

PRESENTAZIONE SINTETICA

Il **PRINT di Pietralata** rappresenta il **primo programma integrato** della “Città da ristrutturare” attivato dall’Amministrazione comunale e portato alla fase attuativa, costituendo di fatto il test procedurale di una delle più importanti modalità di attuazione del Nuovo Piano Regolatore Generale, regolata dagli artt. 14, 50, 53 e 59 delle Norme Tecniche di Attuazione.

I Programmi integrati sono stati istituiti nella normativa urbanistica con la **Legge n. 179 del 17.02.1992**, che all’art. 16 prevede che i comuni promuovano la formazione di programmi attuativi, finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti, che soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possano presentare al comune di riferimento Programmi Integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

La Regione Lazio, con **Legge Regionale n. 22 del 26 giugno 1997**, ha disciplinato la formazione e la realizzazione di Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale.

Il **Nuovo Piano Regolatore Generale**, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, ha introdotto il Programma Integrato (art. 14 delle NTA) tra le principali modalità di attuazione delle stesse previsioni di Piano e, con gli artt. 50, 53 e 59, ne regola l’applicazione nella Città Consolidata, nella Città da Ristrutturare e nella Città della Trasformazione.

Così codificato e definito nelle procedure, il Programma integrato (**Print**) è un **programma operativo**, generalmente di iniziativa pubblica, che promuove e coordina – mediante incentivi urbanistici, fiscali e finanziari – interventi pubblici e privati volti alla riqualificazione urbana e ambientale. Si avvale del **concorso di soggetti privati nel finanziamento**, nell’attuazione e nella gestione **di opere e servizi pubblici**.

Le norme del Piano Regolatore che disciplinano la procedura di formazione ed attuazione dei Print, affidando ai Municipi un ruolo di particolare rilievo nell’individuazione degli obiettivi primari della riqualificazione, definiti attraverso il processo partecipativo dei cittadini.

In termini generali le fasi di formazione del Print sono le seguenti:

1. formazione del **Programma preliminare** e pubblicazione del **Bando** di sollecitazione di contributi partecipativi e delle proposte private di intervento,
2. **presentazione, valutazione e negoziazioni** delle proposte di intervento private,
3. formazione e approvazione del **Programma definitivo**.

Il programma integrato, attraverso questa procedura:

- definisce gli obiettivi della riqualificazione - nel programma preliminare
- localizza gli interventi – con il piano d’assetto delle opere pubbliche del programma preliminare,
- definisce gli interventi – con la presentazione delle proposte private
- quantifica il costo degli interventi pubblici e privati e individua i soggetti finanziatori – con il Piano finanziario del Programma definitivo,
- definisce le modalità di attuazione e gestione e individua i soggetti attuatori e gestori, – con il Piano di attuazione e gestione e convenzione,
- fissa i tempi di attuazione – con il piano temporale o crono programma.

Concluse le fasi di formazione del Programma si passa alla fase attuativa che prevede, prioritariamente, la **progettazione definitiva ed approvazione delle opere pubbliche presenti nel programma**

Il Programma integrato della Città da ristrutturare di Pietralata realizza la riqualificazione del quartiere attraverso l’attuazione di **opere pubbliche per 57 milioni di euro** derivanti dagli **oneri ordinari e straordinari di 36**

interventi privati (proposti dai rispettivi proprietari di aree che hanno aderito al Bando pubblico) che realizzano una **SUL di mq 98.210,09 in aree già edificate**.

Gli interventi privati derivano prevalentemente dalla incentivazione alla **demolizione di edifici degradati e/o abbandonati per mq 38.213,38 di SUL esistente**.

Le opere pubbliche sono rese possibili grazie alla **cessione al patrimonio comunale di aree private per mq 170.791,54** per la **realizzazione di parchi, servizi pubblici, standard urbanistici ed infrastrutture**.

Per il conseguimento delle finalità del Print si è costituito il **Consorzio Print Pietralata**, che riunisce 23 proposte di intervento, che rappresentano circa il 70% delle risorse disponibili per l’attuazione del programma.

