcheggi pubblico con possibilità d'uso per attività commerciali all'aperto periodiche o saltuarie
Standard urbanistici	parcheggi pubblici mq 30.822 a servizio della Centralità

**AMBITO FUNZIONALE
b2 – Verde pubblico**

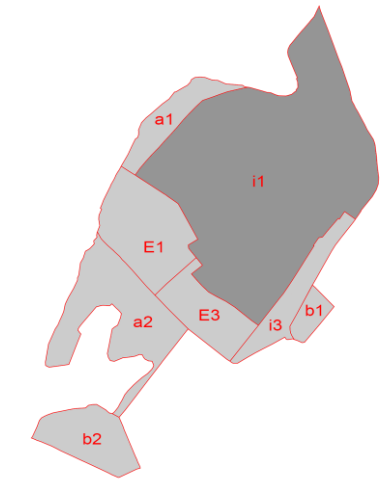


Proprietà	Roma Città Metropolitana
Superficie territoriale SUL	mq 31.947 mq 0
Vocazione	Salute, Benessere e Servizi al cittadino Ambientale e Agricola
Destinazioni d'uso PRG	Verde e parcheggi pubblici
Categorie funzionali	Parco naturale, giardini ed aree per il gioco e per il tempo libero eventualmente attrezzate con spazi per il commercio di prodotti agricoli a km.0 tramite concessione di posteggi isolati, orti urbani sociali, percorsi benessere, pet therapy (strutture all'aperto a servizio delle funzioni ambito a2)
Standard urbanistici	verde pubblico mq 3.237 e parcheggio pubblico mq 1.924 a servizio della Centralità

AMBITO FUNZIONALE
E1 – Impianto sportivo e parcheggi



AMBITO FUNZIONALE
i1 – verde, benessere dei cittadini, cultura e formazione, food policy e ambiente



Proprietà	Roma Città Metropolitana AMBIENTE Fondo Comune di investimento Immobiliare
Superficie territoriale SUL	mq 54.256 mq 500 Impianto sportivo
Vocazione	Salute, Benessere e Servizi al cittadino
Destinazioni d'uso PRG	Verde pubblico e sport, parcheggi pubblici
Categorie funzionali	Strutture all'aperto per attività sportive e servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, magazzini) e complementari (bar, ristoro, mini-shop).
Standard urbanistici	parcheggio pubblico per 8.500 mq a servizio della Centralità.

Proprietà	Regione Lazio, ASL Roma 1
Superficie territoriale SUL	mq 274.143 mq 60.279 - pari all'esistente
Vocazione	Salute, Benessere e Servizi al cittadino Cultura, Associazionismo, Formazione, Turistico-Ricettivo Ambientale e Agricola
Destinazioni d'uso PRG	Servizi pubblici di livello urbano e locale; Abitazioni collettive con finalità assistenziali e in convenzione con gli Enti competenti; Attrezzature collettive culturali, ricreative, congressuali; Pubblici esercizi, servizi alle persone; Strutture turistico-ricettiva con CU/b o CU/m
Categorie funzionali	Servizi pubblici di livello urbano e locale; Abitazioni collettive con finalità assistenziali e in convenzione con gli Enti competenti; Attrezzature collettive culturali, ricreative, congressuali; Strutture turistico-ricettive con CU/b o CU/m; Pubblici esercizi, servizi alle persone quali destinazioni d'uso complementari alle funzioni principali. Food policy
Standard urbanistici	parcheggi pubblici per mq 1.825 a servizio della Centralità.

16. Dimensionamento degli Standard urbanistici

Per ciascuna delle funzioni previste dal SAP, tutte non abitative, sono state individuate le relative destinazioni d'uso in coerenza con classificazione all'art. 6 delle NTA.

Il riferimento normativo per lo sviluppo del fabbisogno di dotazioni e standard minimi (verde e parcheggi) in relazione alle destinazioni d'uso è rappresentato dagli articoli 7, 8 delle NTA del PRG vigente.

