

MUNICIPIO ROMA XX U.O.T.

Dirigente Ing. Antonio Fernando Di Lorenzo

programma integrato Tomba di Nerone

Città da ristrutturare tessuto prevalentemente residenziale

Responsabile del Procedimento

Ing. Marco FALCONI

Progettisti

Arch. Umbro BEVILACQUA Arch. Gabriella CRISTOFALO

Arch. Maurizio DI BIASE (Dip.to P.A.U.)

Ing. Marco FALCONI

Ing. Rocco MAIO (Dip.to P.A.U.)

Geom. Gianni ROMANI Geom. Roberto VICOMANDI

Supporto amministrativo al R.U.P.

F.A. Giovanna IACONELLI I.A. Giacomo NEGRI

I.A. Graziella PASTORELLO

I.A. Gabriella PEA

Collaborazione esterna

Università di Roma La Sapienza - CITERA

Prof. Arch. Mariano MARI
Arch. Angela MARIUCCI
Arch. Gianbattista REALE

Aggiornamenti							
apr. 2012							
mag. 2013							

Programma Preliminare RELAZIONE TECNICA

Elab. R

Programma integrato n. 2 - 2a "Tomba di Nerone" Municipio XX Città da ristrutturare Tessuto prevalentemente residenziale



RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE TECNICA

Indice

1 L'AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

- 1.1 L'inquadramento urbano
- 1.2 I principali fattori di degrado
- 1.3 La struttura dell'ambito di intervento
 - 1.3.1 Analisi del tessuto edilizio esistente
 - 1.3.2 Viabilità, servizi e ambiente

2 LE RISORSE E LE CRITICITA'

3 IL PROGRAMMA PRELIMINARE DI INTERVENTO

- 3.1 Gli obiettivi
- 3.2 Il dimensionamento dell'intervento
- 3.3 La nuova forma della struttura urbana
 - 3.3.1 Il sistema insediativo Criteri orientativi delle progettazioni
 - 3.3.2 Il sistema della mobilità
 - 3.3.3 Il sistema ambientale e le aree non trasformabili
 - 3.3.4 Caratteri tipologici e destinazioni d'uso compatibili Criteri orientativi

4 IL PIANO FINANZIARIO

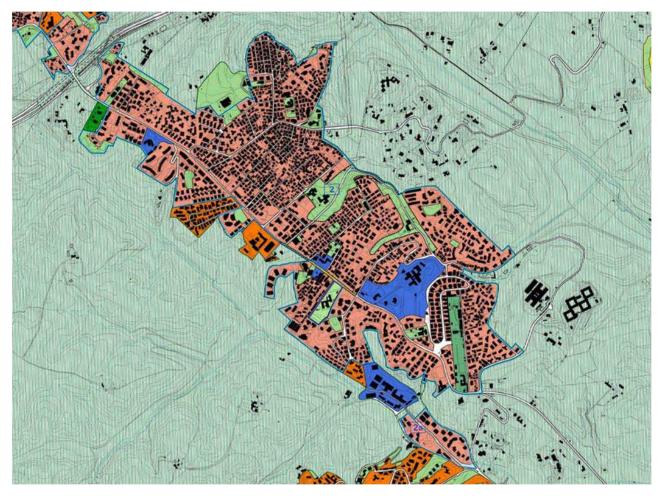
- 4.1 Le risorse disponibili
- 4.2 Previsione delle opere pubbliche e loro costo

ALLEGATI

- Sistemi e Regole stralcio elab. P3_10*
- Rete ecologica stralcio elab. P4_10*
- PTPR stralcio elab. B "Beni Paesaggistici"
- PTP 15/7 "Veio Cesano" stralcio elab. E3
- Carta Storica, Archeologica, Monumentale e Paesaggistica e dell'Agro Romano

1 L'AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

1.1 L'inquadramento urbano



Stralcio del PRG adottato con Del. C.C. n. 33 del 19/20 marzo 2003 - Sistemi e Regole 1:10.000 P3.10 Foglio 10

Il nuovo piano regolatore generale, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12/2/2008, ha individuato nel territorio del Municipio RM XX, tra gli altri, il Programma integrato n. 2 - 2a denominato "Tomba di Nerone", ricadente nella città da ristrutturare e costituito da tessuti a destinazione prevalentemente residenziale. L'insediamento di "Tomba di Nerone" si trova nella parte Nord-Nord Ovest del territorio comunale ed è uno dei quartieri che si sono sviluppati lungo il tracciato della Via Cassia, in un tratto nel quale la strada consolare corre prevalentemente sulla sommità di una lunga cresta collinare tra pendii a tratti anche notevolmente pronunciati.

La Via Cassia costituisce di fatto il centro "lineare" ed il principale luogo di incontro del quartiere, per la presenza di alcune concentrazioni di esercizi commerciali ma condivide questo importante ruolo urbano con la funzione di strada di attraversamento metropolitano, che comporta in molte ore della giornata la presenza di un intenso traffico veicolare.

Sotto il profilo della conformazione orografica e dei caratteri del quartiere, si riconoscono due distinte componenti dell'insediamento, rispettivamente a Nord e a Sud della Via Cassia e delimitate dal tracciato stesso della consolare e dall'altra arteria principale costituita da Via due Ponti.

Il tessuto edilizio, a Nord, si caratterizza in modo differente tra i due versanti del crinale.

A destra, e su entrambi i versanti dopo la Via di Grottarossa, è costituito in prevalenza da comprensori a progettazione unitaria mediamente di buona qualità edilizia e buono stato di conservazione ma con destinazione esclusivamente residenziale, che pertanto rappresentano degli enclave isolati dal resto del quartiere. Le strade di distribuzione locale, dato l'andamento articolato del terreno, si presentano prevalentemente orientate in senso perpendicolare rispetto alla Via Cassia. In questa parte dell'insediamento, che corrisponde alla parte con maggiore estensione, sono localizzate le infrastrutture collettive e l'unica area a verde attrezzato del quartiere, il Parco della Pace, più comunemente noto come "Parco Papacci".

A sinistra del crinale, il tessuto urbano, prevalentemente spontaneo, è costituito da edifici di altezza variabile tra 1 e 5 piani ft, spesso caratterizzati da scarsa qualità edilizia; talune parti di questo tessuto si contraddistinguono anche per l'alta densità di edifici, con la presenza di strade di sezione ridotta ed, in molti casi, a fondo cieco.

La parte a Sud della Via Cassia è invece quella di minore estensione perché si sviluppa su una stretta fascia di territorio a lato della strada, delimitata da aree che presentano un andamento fortemente scosceso fino al Fosso dell'Acqua Traversa che scorre parallelamente alla strada. In questa parte del quartiere si localizzano anche degli insediamenti di edilizia più recente, con alcuni condomini di 5-6 piani.

Il sistema delle aree trasformabili si caratterizza soprattutto per la presenza di aree di valore ambientale lungo i pendii che delimitano le due parti del quartiere, ma anche per diverse aree interne al tessuto edificato che, nel corso del processo di sviluppo del quartiere stesso, sono rimaste comunque libere dall'edificazione.

Questa porzione di città non presenta vere e proprie piazze ma un sistema di slarghi localizzati lungo il tracciato della Via Cassia, in ambiti nei quali, per la presenza di negozi e spazi più ampi per la sosta, la strada rappresenta il "centro" della vita di quartiere.