Il **Consorzio Print Pietralata** ha per oggetto il **coordinamento unitario**, a cura del consorzio fondatore I.S.V.E.U.R. spa, **delle attività occorrenti per la progettazione e la realizzazione, sino al collaudo, delle opere pubbliche** ammesse a scomputo degli oneri dovuti.

I **fondi derivanti dagli oneri** ordinari e straordinari dovuti dai soggetti attuatori riuniti dal **Consorzio Print Pietralata ammontano ad oltre euro 37.000.000** che garantiscono la **realizzazione di tutte le opere pubbliche definite prioritarie nel Programma e, pertanto, il conseguimento di una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma medesimo**

In particolare, l’Amministrazione ha individuato le seguenti **opere pubbliche del programma del Programma ritenute prioritarie per la riqualificazione, finanziabili con i fondi del Consorzio**:

OP1a – ristrutturazione di via di pietralata tra via nomentana e via di vigna mangani

OP1b – ristrutturazione di via di pietralata tra via di vigna mangani e via dei monti di pietralata

OP1c – ristrutturazione di via di pietralata via dei monti di pietralata e via de giorgi

OP1d – ristrutturazione di via di pietralata tra via de giorgi e via della magnetite

OP1e – ristrutturazione di via di pietralata tra via della magnetite e piazza di pietralata

OP3 – adeguamento di via mesula

OP6 – Percorso ciclopedonale tra il parco dell’acqua vergine e vicolo di Casale Rocchi

OP7 – asilo nido di via mesula

OP10a– ristrutturazione di via del casale rocchi

OP12– parcheggio pubblico in via del casale rocchi

OP13- area a verde attrezzato tra via del casale rocchi e il fiume aniene

OP 14- nuovo sistema di spazi pubblici a villa mangani

OP 20 a – nuovo teatro e piazza

OP20b-nuova strada di collegamento e accesso al nuovo mercato comunale e teatro di pietralata

OP20c- parcheggio pubblico del nuovo mercato comunale e teatro di pietralata

OP22- parco dell’acqua vergine

OP23 – Area a verde attrezzato tra via di pietralata, via di casale rocchi e il forte di pietralata

OP25-nuovo mercato comunale di pietralata

OP26 – area a verde attrezzato tra il forte di pietralata e il mercato comunale

OP31d- collegamento pedonale e ciclabile tra pietralata e monte sacro – ponte sul fiume aniene

OP35- nuovo centro anziani casale rocchi

OP38a- strada di collegamento tra via del casale rocchi e la nuova viabilità di progetto

OP38b- area a verde attrezzato tra via del casale rocchi e la nuova viabilità di progetto

OP39- contributo per la realizzazione dell’argine sul fiume aniene

OP43- ristrutturazione della viabilità tra via delle messi d’oro e via fabiani

OP45a- fognatura nera, impianto a sollevamento e premente su vicolo di casale rocchi – tratto a

OP45b- fognatura nera, impianto a sollevamento e premente su vicolo di casale rocchi – tratto b

OP45c- fognatura nera, impianto a sollevamento e premente su vicolo di casale rocchi – tratto c

OP46- nuova viabilità di collegamento tra via di pietralata e via mesula

Le residuali opere pubbliche del programma sono comunque finanziabili con gli introiti derivanti dagli oneri ordinari e straordinari dovuti dai soggetti attuatori non ancora riuniti in Consorzio

Più in dettaglio i contenuti del Print di Pietralata sono i seguenti:

Gli obiettivi del programma

Interventi sul tessuto urbano e sul sistema viario.

- **Riqualificazione di via di Pietralata** attraverso l'arretramento di 15 m.dei fronti stradali per la realizzazione di marciapiedi e di parcheggi pubblici a raso, illuminazione pubblica e arredo urbano;
- **Adeguamento e potenziamento del sistema viario secondario** trasversale a via di Pietralata, al fine di migliorare l'attraversamento del quartiere e garantire l'accessibilità alle aree più interne;
- **Realizzazione di roatorie** per una migliore fluidità delle intersezioni viarie di via di Pietralata.
- **Migliorare l'accesso alle aree del parco dell'Aniene** ed agli orti urbani sottostanti;
- Inserimento di **abitazioni in affitto a canone convenzionato (Housing Sociale)**