La verifica del fabbisogno di superfici a standard sviluppata non coinvolge le aree interessate dal progetto dell'impianto sportivo che, quale intervento diretto, dovrà autosostenersi in termini di standard urbanistici e dotazioni, in coerenza con quanto stabilito dalle NTA del PRG all'art. 87 e disciplinato dalle norme CONI per l'impiantistica sportiva e dai Regolamenti delle Federazioni sportive nazionali.

Il calcolo del fabbisogno delle aree a standard è stato sviluppato in eccesso ipotizzando, in via cautelativa, che tutta la SUL esistente (calcolata da CTRN - Carta Tecnica Regionale Numerica - anno 2014) e aggiuntiva di SAP (prevista negli Ambiti Funzionali E1 ed E3) sia impegnata, a vario titolo, nel processo di trasformazione e riqualificazione dell'ambito in oggetto e che tutte le destinazioni d'uso, esistenti e di progetto, presentino un carico urbanistico medio.

La verifica del soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici tiene conto della previsione di una SUL di nuova costruzione negli Ambiti Funzionali E1 ed E3 pari a circa 2.500 mq, al fine di garantire la presenza di ulteriori servizi accessori alle funzioni della centralità. Le dotazioni necessarie di aree a standard sono state quindi quantificate in relazione alla SUL complessiva (SUL esistente + SUL di previsione).

Il criterio generale utilizzato per il reperimento delle aree a standard esclude dal computo l'ambito del Parco monumentale di Santa Maria della Pietà, al fine di lasciare inalterate le caratteristiche di pregio dell'impianto originario consistente in un sistema misto di padiglioni e verde pertinenziale di uso pubblico.

Il soddisfacimento del fabbisogno di verde pubblico, calcolato in coerenza con l'art. 8 comma 2 delle NTA del PRG, pari a 27.267 mq, è garantito dalla possibilità di reperire tali aree all'interno del perimetro della Centralità negli Ambiti funzionali a1 e b2, in coerenza con gli usi previsti dall'ipotesi progettuale.

Il fabbisogno complessivo di parcheggi, calcolato in coerenza con l'art. 7 comma 1 delle NTA del PRG, pari a circa 73.112 mq, è soddisfatto ricorrendo al comma 15 dell'art.7 delle NTA del PRG (*Parcheggi pubblici e privati*) che, nel caso di particolari condizioni, consente la riduzione delle dotazioni previste. Nello specifico caso della centralità Santa Maria della Pietà, ubicata ad una distanza inferiore a 500 ml dalla stazione ferroviaria Monte Mario, servita da linee per il trasporto pubblico regionale e metropolitano, secondo il principio della norma tecnica richiamata, è

consentito ridurre il calcolo degli standard ai minimi inderogabili stabiliti da norme statali o regionali, che ammontano quindi a 54.534 mq,

Si rileva quindi che l'intero intervento di trasformazione urbana garantisce, all'interno del bilancio complessivo, lo standard e le dotazioni prescritte dalla normativa tecnica di riferimento (art. 8 comma 2, art. 7 commi 1 e 15 delle NTA del PRG).

Il vantaggio offerto dall'aver verificato il progetto secondo l'ipotesi cautelativa di integrale attuazione delle previsioni di cambio di destinazione d'uso e di nuova costruzione ammessi dallo SAP, quindi la sostanziale anticipazione di tutte le dotazioni di standard urbanistici previsti dal PRG in sede di definizione dello SAP/Progetto Urbano, sta nella flessibilità delle scelte progettuali nella successiva fase attuativa. Infatti, in fase di attuazione del Progetto Urbano non sarà necessario reperire gli standard determinati dalle trasformazioni determinate dalle previsioni di SAP, ma le sole dotazioni pertinentziali a carico di ciascun intervento in sede di progettazione definitiva o edilizia.