L'area di intervento del Programma integrato, che presenta una superficie di circa 293.5 *ha*, è localizzata nel quadrante Nord della città, all'interno del G.R.A., in un ambito urbano delimitato a

Sud da Via Oriolo Romano, ad Ovest dalla Riserva Naturale dell'Insugherata, a Nord dal GRA e ad Est dal Parco di Veio.

L'antica Via Cassia rappresenta storicamente il *trait d'union* tra due civiltà diverse: la civiltà etrusca e la civiltà romana. Fin dalle epoche più remote, ai margini del suo tracciato, si localizzano sia piccoli insediamenti che importanti residenze di proprietà delle grandi famiglie romane.

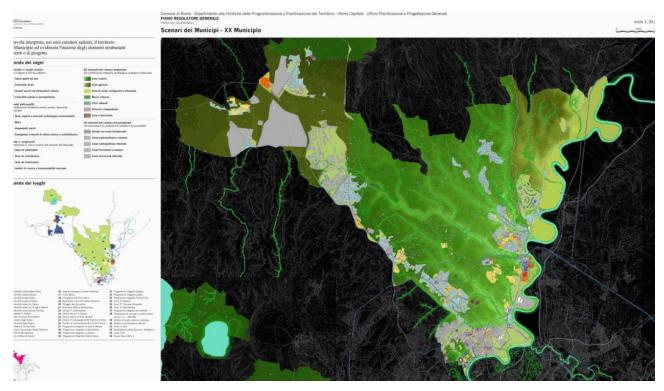
In epoca medievale, l'abbandono delle campagne ed il diffondersi del banditismo ostacolano il buon mantenimento delle condizioni della strada; gran parte delle tenute tra Cassia e Flaminia sono lasciate a pascolo oppure abbandonate e utilizzate solo per il taglio del legname.

La situazione è tale che nel 1810 la Consulta Straordinaria di Roma decide che i piccoli centri presenti nell'area siano considerati alla stregua di territorio rurale della città di Roma. Neanche tale decisione sembra però apportare un reale miglioramento allo stato dei luoghi. Bisogna tuttavia riconoscere che proprio lo spopolamento e l'abbandono delle terre agiscono in favore della conservazione degli importati reperti archeologici presenti nell'area.

Nel periodo precedente la seconda guerra mondiale, l'intero ambito conserva ancora i caratteri tipici della campagna romana, fortemente caratterizzata dagli usi agricoli: l'immagine che ne deriva è quella di un territorio organizzato per grandi latifondi e scarsamente abitato.

In questo contesto va inquadrata la nascita dell'odierno quartiere Tomba di Nerone che avviene tra la fine degli anni Sessanta e l'inizio degli anni Settanta. Il PRG del 1962 classifica l'ambito di Tomba di Nerone come zona soggetta a ristrutturazione edilizia e urbanistica, connotandola di fatto come edificabile: in tale contesto, molte attività edificatorie sono avviate avvalendosi della regolare "licenza edilizia" mentre altrettante sono praticate abusivamente, in proprio ed in economia, ricorrendo successivamente alle leggi sul condono edilizio per legittimare quanto realizzato. In ogni caso, la scarsa qualità dei materiali edili impiegati e la carenza delle infrastrutture primarie e secondarie sono da considerarsi la causa dell'attuale stato di degrado dell'insediamento.

La mancata pianificazione esecutiva rispetto alle previsione del PRG, l'attuazione parziale delle prescrizioni di piano ed il perdurare dell'abusivismo edilizio determinano una situazione molto critica soprattutto in ordine al reperimento di aree da destinare a servizi pubblici, innalzando la già elevata carenza di aree a standard urbanistici.



PRG adottato con Del. C.C. n. 33 del 19/20 marzo 2003 - Scenari dei Municipi - XX Municipio Elab. C19 1:25.000

1.2 I principali fattori di degrado

Nell'ambito territoriale in oggetto, che si presenta oggi interamente urbanizzato e popolato da destinazioni d'uso prevalentemente residenziali, l'interconnessione fra lo sviluppo non pianificato - legittimato dai diversi provvedimenti nazionali di condono edilizio - e l'assenza di azioni volte al recupero urbanistico sono all'origine degli attuali problemi di degrado urbanistico ed edilizio. In particolare, tale degrado è dovuto a fattori sia esterni che interni.

Tra i fattori esterni: la scarsa accessibilità al quartiere per la presenza del GRA, del Parco di Veio e della Riserva dell'Insugherata, elementi di notevole importanza per funzione e ruolo ma che tuttavia fungono di fatto da barriere allo sviluppo dell'ambito urbano. Si segnala inoltre la mancata interrelazione con i parchi che circondano l'area, la cui fruibilità si presenta pertanto scarsa.

Tra i fattori interni: la mancanza di un vero e proprio disegno urbano e la pressoché totale inadeguatezza della viabilità locale oltre alla grave carenza di parcheggi pubblici. Altre cause interne della condizione di degrado sono riconducili alla carenza di servizi sia pubblici che privati, di aree a verde pubblico, di luoghi di incontro pubblici, di spazi ed aree pedonali, alla mancanza di una centralità locale che sia in grado di assolvere a specifiche funzioni. Inoltre, una considerevole

parte del patrimonio esistente è caratterizzato in generale da scarsa qualità morfologica, disomogeneità dei caratteri edilizi e deterioramento funzionale.

1.3 La struttura dell'ambito di intervento

La morfologia del territorio è costituita da una collina allungata in direzione Nord-Sud, il cui crinale è interamente percorso dalla Via Cassia, che rappresenta il principale asse viario del quartiere, che peraltro, per gli abitanti dei Comuni limitrofi, funge da arteria principale di accesso alla Capitale. L'asse viario, a circa metà del suo percorso, si interseca con la Via dei Due Ponti, altra importante strada che funge da accesso principale da Via Flaminia e dal quartiere Tor di Quinto e, sul terzo finale, con Via di Grottarossa, che collega anch'essa l'ambito con la Via Flaminia ai quartieri di Labaro e Prima Porta.

La struttura dell'ambito è organizzata su un impianto viario lineare principale sul quale si sviluppa un'articolata maglia di assi secondari, spesso inadeguati per dimensioni e caratteristiche fisiche.



PRG adottato con Del. C.C. n. 33 del 19/20 marzo 2003 - Scenari dei Municipi - XX Municipio Stralcio dell'Elab. C19 1:25.000

1.3.1 Analisi del tessuto edilizio esistente

L'area d'intervento del Programma integrato Tomba di Nerone è caratterizzata da un tessuto

prevalentemente residenziale, la cui morfologia, densità e tipologia edilizia risulta molto variegata.

Nella porzione di territorio a destra del crinale per tutta la sua lunghezza e in ambedue i versanti tra Via di Grottarossa ed il GRA, l'impianto urbanistico è più leggibile in quanto derivato da una serie di comprensori legittimamente realizzati alla fine degli anni Sessanta, costituito da palazzine di 4-5 piani, con poche strade che intersecano la Via Cassia e molti accessi da strade private, chiuse al pubblico transito.

Nel resto del territorio la situazione è più variegata e l'insediamento, che ha una minore densità abitativa, risulta caratterizzato da una morfologia poco strutturata, in cui le situazioni urbane ed edilizie ben configurate si alternano ad un impianto scarsamente definito; ciò a causa della mancata pianificazione attuativa e dei diversi interventi abusivi che si sono sovrapposti nel corso degli anni. In particolare a Nord e a Sud della Via di Grottarossa fino a Via Dei Due Ponti il tessuto è caratterizzato da tipologie edilizie costituite da palazzine di 2-3 piani o da villini unifamiliari realizzati soprattutto in autocostruzione, intercalati da pochi lotti liberi interclusi.