Interventi sul sistema dei valori storico-ambientali

- **Riqualificazione e valorizzazione delle emergenze storiche**, in particolare di Casale Rocchi
- **Tutela e riqualificazione del sistema idro-morfologico**, dei margini, dei crinali e delle emergenze panoramiche;
- **Realizzazione di un circuito ciclo-pedonale;**
- **Realizzazione di punti di accesso al sistema ambientale;**
- **Realizzazione di ponti pedonali per l'attraversamento del fiume** per la fruizione del Parco dell'Aniene su entrambe le sponde ;
- **Valorizzazione del costone tufaceo** attraverso la dislocazione di aree verdi attrezzate;
- **Realizzazione della rete fognaria nell'area di Casale Rocchi**, a completamento di quella esistente e di quella prevista, insieme al depuratore, in altri programmi dell'Amministrazione;
- **Miglioramento bio energetico degli edifici.**

I dati generali del Programma definitivo di Pietralata

Complessivamente il Programma interessa, in modo non continuo, oltre 20 Ha di superficie territoriale, sugli oltre 63 dell'intero ambito, così articolati:

A	Superficie territoriale in Tessuti residenziali	Mq	141.651,05
B	Superficie territoriale in Verde e Servizi Pubblici Locale	Mq	78.749,30
C	Superficie delle Aree extra Print (nel Parco dell'Aniene cedute all'Amministrazione)	Mq	30.773,00
D	Totale superficie territoriale degli interventi privati	Mq	251.173,35

Le 36 proposte pervenute ed ammesse intervengono su un patrimonio edilizio esistente degradato con le seguenti destinazioni d'uso:

Abitativo	Mq	7.956,87	20,82%
Commerciale piccole strutture di vendita	Mq	3.683,57	9,64%
Terziario	Mq	2.100,80	5,50%
Produttivo	Mq	24.472,14	64,04%
Totale	Mq	38.213,38	100,00%

Mentre la SUL realizzata dagli interventi ammessi prevede un mix funzionale più articolato comprendente:

Residenziale	Mq	84.685,84	86,23%
Edilizia residenziale privata in affitto convenzionato (Housing sociale)	Mq	4.000,00	4,07%
SUL abitazioni collettive (residence e case per anziani)	Mq	1.859,26	1,89%
SUL piccola distribuzione	Mq	4.981,81	5,07%
SUL servizi	Mq	682,28	0,69%
SUL direzionale	Mq	2.000,90	2,04%
Totale	Mq	98.210,09	100,00%

Analizzando nel dettaglio la dotazione di standard offerti dagli interventi privati all'interno del Programma abbiamo:

		Standard richiesto	Standard offerto
Parcheggi pubblici	mq	17.365,49	26.854,99
Servizi pubblici	mq	15.694,48	3.174,00
Verde pubblico	mq	26.004,09	24.003,71
Aree extra Print (Parco Aniene) in compensazione dello standard	mq		15.175,00
Totale standard	mq	59.064,06	69.207,7

Oltre alle aree offerte in compensazione dello standard non reperito, vi sono altre 15.598 mq all'interno del Parco dell'Aniene ceduti dai proprietari che hanno aderito al Print per un totale, quindi, di mq 30.773 localizzati tutti nell'ansa del fiume Aniene nei pressi di Casale Rocchi costituendo un primo importante nucleo di attuazione del Parco fluviale.

Considerato nel suo complesso, l'attuazione del Print di Pietralata, rispettando le destinazioni e le norme del Piano Regolatore, attraverso gli incentivi urbanistici e la cessione compensativa, permette di conseguire un notevole risultato dal punto di vista dell'interesse pubblico, anche solo per **l'acquisizione delle aree al patrimonio pubblico rendendo pubbliche circa il 72% (72,98%) delle aree interessate dal Programma definitivo:**

Aree in cessione all'Amministrazione	Mq
Verde e Servizi Pubblici Locali (Aree private cedute all'Amministrazione al netto della superficie rimasta privata per cessione compensativa)	78.749,30
Aree extra Print (nel Parco dell'Aniene cedute all'Amministrazione)	30.773,00
Aree cedute a standard	54.032,70
Adeguamenti stradali	7.236,54
Totale delle aree in cessione	170.791,54
Verde e Servizi Pubblici Locali - Aree da espropriare con gli oneri derivanti dagli interventi privati per la realizzazione delle OOPP previste	35.786,80
Totale aree pubbliche	206.578,34
Aree fondiarie private	80.381,81
Totale superficie territoriale interessata dal Programma definitivo	286.960,15

Complessivamente, quindi, è possibile liberare e rendere pubbliche e acquisire al patrimonio dell'Amministrazione di Roma Capitale mq 206.578,34.