Di seguito il dettaglio della dotazione di aree pubbliche

Verde pubblico:

1. Parco Monumentale del Complesso di Santa Maria della Pietà – verde pertinenziale di uso pubblico che non contribuisce alla dotazione di standard;
2. verde pubblico attrezzato con giardini ed aree per il gioco e per il tempo libero degli adulti, percorsi vita, piste ciclabili, percorso rurale carrabile lato Valle Fontana – Fosso delle Campanelle – mq 24.030 (Ambito funzionale a1);
3. verde pubblico attrezzato con parco naturale, giardini ed aree per il gioco e per il tempo libero degli adulti, percorsi vita – mq 3.237 – via Casale del Fico (Ambito funzionale b2).

Parcheggi pubblici

4. parcheggio pubblico via Sebastiano Vinci - mq 26.822 (Ambito funzionale i3);
5. parcheggio pubblico via Sebastiano Vinci - mq 11.463 (Ambito funzionale b1);
6. parcheggio pubblico via Cesare Lombroso - mq 4.000 (Ambito funzionale i3);
7. parcheggio pubblico per la sosta aree interne alla Centralità - mq 8.500 (Ambito funzionale E1);
8. parcheggio pubblico via Casale del Fico - mq 1.924 (Ambito funzionale b2);
9. parcheggio pubblico esterno al Complesso Santa Maria della Pietà - mq 1.825 (adiacente all'Ambito funzionale i1 - padiglioni 90 e 90 bis).

Le aree pubbliche rubricate dal n. 2 al n.9, verificano la dotazione di standard dello Schema di Assetto, per una dimensione complessiva di mq 27.267 di parcheggi pubblici, mq 27.267 di parcheggi pertinenziali e di mq 27.267 di verde pubblico.

Per maggior dettagli sulla metodologia ed i criteri adottati per la quantificazione del fabbisogno di aree a standard e delle dotazioni da reperire, si rimanda al contributo specialistico *CSA - Dimensionamento e sostenibilità urbanistica del SAP*.

17. Le opere pubbliche programmate e le opere pubbliche del SAP

Al fine di infrastrutturare la Centralità e soddisfare il fabbisogno degli standard pubblici comprensivi dei parcheggi anche pertinenziali e delle aree a verde, sono state individuate le principali opere pubbliche tra già programmate e da programmare per dare piena infrastrutturazione al SAP.

Di seguito l'elenco delle Opere e a pagina seguente il relativo riferimento grafico.

La viabilità carrabile

O.P. 1	PRU Primavalle – Torvecchia: O.P. n. 4 - tratto di collegamento via Vinci con via dei Fontanili	Programmata: Roma Capitale
O.P. 3	adeguamento viabilità esistente da via Cesare Lombroso al nuovo parcheggio pubblico limitrofo al nuovo impianto sportivo (O.P. 8) e adeguamento via Sebastiano Vinci nel tratto compreso tra l'intersezione Trionfale bis fino al piazzale di accesso principale al Santa Maria della Pietà	Da programma SAP

I percorsi della mobilità dolce

O.P. 2	nuovo tracciato di distribuzione orti urbani e aree verdi/servizi contermini	Da programma SAP
O.P. 4	principali tracciati ciclopedonali di collegamento tra le nuove attrezzature, il Parco monumentale, le risorse ambientali e storico archeologiche del territorio	Da programma SAP

Le aree verdi e percorsi rurali connessi

O.P. 11	verde pubblico attrezzato, giardini ed aree per il tempo libero, pista ciclabile, piazzole per la sosta (Ambito funzionale a1)	Programmata: Roma Città Metropolitana
O.P. 12	verde pubblico attrezzato - parco naturale, giardini ed aree per il gioco e per il tempo libero degli adulti, percorsi vita, piste ciclabili (Ambito funzionale b2)	Da programma SAP

I parcheggi pubblici e relativa viabilità di distribuzione

O.P. 5	parcheggio pubblico via Sebastiano Vinci (Ambito funzionale i3)	Programmata: Roma Città Metropolitana
O.P. 6	parcheggio pubblico via Sebastiano Vinci - sede mercato domenicale (Ambito funzionale b1)	Da programma SAP