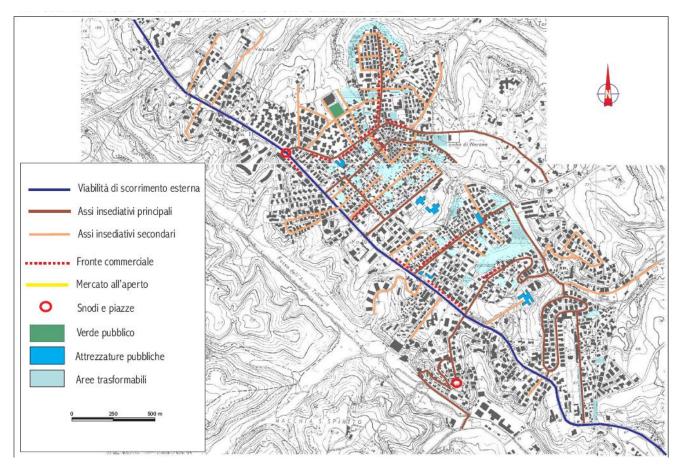
Nel complesso i tessuti sono connotati da un'edilizia privata fatiscente, caratterizzata da una cattiva qualità abitativa e da modesta qualità edilizia. Inoltre si riscontrano alcuni "vuoti urbani", da colmare mediante azioni mirate nell'ambito di una strategia complessiva e coordinata di intervento finalizzata alla riorganizzazione e riqualificazione del territorio.

Si registra una modesta attività edilizia con interventi sia di nuova costruzione, sia di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Le centralità locali, così come individuate dal PRG sono, di fatto, poco strutturate e prive di identità; l'assenza totale di piazze e luoghi di aggregazione pubblici fa del quartiere un agglomerato edilizio piuttosto che una vera e propria realtà urbana.

L'asse costituito dalla Via Cassia si configura soprattutto come sede stradale, in quanto la sua funzione di distribuzione dei flussi veicolari risulta prevalente rispetto alla funzione aggregativa. Lungo il suo tracciato sono localizzati gli esercizi commerciali, si susseguono gli accessi alle scuole (pubbliche e private), alla chiesa e agli ospedali ma la carenza di parcheggi e il traffico ininterrotto ne ostacolano la fruibilità pedonale.

La centralità locale individuata sulla Via al Sesto Miglio esiste, attualmente, solo "sulla carta" perché di fatto la sua unica "risorsa aggregativa" è rappresentata da un complesso scolastico materna-elementari-medie inferiori mentre l'asse viario dispone di una sezione di dimensioni inadeguate e, in alcuni tratti, risulta privo di marciapiedi e laddove questi ultimi sono presenti appaiono sconnessi e sottodimensionati rispetto alla tipologia di strada. Anche le aree a parcheggio risultano carenti e non strutturate.



PRG adottato con Del. C.C. n. 33 del 19/20 marzo 2003 – Schema della struttura urbana attuale

1.3.2 Viabilità, servizi e ambiente

Il sistema della viabilità principale, formato dalla Via Cassia, da Via Due Ponti e da Via di Grottarossa, risulta pesantemente congestionato; in particolare, Via di Grottarossa è caratterizzata da una sezione stradale incapace di rispondere all'elevato flusso di traffico soprattutto di tipo radiale, reso ancora più critico dalla insufficienza della rete viaria trasversale dell'intero settore Nord.

Il sistema della viabilità locale sul versante occidentale presenta gravi problemi di accessibilità a causa di una inadeguata connessione con la suddetta viabilità principale: i nodi appaiono inadeguati per numero e funzionalità. Anche la viabilità locale è in prevalenza inadeguata a smaltire il traffico veicolare a causa delle sezioni per lo più insufficienti; tale condizione è ulteriormente aggravata da una diffusa carenza di aree destinate a parcheggio pubblico e da problemi di sicurezza per l'assenza di marciapiedi.

All'interno dell'insediamento, a causa dello sviluppo non pianificato del territorio, i servizi sia pubblici che privati risultano sottodimensionati, mentre la dotazione di verde pubblico appare carente anche se paradossalmente, nelle aree contermini all'ambito urbano, sono presenti parchi pubblici di ampie dimensioni, tuttavia non facilmente accessibili.

Le cause di tale difficoltosa fruibilità sono riconducibili a:

- insufficienza della viabilità locale, incapace di connettere i tessuti alle componenti del sistema ambientale;
- assenza di punti strutturati di accesso ai parchi;
- presenza di barriere naturali dovute a rilevanti differenze altimetriche fra gli insediamenti edilizi e le aree a verde;
- estrema parcellizzazione della proprietà fondiaria con la relativa polverizzazione della densità edilizia;
- grave carenza di aree libere con vocazione a verde pubblico all'interno dell'ambito urbano.

2 LE RISORSE E LE CRITICITA'

Una ampia articolazione di risorse contribuisce a rappresentare i valori dell'intero ambito.

Prime fra tutte le risorse ambientali: oltre all'immediata disponibilità di aree libere, conservate nella originaria e storica destinazione agricola, costituisce notevole risorsa l'ampio sistema di connessioni del verde, che a dispetto di una morfologia complessa, riesce a superare le barriere poste dal GRA, dalle consolari, delle linee ferrate, dagli agglomerati residenziali, portando l'ambito ad essere parte di un più vasto sistema di Parchi (Veio, Insugherata, Valle del Tevere, Inviolatella Borghese) che, rispetto al resto della città, si configura in tale disposizione soltanto nel settore metropolitano settentrionale.

Si fa notare inoltre la qualità dei cunei verdi che si insinuano nelle aree antropizzate che risulta di elevato valore paesaggistico, sia per la presenza di ville e casali storici, sia per le specifiche condizioni morfo-vegetazionali, sia per l'uso intenso che ne deriva quali aree destinate a servizi di tipo privato.

Ampia e conosciuta la dotazione di preesistenze di natura archeologica (per le quali più efficacemente si rimanda alla cartografia specifica): costituisce testimonianza della stretta relazione con i caratteri archeologici la stessa toponomastica dei luoghi: "Tomba di Nerone".

Ancora più convincente risulta la disposizione infrastrutturale: la condizione di "area infrastrutturata intermedia", compresa tra un ambito direttamente connesso alla struttura direzionale metropolitana, quale il Flaminio e le sue dirette diramazioni di Corso Francia e Viale Parioli, e le direttrici consolari fino al margine del GRA, anche con la disposizione plano-altimetrica di cresta, e le limitate interconnessioni, ne fanno apprezzare il valore di "Isola" alla quale basterebbe una implementazione dell'efficienza interna a conquistare un *upgrade* qualitativo.

Meno convincente, e quindi non direttamente definibile come "risorsa" ma certamente da evidenziare in questa sede, la potenzialità di connessione con il sistema del ferro. Qui non si intende la previsione dell'asse metropolitano collocato all'interno dell'ambito dal PRG, la cui realizzazione sembra procrastinarsi nel tempo a causa delle ristrettezze di bilancio, ma la capacità di connettersi con limitate infrastrutture di servizio a parcheggi di scambio sia all'asse ferrato esterno che porta a Cesano e Viterbo che all'asse urbano interno di Flaminio-Tor di Quinto.