Il quadro delle Opere pubbliche

Il sistema della mobilità

Per migliorare l'accessibilità e la fruibilità dell'area è stato previsto l'adeguamento dell'intera rete viaria esistente, la realizzazione di nuove viabilità interne ai comparti, la razionalizzazione della sosta con la realizzazione di nuovi parcheggi, in modo da rendere più fluidi i flussi di traffico.

È stato inoltre considerato, lungo le strade interessate dagli interventi, il completamento della rete fognaria, in particolare quella di scolo delle acque piovane, e il posizionamento di una polifora con relativo spostamento e riordino di sottoservizi a rete.

L'investimento complessivo previsto per le opere stradali e i sottoservizi, comprensivo di oneri tecnici sicurezza imprevisi e IVA, è stimato in € 24.638.377,79 a fronte della previsione nel programma preliminare di € 10.829.200,00.

Il sistema dei pubblici servizi

Il programma definitivo attua ed amplia le indicazioni del preliminare in ordine alla realizzazione di nuove polarità urbane dotate di servizi lungo tutto l'ambito del Print.

Sono confermate tutte le opere previste in sede di preliminare ed inserite altre opere pubbliche di servizio sociale non previste inizialmente:

OP 35 - Nuovo centro anziani a Casale Rocchi;

OP 37 - Nuovo centro di servizi sportivi e paramedici, lungo via delle Messi d'Oro;

OP 42 - Nuovo centro di servizi / poliambulatorio medico a via Mesula.

OP 48 - Nuovo Centro di Servizi Parrocchiali chiesa di San Fedele

Queste ultime due opere pubbliche saranno realizzate con finanziamenti privati diretti dei proprietari sulla base di una convenzione di realizzazione e gestione che si rimanda alla fase attuativa.

L'investimento previsto, a carico del programma, per la realizzazione delle opere è di €11.157.060,00 a fronte di una previsione fatta in sede di preliminare di €6.628.000,00

Il sistema storico ambientale

La realizzazione delle sistemazioni ambientali e a verde comporta l'acquisizione di circa 3,6 Ha di terreno a Verde e Servizi pubblici locali che si aggiungono a quelli in cessione compensativa all'interno delle proposte (mq 78.749,30). Complessivamente, quindi, il Print di Pietralata è in grado di rendere pubblici oltre 10 Ha (mq 114.536,10) di aree verdi.

In particolare è previsto un Contributo per la realizzazione dell'Argine tra il Lanificio Luciani e il borgo di Casale Rocchi, da concordare con l'Autorità di Bacino, che costituisce un forte impegno che il Print assume in difesa del suolo e a protezione dalle piene stagionali dell'Aniene.

Riepilogo dell'importo delle Opere pubbliche

Categoria	Importo delle opere €	Stima costi di esproprio €	Importo complessivo €	Importo stimato nel preliminare €
Infrastrutture	22.925.340,29	1.713.073,50	24.638.377,79	10.829.200,00
Edilizia pubblica	11.157.060,00	0,00	11.157.060,00	6.628.000,00
Verde pubblico e sistemazioni ambientali	13.841.050,90	2.034.094,25	15.875.145,15	16.378.795,00
Totale	47.923.451,19	3.747.167,75	51.670.582,94	33.835.995,00

Il Piano finanziario

Le opere pubbliche del Programma sono completamente finanziate con gli oneri ordinari e straordinari derivanti dalle proposte private di intervento.

Oltre alla contribuzione diretta alla realizzazione delle opere pubbliche, gli operatori privati hanno presentato progetti di trasformazione delle aree di cui hanno la proprietà o comunque la disponibilità, parte delle quali è ceduta per la realizzazione delle opere del Programma.