O.P. 7	parcheggio pubblico via Cesare Lombroso (Ambito funzionale i3)	Da programma SAP
O.P. 8	parcheggio pubblico per la sosta aree interne alla Centralità (Ambito funzionale E1) compresa la viabilità d'accesso	Da programma SAP
O.P. 9	parcheggio pubblico via Casale del Fico (Ambito funzionale b2)	Da programma SAP
O.P. 10	parcheggio pubblico esterno al Complesso Santa Maria della Pietà adiacente ai padiglioni 90 e 90 bis	Programmato: Regione Lazio e ASL Roma 1

In fase progettuale e realizzativa deve essere garantita la continuità dei percorsi della mobilità lenta sia all'interno dell'Ambito della Centralità che, ove previsto, con le reti di percorsi esterne allo stesso, esistenti e di progetto.

Il contributo specialistico *CSE Sostenibilità economico finanziaria - Piano di gestione - Piano temporale delle opere* ne definisce meglio le caratteristiche e le tempistiche di attuazione.

Le opere pubbliche saranno finanziate e realizzate dagli Enti pubblici proprietari maggioritari degli immobili inclusi nella centralità eventualmente attraverso concessionari nell'ambito dei relativi contratti.

Dette opere dovranno essere realizzate anticipatamente o contestualmente alle trasformazioni ammesse dallo SAP.



- Ambiti funzionali
- Complesso Monumentale Santa Maria della Pietà
- Aree esterne al complesso monumentale

Opere pubbliche prioritarie del Programma

- ▬ Viabilità di nuova realizzazione
- ▬ Viabilità di nuova realizzazione integrata nel paesaggio naturale
- ▬ Viabilità da adeguare
- ▬ Percorsi ciclopedonali di nuova realizzazione
- ▬ Parcheggi di nuova realizzazione
- ▬ Parcheggi da adeguare
- ▬ Verde pubblico
- O.P.n°** Codice dell'opera pubblica

INFRASTRUTTURE A RETE

Sigla	INTERVENTO
O.P. 1	PRU Primavalle – Torvecchia: O.P. n. 4 - tratto di collegamento via Vinci con via dei Fontanili
O.P. 2	nuovo tracciato di distribuzione orti urbani e aree verdi/servizi contermini
O.P. 3	adeguamento viabilità esistente da via Cesare Lombroso al nuovo parcheggio pubblico limitrofo al nuovo impianto sportivo (O.P. 8) e adeguamento via Sebastiano Vinci nel tratto compreso tra l'intersezione Trionfale bis fino al piazzale di accesso principale al Santa Maria della Pietà
O.P. 4	principali tracciati ciclopedonali di collegamento tra le nuove attrezzature, il Parco monumentale, le risorse ambientali e storico-archeologiche del territorio
O.P. 5	parcheggio pubblico via Sebastiano Vinci (Ambito funzionale i3)
O.P. 6	parcheggio pubblico via Sebastiano Vinci - sede mercato domenicale (Ambito funzionale b1)
O.P. 7	parcheggio pubblico via Cesare Lombroso (Ambito funzionale E3)
O.P. 8	parcheggio pubblico per la sosta aree interne alla Centralità (Ambito funzionale E1) compresa la viabilità d'accesso
O.P. 9	parcheggio pubblico via Casale del Fico (Ambito funzionale b2)
O.P. 10	parcheggio pubblico esterno al Complesso Santa Maria della Pietà adiacente ai padiglioni 90 e 90 bis

VERDE PUBBLICO E SISTEMAZIONI AMBIENTALI

Sigla	INTERVENTO
O.P. 11	verde pubblico attrezzato, giardini ed aree per il tempo libero, pista ciclabile, piazzole per la sosta (Ambito funzionale a1)
O.P. 12	verde pubblico attrezzato - parco naturale, giardini ed aree per il gioco e per il tempo libero degli adulti, percorsi vita, piste ciclabili (Ambito funzionale b2)