La prossimità valutata come una sorta di "investimento", da valorizzare ulteriormente e trasformare in elemento portatore di ulteriore attrattiva in conto-infrastruttura, piuttosto che una criticità diventa una risorsa spendibile. In tempi di ristrettezze finanziarie, la prossimità è da considerarsi una risorsa in quanto motiva le *chance* di investimento per fasi. L'attuazione per fasi è possibile solo dove i risultati diretti ed immediati sono conseguibili nel breve periodo. Si tratta di ottenere efficienza con ridotta spesa pubblica.

Non manca la presenza di aree non edificate con potenzialità di trasformazione. E' pur vero che la configurazione dell'insediamento non consente l'individuazione di luoghi per concentrazioni rilevanti ma piuttosto la previsione di una distribuzione diffusa che non andrebbe certamente a beneficio di un organico disegno urbano.

Segue un'analisi delle criticità.

Innanzitutto, la mancata attuazione dei parchi limitrofi non consente una programmazione realistica del margine urbanizzato.

Se al fabbisogno pregresso di servizi di vicinato, senza dubbio una delle principali criticità dell'area, si è già fatto cenno, si intende qui mettere in risalto come talune "non-criticità" possano presentare ripercussioni critiche: basti pensare alla presenza nell'ambito urbano di numerose scuole medie di grado superiore all'obbligo che, pur rappresentando una risorsa nel corpo dei servizi pubblici dell'area, costituisce una delle maggiori cause di congestionamento del traffico veicolare.

Un ulteriore caso del genere è rappresentato dall'effetto prodotto dalle numerose retrocessioni di aree, già in precedenza acquisite gratuitamente da parte dell'Amministrazione Capitolina, a causa

della mancata attuazione di previsioni di investimento esecutivo di opere previste. Rimane il dubbio se tali aree siano in un futuro "recuperabili" mediante la riproposizione delle stesse quali zone da asservire a servizi pubblici con obbligo di attuazione entro il periodo previsto dalla legge.

Stesse riflessioni si pongono rispetto ai presidi sanitari di livello metropolitano che, in un tessuto così poco strutturato, da risorsa si trasformano in criticità nella misura in cui la loro accessibilità risulta non adeguata.

La criticità del sistema infrastrutturale riguarda soprattutto la viabilità interna all'ambito, causata principalmente dal fatto che le strade interne di classe minore partono dalla Via Cassia e non trovano, nella quasi totalità dei casi, uno sbocco di raccordo alla fine delle stesse. La mancata realizzazione di un sistema di circuitazione interna fa sì che, anche per tali spostamenti, gli abitanti del quartiere si debbano servire di brevi tratti della Via Cassia.

La mancata realizzazione di aree pubbliche destinate a parcheggio contribuisce ad appesantire gli spostamenti, in quanto i veicoli impossibilitati a parcheggiare in parte sostano "in doppia fila", restringendo le carreggiate percorribili, ed in parte sono obbligati a rimanere in circolazione con sovraccarico del traffico veicolare.

Per quanto riguarda l'organismo edilizio, si fa notare come questo sia contraddistinto da un elevato livello di disomogeneità, che da un lato può essere visto come una sorta di vivacità "architettonica" e dall'altro come una disordinata contrapposizione di modelli tipologici più o meno comuni.

Si presentano infatti nuclei modulari di buona concezione urbanistica ed edilizia, dotati di servizi di base ed articolati in architetture residenziali di fattura medio-alta, il più delle volte circondate da recinzioni e con accessi riservati e vigilati.

Altre tipologie sono presenti lungo Via di Grottarossa, su entrambi i lati. Molti nuclei si presentano con una ridotta qualità urbanistico-edilizia e privi di qualsiasi valore architettonico, disarticolati nella disposizione e carenti di adeguate infrastrutture viarie locali.

In questi nuclei si è concentrata la maggiore attenzione con la previsione di interventi prevalentemente diretti alla "Ristrutturazione Urbanistica", finalizzata soprattutto a dare soluzione alla mancanza di definizione degli insediamenti urbani, che rappresenta il carattere distintivo del degrado qui rilevato.

Non solo in questi nuclei si rilevano disagi urbanistici e problemi nella gestione ordinaria dell'esercizio urbano (difficoltà di transito per i mezzi di raccolta RSU, sosta incontrollata, commistione tra traffico veicolare e flussi pedonali) ma tali insediamenti presentano inoltre margini

particolarmente frastagliati che contribuiscono a caratterizzare negativamente la struttura del tessuto. Se, in taluni casi, si ravvisano aspetti non criticabili nell'impianto interno delle singole lottizzazioni, non altrettanto si può dire della relazione urbana intercorrente tra distinte lottizzazioni. Il principio urbanistico dell'equilibrato rapporto vuoti/pieni non risulta qui correttamente applicato, a discapito dell'istituto del "vuoto urbano", finalizzato principalmente ad individuare luoghi di aggregazione con indispensabili finalità socio-collettive.

Infine, occorre ricordare che, seppure identificato come un'"isola" immersa nel verde, l'insediamento di Tomba di Nerone è comunque in relazione con un contesto territoriale contraddistinto da presenze importanti e diverse: il policlinico universitario S. Andrea (in espansione), l'impianto ENEA della Casaccia, le rovine di Veio con relativo collegamento al Museo di Villa Giulia.

Queste implicano, attualmente, un notevole "carico urbanistico" ma potrebbero rappresentare un'importante occasione di sviluppo e di definizione di una nuova identità locale.

3 IL PROGRAMMA PRELIMINARE DI INTERVENTO

3.1 Gli obiettivi

Il principale obiettivo del PRINT è quello di fornire autonomia funzionale ad un agglomerato urbano con il fine di pervenire alla riorganizzazione complessiva della struttura urbana locale restituendo al quartiere la dignità di una struttura urbana incastonata in un sistema ambientale di altissimo pregio.

Il Programma è finalizzato a dare un disegno unitario ad una serie di piccoli interventi finalizzati a conferire identità, vivibilità e funzionalità a quei tessuti che attualmente ne risultano privi. I diversi interventi solo se realizzati in forma coordinata possono rappresentare un'utile occasione per affrontare e risolvere le incongruenze dovute ad uno sviluppo territoriale la cui pianificazione urbanistica generale è stata solo parzialmente e legittimamente attuata e che oggi richiede un opportuno adeguamento alle mutate condizioni demografiche, economiche, ambientali e sociali della comunità locale.