L'ammontare degli oneri derivanti dagli interventi privati è così articolato:

Oneri derivanti dalle proposte di intervento private

Oneri di urbanizzazione primaria	€4.828.244,12
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 6.868.979,69
Contributi straordinari	€42.234.641,24
Monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti	€ 1.270.786,24
Contributo sul costo di costruzione	€ 2.249.011,12
TOTALE ONERI	€57.451.662,40

Le risorse disponibili per la realizzazione delle opere del programma deve tener conto inoltre dell'ammontare delle opere a scomputo diretto che gli operatori hanno dichiarato di realizzare all'interno del proprio fondo per soddisfare il fabbisogno di standard urbanistici.

Per cui le risorse risultano:

Oneri disponibili per il Programma.

Totale oneri	€57.451.662,40
Oneri scomputabili direttamente	€ 4.421.623,80
Oneri da versare o scomputabili tramite consorzio	€53.030.038,58

Quadro riepilogativo del Programma

Parametri	Unità di misura	Quantità
Numero interventi		
Interventi privati	n	36
Interventi pubblici	n	54
Interventi totali	n	90
Estensione totale dell'ambito Print Pietralata		
Tessuti residenziali	Mq	397.285
Verde e Servizi Pubblici Locale	Mq	212.163
Viabilità e parcheggi	Mq	35.499
Totale superficie Print Pietralata	Mq	644.947
Estensione delle aree interessate dal Programma definitivo		
Superficie territoriale in Tessuti residenziali	Mq	141.651,05
Superficie territoriale in Verde e Servizi Pubblici Locale in cessione compensativa	Mq	78.749,30
Superficie territoriale in Verde e Servizi Pubblici Locale da acquisire con esproprio	Mq	35.786,80
Superficie delle Aree extra Print	Mq	30.773,00
Totale superficie Programma definitivo	Mq	286.960,15
Aree interessate dagli interventi privati		
Superficie territoriale in Tessuti residenziali	Mq	141.651,05
Superficie territoriale in Verde e Servizi Pubblici Locale	Mq	78.749,30
Superficie delle Aree extra Print	Mq	30.773,00
Totale superficie territoriale degli interventi privati	Mq	251.173,35
SUL esistente degli interventi privati		
Residenziale	Mq	7.956,87
Commerciale piccole strutture di vendita	Mq	3.683,57
Terziario	Mq	2.100,80
Produttivo	Mq	24.472,14
Totale SUL esistente degli interventi privati	Mq	38.213,38

Parametri	Unità di misura	Quantità
SUL di progetto degli interventi privati (nel Programma definitivo)		
Residenziale	Mq	88.685,84
Abitazioni collettive (residence e case per anziani)	Mq	1.859,26
Piccola distribuzione	Mq	4.981,81
Servizi	Mq	682,28
Direzionale	Mq	2.000,90
Totale SUL di progetto	Mq	98.210,09
Abitanti insediabili	n	2.619
Investimenti		
Stima investimento opere private (Costo di costruzione + sicurezza + oneri tecnici + imprevisti + IVA)	€	132.937.177,41
Importo delle Opere di urbanizzazione interne agli interventi privati	€	4.421.623,80
Importo delle Opere pubbliche del Programma	€	51.670.582,94
Importo totale	€	189.029.384,15
Oneri privati a finanziamento delle Opere pubbliche		
Oneri di urbanizzazione primaria	€	4.828.244,12
Oneri di urbanizzazione secondaria	€	6.868.979,69
Totale Oneri di urbanizzazione	€	11.697.223,81
Contributi straordinari derivanti dagli interventi privati	€	42.234.641,24
Monetizzazione degli standard	€	1.270.786,24
Contributo per costo di costruzione	€	2.249.011,12
Totale oneri per il finanziamento delle Opere pubbliche	€	57.451.662,40
Interventi pubblici		
Opere di urbanizzazione interne agli interventi privati	€	4.421.623,80
Infrastrutture a Rete	€	24.638.377,79
Edilizia pubblica	€	11.157.060,00
Verde pubblico e sistemazioni ambientali	€	15.875.145,15
Totale importi interventi pubblici	€	56.092.206,74