Gli obiettivi di questo disegno unitario, espressi nel Programma preliminare, sono quelli di:

- realizzare una maggiore connessione dell'insediamento locale sia con le parti centrali della città sia con la rete metropolitana dei Parchi, attraverso il riammagliamento dell'infrastruttura viaria, la regolamentazione del sistema della viabilità e della sosta e la razionalizzazione degli accessi alle aree naturali protette;
- rafforzare relazioni interne fra le differenti parti, collegandole alla centralità principale attraverso l'adeguamento della mobilità locale e la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili attrezzati che connettano i principali spazi d'uso pubblico al fine di consentirne la massima fruizione;
- creare una centralità principale del sistema locale, come luogo di riferimento per i cittadini dell'intera area, dotandola di un *mix* di funzioni che contribuiscano all'innalzamento della qualità urbana ed architettonica;
- creare e/o implementare micro-centralità e migliorare la qualità diffusa dell'area;
- completare gli spazi non utilizzati o residuali, destinandoli a funzioni urbane, così da ridare continuità al tessuto urbano e, di conseguenza, migliorare la distribuzione interna;
- rispondere alla nuova domanda sociale, offrendo servizi di interesse generale e locale sia per le funzioni residenziali che per le attività terziarie ed artigianali;
- incentivare lo sviluppo socio-economico della collettività attraverso la demolizione e delocalizzazione del patrimonio edilizio dismesso e successiva realizzazione di nuove strutture private finalizzate ad ospitare funzioni pubbliche o di interesse generale diffuso;
- adeguare gli edifici esistenti e progettare i nuovi edifici facendo uso delle tecnologie del risparmio energetico, di materiali bio-compatibili, favorendo la sperimentazione di architetture eco-sostenibili oltre la regolare applicazione della più recente norme vigente in materia;
- aumentare le superfici permeabili e realizzare dispositivi di raccolta e riciclo delle acque meteoriche al fine di ridurre i consumi idrici;
- incentivare una diversa immagine urbana attraverso l'introduzione di una apposita premialità in rapporto alla qualità dei progetti che sperimentano soluzioni architettoniche innovative coniugate all'applicazione di fonti autonome di energia, realizzabile attraverso concorsi di idee e promozione della sperimentazione sia in campo architettonico che energetico.

3.2 Il dimensionamento dell'intervento

Per attuare gli obiettivi generali del Programma integrato è necessaria una proposta di assetto del territorio che tenga conto anche dei pesi insediativi ammessi dal Programma stesso. Si dovrà verificare la sostenibilità urbanistica in relazione agli *standard* dei servizi pubblici, concepiti in termini quantitativi ma anche qualitativi, con particolare attenzione ai servizi essenziali, al dimensionamento delle opere a rete, alla tutela dell'ambiente.

Per valutare la trasformabilità del territorio è indispensabile definire la capacità del carico urbanistico ottimale, che scaturisce dalla conoscenza dell'entità di una serie di indicatori e dall'interrelazione tra di essi, sia nella condizione *ante* che nella condizione *post* attuazione del Programma. Tali indicatori sono: la densità abitativa, il rapporto fra i servizi presenti sul territorio e la popolazione, le infrastrutture esistenti e quelle in programma.

Per la determinazione e la valutazione di eventuali nuovi pesi insediativi nell'ambito d'intervento, in assenza di dati demografici aggiornati, si è proceduto ad effettuare una media ponderata tra i dati relativi alla consistenza edilizia che postula una popolazione di 50.366 ed il dato rilevato dei residenti al 2004 corrispondente a 33.069 abitanti.

Ne deriva una popolazione ipotetica pari a circa 4.800 abitanti.

A fronte del fabbisogno di *standard* urbanistici, previsti dalla normativa vigente, si è proceduto al computo di tutte le aree idonee ad essere utilizzate per il soddisfacimento delle esigenze della comunità locale.

Le caratteristiche del quartiere in questione suggeriscono, per il calcolo del fabbisogno di *standard*, una valutazione non limitata al consueto confronto tra "esistente" e "di progetto" ma estesa all'intero contesto territoriale.

Ad esempio, per quanto riguarda il Verde pubblico, la carenza riguarda soltanto il verde di vicinato (piccoli spazi attrezzati), in quanto la presenza di grandi aree verdi quali i Parchi regionali, il Parco della Pace nonché l'area limitrofa all'Istituto comprensivo Parco di Veio, di proprietà comunale e già destinata dal PRG a Verde e servizi pubblici di livello locale, seppur non incluse nel perimetro del Print, già risponde, di fatto, alle esigenze della collettività insediata.

Pertanto, in questo caso, il soddisfacimento degli *standard* di legge passa essenzialmente per il ridisegno urbano con interventi mirati alla maggiore fruibilità dell'esistente.

Dopo aver analizzato il settore di città all'interno del quale ricade l'ambito Tomba di Nerone, una volta individuate le linee strategiche di sviluppo per l'ambito stesso, si sono definiti gli interventi

pubblici considerati necessari e prioritari per il processo di riqualificazione.

Il Programma preliminare prevede comunque un incremento di aree pubbliche rispetto a quelle già esistenti ed individuate dal PRG vigente, da reperire sia tra le aree residue presenti nel tessuto urbano, sia facendo ricorso alla tecnica della densificazione, mediante interventi più organici di sostituzione urbanistica a seguito di demolizione e ricostruzione di intere parti del tessuto stesso.

Pertanto, la dotazione minima di *standard* urbanistici, calcolata con i parametri utilizzati per le zone di recupero urbano, risulta non soltanto soddisfatta ma lascia aperta la possibilità di prevedere un ulteriore incremento dei pesi insediativi, a condizione che gli interventi proposti siano in grado di reperire autonomamente la corrispondente parte di *standard* e che siano compatibili con le condizioni stabilite dal Programma preliminare ed i vincoli sovraordinati.

Oltre al normale dimensionamento degli *standard* previsti dalla normativa vigente, si ritiene necessario stabilire un ordine di priorità nella realizzazione delle opere, suggerito dalle analisi preliminari all'elaborazione definitiva del Programma.

3.3 La nuova forma della struttura urbana

Il Programma integrato Tomba di Nerone si compone di due parti: una "strutturale" e l'altra "operativa".

La nuova struttura urbana è sinteticamente rappresentata nell'elaborato grafico "Schema di assetto", all'interno del quale sono indicate le linee strategiche di sviluppo che si intendono perseguire; in questa fase si prefigura la "nuova armatura urbana", ossia un nuovo assetto del territorio in cui si prevede preliminarmente una armonizzazione fra i diversi sistemi territoriali: il sistema insediativo, il sistema della mobilità, il sistema ambientale.

La parte operativa si esplicita nell'elaborato grafico "Localizzazione delle opere pubbliche", dove sono individuati gli interventi pubblici ritenuti necessari per il perseguimento degli obiettivi fissati nella fase strutturale.

In sintesi, il Programma preliminare opera una valorizzazione degli elementi territoriali già presenti nell'ambito, finalizzata all'acquisizione di una nuova configurazione generale del territorio, che ottimizzi gli obiettivi prefissati dal Programma stesso.

La nuova forma urbana sarà il risultato di diversi processi:

– adeguamento della viabilità sia esterna che interna al perimetro del Programma integrato;

- potenziamento delle centralità locali e delle funzioni (amministrative, commerciali, terziarie, culturali e sociali) qualificate in esse contenute, in riferimento alla domanda della municipalità;
- valorizzazione degli spazi e delle risorse dei diversi frammenti insediativi, attraverso la realizzazione di micro-centralità come componenti di un'unica struttura locale;
- rafforzamento delle reti di relazione, infrastrutturali ed ambientali.

In ragione della carenza di aree a verde pubblico nel perimetro del Programma, si sono tenute in debita considerazione le aree a verde esterne al perimetro tuttavia contermini allo stesso, di proprietà dell'Amministrazione comunale, ricadenti nella Riserva dell'Insugherata e nel Parco di Veio. Al fine di pervenire ad una fruizione pubblica di tali aree in questione, nel successivo sviluppo del Programma saranno attivati gli opportuni contatti con gli Enti preposti alla tutela degli stessi.

Il Programma per le suddette aree, ancorché non computate ai fini dello standard urbanistico ma che assolvono di fatto la fruizione pubblica, ha previsto delle risorse per la realizzazione di opere pubbliche volte al recupero, alla valorizzazione e all'utilizzo delle stesse.

3.3.1 Il sistema insediativo - Criteri orientativi delle progettazioni

Uno degli obiettivi principali del Programma preliminare è la riqualificazione del sistema insediativo da attuare mediante la definizione, il consolidamento dei caratteri morfologici dei tessuti ed il miglioramento della qualità edilizia e architettonica.

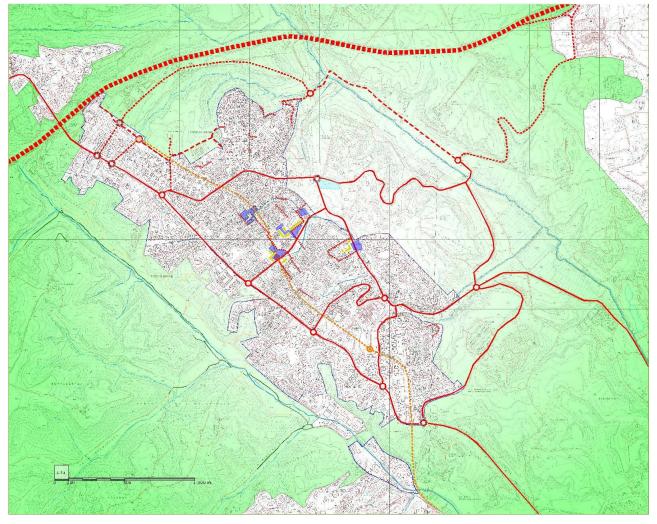
La qualità urbana ed il ruolo dello spazio pubblico sono elementi imprescindibili se si vuole perseguire l'integrazione tra le trasformazioni private e quelle di interesse pubblico. La qualità deve pertanto agire da elemento propulsivo per lo sviluppo sociale ed economico dell'area urbana e non rappresentare un indicatore (in negativo) del mancato avvio di tali processi. La soluzione progettuale, prevista nel Programma preliminare, prevede l'introduzione di micro-centralità finalizzate a conferire una nuova identità architettonica e funzionale ai luoghi, mediante l'organizzazione di un sistema di "presenze" locali riconoscibili, comprensive di funzioni pubbliche e private riqualificanti per il tessuto edilizio esistente.

L'individuazione di una nuova centralità locale ubicata tra Via del Sesto Miglio e Via Santi Cosma e Damiano rappresenta un'ottima occasione sia per valorizzare un tessuto edilizio di scarso valore

ma direttamente connesso al sistema ambientale, sia per innalzare il livello di vivibilità globale del quartiere.

Particolare importanza assumerà il sistema delle tre piazze che, data la conformazione altimetrica del territorio, saranno articolate su livelli diversi: la prima piazza si localizzerà verso l'edificato con la presenza di un mercato coperto con attività *no-stop*; la seconda, panoramica, si svilupperà verso il Parco e comprenderà funzioni ludico-culturali (ludoteca, biblioteca, videoteca, ecc.) e per il tempo libero; la terza ospiterà una serie di servizi di vicinato.

Inoltre ad un livello interrato rispetto ai precedenti potrà trovare posto una superficie destinata a parcheggi pubblici.



Individuazione delle centralità locali

Il collegamento con i servizi privati esistenti al di là della Via Cassia e lungo la nuova strada di fondovalle, nelle immediate vicinanze della centralità, lasciano intravedere la possibilità di sviluppi sinergici tra le diverse infrastrutture.

Inoltre, con la futura realizzazione del tratto di Metropolitana della linea C previsto per questo settore urbano, la centralità potrà assumere un importante ruolo identitario e di riferimento non solo per gli abitanti del quartiere.

Un altro importante spazio pubblico, sarà localizzato tra Via Piansano e Via Bagnoregio, procedendo attraverso interventi di diradamento del tessuto esistente e la riqualificazione di margini edificati prospicenti; si tratterà di una nuova piazza-giardino, collegata alla centralità precedente ed alle aree verdi mediante un sistema ciclo-pedonale, parallelo alla Via Cassia e connesso, a sua volta, trasversalmente al sistema dei parchi. A tal fine il Programma ha previsto, mediante localizzazione cartografica sulla tavola "Schema di Assetto", una "Area di concentrazione edilizia" (ACE), localizzata nell'adiacente centalità locale, per consentire il trasferimento, dalle aree in cui è previsto quest'ultimo spazio pubblico, di SUL edificata o edificabile. In detta area è consentito un indice di edificabilità totale (IET) maggiore di quelli previsti all'art. 53 comma 11 delle NTA del PRG. Di conseguenza la maggiorazione dell'indice IET previsto è interamente devoluto all'indice di edificabilità comunale (IEC).

In fase di formazione del programma definitivo, ad esito delle proposte di intervento pervenute, in ragione della scarsità di aree libere potenzialmente trasformabili presenti nei tessuti, potrebbe essere necessario individuare ulteriori aree di concentrazione edilizia su cui ammettere indici di edificabilità più alti e consentire il trasferimento dei diritti edificatori di altre aree.

Le opere di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente riguarderanno non soltanto la realizzazione dei servizi pubblici previsti dal Programma ma anche interventi di completamento della rete della viabilità locale e di dotazione di nuovi luoghi centrali.

Tra gli interventi tesi all'aumento degli *standard* esistenti e per rispondere all'elevata domanda dei cittadini, il Programma integrato prevede la localizzazione di tre asili nido da realizzare: a Nord, nei pressi dell'Istituto comprensivo "Parco di Veio", al centro, nei pressi della centralità "Sesto Miglio" e a Sud, tra Via S. Giovanna Elisabetta e la Cassia.

Gli interventi pubblici e privati saranno improntati a caratteri di unitarietà ed omogeneità e saranno tra loro coordinati. Saranno inoltre privilegiati gli interventi sia sugli edifici esistenti che necessitano di recupero, sia sulle aree dismesse ed attualmente inutilizzate.

In generale, la progettazione urbanistica ed edilizia sarà eseguita nel rispetto, tra l'altro, dei principi e delle prescrizioni connessi alla sostenibilità ambientale attraverso il ricorso a tecnologie innovative per il risparmio energetico.

All'interno del perimetro del Print si sono individuati tre macro comparti destinati a tessuto in

condizione di prevalente stato di degrado che necessitano di una migliore definizione dei caratteri morfologico-funzionali e dell'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio; all'interno dei suddetti comparti è prevista l'applicazione di un criterio premiale più vantaggioso a favore degli investitori interessati al recupero del tessuto edilizio e urbanistico.

Per tali sub ambiti il Programma promuove, tra le varie tipologie di intervento previste, la Ristrutturazione Urbanistica (RU) tesa alla trasformazione e alla riorganizzazione del tessuto esistente mediante un progetto unitario che comprenda un insieme coordinato di interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di realizzazione o adeguamento di urbanizzazioni comuni. Per tale categoria di intervento è previsto un incentivo urbanistico incrementato del 15% rispetto agli incentivi - espressi in termini di incremento percentuale della SUL esistente - previsti rispettivamente per la RE pari al 10% e per la DR pari al 25%.

A tal fine nell'elaborato Schema di Assetto sono stati localizzati i suddetti tre macro comparti che corrispondono alle seguenti aree:

- 1. area compresa tra il Parco di Veio e Via di Grottarossa e delimitata, a Est, da Via Veientana, e, a Ovest, da Via dei Ruderi di Grottarossa e Via Casalattico;
- 2. area compresa tra Via di Grottarossa e Via dei Santi Cosma e Damiano e delimitata, a Est, dalla nuova strada di fondovalle e, a Ovest, dalla Via Cassia;
- 3. area compresa tra Via dei Santi Cosma e Damiano e Via dei due Ponti e delimitata, ad Est, da Via Ischia di Castro e, a Ovest, dalla Via Cassia.

Ai fini della riqualificazione di questo settore urbano, il Programma propone la localizzazione, esterna al proprio perimetro, di un importante servizio di livello metropolitano quale il Centro Ricerca sulle Biodiversità correlato ad un Orto Botanico. Tale opera potrebbe contribuire ad accentuare la potenziale caratterizzazione funzionale di quest'area, già delineata in virtù della presenza dell'Enea e di diversi Parchi Regionali, ipotizzando anche una connessione con un eventuale Museo Etrusco che potrebbe accogliere i numerosi reperti ivi rinvenuti ed ancora in attesa di collocazione. Tale impianto si ipotizza localizzato all'interno della "Convenzione Volusia", pertanto ricadente su un'area che è già nella disponibilità dell'Amministrazione Capitolina.

3.3.2 Il sistema della mobilità

Per quanto concerne il sistema della mobilità, gli obiettivi sono tutti diretti all'adeguamento della viabilità esistente sia interna che esterna al perimetro del Programma.

In generale nell'area del Programma integrato si prevedono interventi di realizzazione di nuovi svincoli stradali, di adeguamento delle carreggiate e dei marciapiedi e di regolamentazione della aree di sosta.

All'interno dei tessuti edilizi il Programma prevede la realizzazione di un asse, prevalentemente a carattere ciclo-pedonale, parallelo alla Via Cassia che collegherà Via dei due Ponti con Via di Grottarossa fino al Parco Volusia, mettendo inoltre in relazione i previsti luoghi di aggregazione, attraverso interventi sia di ristrutturazione e di adeguamento di tratti stradali esistenti ma attualmente non connessi sia, laddove fattibile, di nuova realizzazione. Tale asse, protraendosi al di là della Via Cassia, consentirà l'accesso alla Riserva dell'Insugherata.

Il Programma prevede inoltre la realizzazione di una nuova viabilità tangenziale, esterna al Programma integrato, che consentirà un collegamento più agevole tra la Via Cassia e la Via Flaminia. L'asse in questione farà da prolungamento di Via Bracciano fino al Fosso della Crescenza e, costeggiando quest'ultimo, si ricongiungerà a Via di Grottarossa.

Ai fini del miglioramento dell'intero sistema della distribuzione dei flussi locali veicolari, sono previsti ulteriori interventi di adeguamento delle sedi stradali e dell'arredo urbano, individuati nella apposita tavola.

3.3.3 Il sistema ambientale e le aree non trasformabili

Nel contesto in questione, il sistema verde assume il ruolo sia di "limite" all'insediamento urbano sia di "respiro" allo stesso, contenendo, da un lato, lo sviluppo del tessuto edilizio e conferendo, dall'altro, una elevata qualità ambientale agli spazi d'uso.

Le aree non trasformabili sono state individuate a seguito di verifica preliminare del sistema vincolistico vigente sul territorio e derivante da determinazioni dell'Amministrazione Comunale, da provvedimenti imposti da Enti diversi e da studi e progetti effettuati in collaborazione con la Sovrintendenza Archeologica.

L'ambito è compreso nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico n. 15/7 "Veio-Cesano", che prevede, per la parte di territorio interessata dal Programma integrato, la classificazione in

prevalenza a "Zone di tutela limitata", compatibile, pertanto, con le trasformazioni previste dal programma stesso.

L'utilizzo di aree libere, esterne al perimetro del Programma integrato, in cui le componenti naturalistiche e archeologiche risultano di elevato pregio, determinerà un miglioramento dell'attuale assetto paesaggistico-ambientale, con due fondamentali effetti positivi sul territorio: riqualificazione di alcune aree verdi di interesse ambientale localizzate all'interno dell'insediamento edilizio più consolidato e realizzazione, all'esterno dello stesso insediamento, di ampie zone ad uso prevalentemente agricolo finalizzate al recupero e alla conservazione della funzionalità del sistema ecologico.

Le trasformazioni dovranno, in ogni caso, garantire il rispetto dell'equilibrio ecologico ed un adeguato inserimento paesaggistico.

Di particolare rilevanza sarà la realizzazione di appositi "corridoi ambientali" finalizzati al collegamento dei tessuti residenziali del quartiere con il sistema di parchi, Parco di Veio, Riserva dell'Insugherata e Parco dell'Inviolatella Borghese, mediante la previsione di piste ciclo-pedonali e di aree a verde attrezzato.

Il suddetto PTP n. 15/7 "Veio-Cesano", nella *Classificazione delle aree ai fini della tutela* (tav. E3) prescrive, in sintesi, per l'area in esame, oltre alla Tutela Limitata che risulta prevalente, ulteriori limitazioni d'uso del territorio come di seguito indicato:

- Zone di tutela integrale (TI) (TI/60 al margine del perimetro, TI/62 Ospedale Villa S.Pietro (parte), TI/47 al limite del perimetro per una piccola porzione di territorio);
- Zone di tutela paesaggistica: (TPa): tutela dei margini, dei crinali e delle emergenze panoramiche (TPa/16, TPa 17, TPa /19);
- Zone di tutela orientata: (TOb): tutela orientata alla riqualificazione del sistema idro-morfologico vegetazionale (in area centrale e al limite Nord del Programma) (TOb/17, TOb/18, TOb/23);

e come anticipato, le:

- *Zone di tutela limitata* (TLa): tutela limitata con trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti (TLa/10, TLa/19, TLa/20);
- Zone di tutela limitata (TLb): tutela limitata con trasformazioni sottoposte a prescrizioni particolari (TLb/8);

sono presenti altresì aree di rispetto dei beni d'interesse archeologico e di interesse naturalistico.

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale rileva nell'ambito del Programma integrato elementi significativi, sia dal punto di vista naturalistico che da quello archeologico.

In prossimità del limite della Riserva dell'Insugherata, l'area del Programma è lambita dal Fosso dell'Acqua Traversa ed interessata ai margini del suo perimetro dalla presenza di aree boscate.

Si rilevano, inoltre, alcune aree di interesse archeologico, tra cui la cosiddetta Tomba di Nerone, resti sepolti di Villa Romana e tratti relativi all'antico tracciato della Via Cassia.

Si riportano, di seguito, le analisi delle cartografie dell'ambito territoriale interessato dal Programma. Nell'area di intervento, relativamente agli elaborati del *Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B* "Beni paesaggistici", sono rilevabili i seguenti elementi:

nell'Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico:

- lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini art. 136 D.Lgs 42/04 (ab 058_143 Villa Manzoni, ab 058_045)
- lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 D.Lgs 42/2004
 - (cd_058_150 Acqua Traversa-via Camilluccia, cd 058_018, cd 058_146 Parco di Veio)
- lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico art. 136 D.Lgs 42/04;
 art.13 co.3 lett.b L.R. 24/98
 (cdm 058_133 decreti archeologici Parco di Veio)
- proposte di: a) rettifica perimetro dei provvedimenti; b) applicazione articolo 143 co 5 lett. b
 D.Lgs 42/04 art. 22 co. 2bis L.R. 24/98 e art. 136 D.Lgs 42/2004
 (058091_P283) accolta subordinatamente ai pareri paesistici, nel rispetto dei beni archeologici ed in relazione ala presenza del corso d'acqua;

nella Ricognizione delle aree tutelate per legge:

- lett. c) corsi delle acque pubbliche art.7 L.R.24/98
 (c 058_0080 fascia di rispetto del Fosso dell'Acqua Traversa)
- lett. f) parchi e riserve naturali art.9 L.R. 24/98
 (f 110, f 112 e f 017 Parco di Veio e Riserva naturale dell'Insugherata)
- lett. m) aree di interesse archeologico già individuate beni puntuali con fascia di rispetto art.13 co.3 lett.a L.R. 24/98
 (mp 058_1033, mp 058_1021, mp 058_1022, mp 058_0832, mp 058_0833, mp 058_0835, mp 058_0836, mp 058_1029, mp 058_1040, mp 058_0837)
- lett. m) aree di interesse archeologico già individuate beni lineari con fascia di rispetto art.13 co. 3 lett.a L.R. 24/98

(ml 0812, ml 0806 Tracciato antico Via Cassia, ml 0756, ml 0753, ml 0758, ml 0814, ml 0769)

- lett. m) aree archeologiche di PTP (ma 058_0081 Via Veientana)
- *aree boscate* (g058) art. 10 L.R. 24/98 PTPR art.38 nell'individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal piano Paesaggistico
- Punto 3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri art.31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001 (trp 0459 Casale Ghella, trp 0477 Casale in Via Cassia Vecchia) ai margini del perimetro del Programma.

In relazione all'osservazione proposta da Roma Capitale (già Comune di Roma) al PRPR - proposta 058091_P283 - relativa al Programma Integrato, la stessa risulta accolta subordinatamente ai pareri paesistici, nel rispetto dei beni archeologici ed in relazione alla presenza del corso d'acqua.

La Carta della Rete Ecologica del PRG (nell'Elab. 4* 10 3 – Foglio 10 - Localizzazione delle osservazioni accolte con ricadute grafiche e delle osservazioni d'ufficio) riguardo l'area di intervento non evidenzia alcun tipo di elemento naturalistico, salvo la presenza di:

- Filari alberati lungo la Via Cassia, già presente nell'elaborato Individuazione delle modifiche ed integrazioni;

e ad esito di osservazioni d'ufficio:

- l'inserimento di parte della centralità locale in 42 Componente C (di completamento), con la presenza di Aree boscate (Oss. 1806);
- l'inserimento dell'area a Verde e servizi pubblici di livello locale, posta a Nord di Via di Grottarossa, in 702 *Componente C* (di completamento) (Oss. 3030);
- l'inserimento dell'area posta all'estremo Nord dell'ambito Tomba di Nerone, a confine con il Parco dell'Insugherata, in 79 *Componente B* (componente secondaria) (Oss.1802).

Si specifica che, ai sensi dell'art. 72 comma 3 delle NTA del PRG, indipendentemente dalla individuazione cartografica, fanno parte, di diritto, della componente primaria della rete ecologica le aree boscate e le zone umide di cui agli artt. 10 e 12 della L.R. n. 24/1998.

Anche questo programma di trasformazione e modernizzazione dell'ambito Tomba di Nerone deve essere non solo compatibile con l'ambiente ma deve contribuire a valorizzare e sviluppare una vera e propria rete ecologica.

3.3.4 I caratteri tipologici e le destinazioni d'uso compatibili - Criteri orientativi

Le analisi effettuate preliminarmente sui servizi pubblici, sui pesi insediativi e sulle potenzialità di trasformazione hanno portano a privilegiare, fra le eventuali proposte di intervento da realizzare negli spazi ancora non edificati interni al tessuto urbano, le funzioni di servizio alla residenza.

I servizi pubblici non sono tuttavia sufficienti a garantire la capacità di aggregazione degli spazi di uso collettivo, si prevede pertanto l'integrazione di tali interventi con quelli privati finalizzati alla realizzazione di ulteriori servizi di natura privata.

Da privilegiare è inoltre il recupero delle aree dismesse e degli edifici esistenti.

Le proposte di densificazione edilizia potrebbero infatti migliorare l'uso di alcuni spazi marginali ed il rapporto fra le differenti parti del tessuto.

Attraverso gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e la realizzazione di servizi ci si propone sia di fornire una nuova identità urbana a questi tessuti, oggi caratterizzati da frammentarietà ed episodicità, sia di realizzare l'integrazione tra residenze, servizi pubblici e privati e spazi di fruizione collettiva.

4 IL PIANO FINANZIARIO

4.1 Le risorse disponibili

Per l'attuazione del Programma integrato, si promuove la compartecipazione di risorse finanziarie pubblico-private, mediante il coinvolgimento di proposte di iniziativa privata per la realizzazione delle opere pubbliche previste. Le relative opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate a cura e spese dei soggetti proponenti e gli oneri ordinari e straordinari che saranno corrisposti a pagamento dovranno essere interamente vincolati alla realizzazione delle opere pubbliche del Programma.

4.2 Previsione delle opere pubbliche e loro costo

Sulla base delle indicazioni e delle proposte scaturite in fase di predisposizione del Programma preliminare è stato stilato un elenco di opere pubbliche prioritarie per la riqualificazione dell'ambito (Tabella 1).

Ai fini della quantificazione del costo delle opere pubbliche, in questa fase del Programma preliminare, sono stati applicati gli importi, calcolati su base parametrica, relativi ad opere analoghe. Tali importi verranno rideterminati in sede di progettazione esecutiva, applicando i costi unitari del prezziario di Roma Capitale, ridotti del ribasso medio conseguito nelle gare di appalto per opere simili aggiudicate dall'Amministrazione Capitolina nel corso del triennio precedente.

Tabella 1 INFRASTRUTTURE A RETE									
costo eventuali onere									
Sigla	INTERVENTO	(lungh.) ml	(largh.) ml	costo unitario €mq	costo a corpo €	costo costruzione €	d'arte particolari (ponti, muri) €	costo espropri €	Importo totale €
O.P. 1	Nuovo tratto stradale da Via Cassia a Via Bracciano	470	8,00	200,00		752.000,00		198.000,00	950.000,00
O.P. 2	Nuova tangenziale Print Via Cassia/Via di Grottarossa(sistema contr. traffico)	3.000	10,00	200,00		6.000.000,00	1.220.000,00	1.780.000,00	9.000.000,00
O.P. 3	Nuovo tratto stradale da Via Vetralla a Via Piansano	120	8,00	200,00		192.000,00		58.000,00	250.000,00
O.P. 4	Nuovo tratto stradale da Via di Fondovalle a Via Sesto Miglio	200	12,00	200,00		460.000,00		140.000,00	600.000,00
O.P. 5 O.P. 6	Nuovo tratto stradale da Via Sesto Miglio a Via Piansano Nuovo tratto stradale da Via Sesto Miglio a Via Piansano	135 135	8,00 8,00	200,00		216.000,00 216.000,00		84.000,00 84.000,00	300.000,00
O.P. 7	Nuovo tratto stradale da Via Sesto Migno a Via Fiansano Nuovo tratto stradale da Via Cerreto Laziale a Via Montefiascone	145	8,00	200,00		232.000,00		68.000,00	300.000,00
O.P. 8	Nuovo tratto stradale da Via Cerreto Laziale a Via di Fondovalle	120	8,00	200,00		192.000,00	50.000,00	58.000,00	300.000,00
O.P. 9	Nuovo tratto stradale da Via di Fondovalle a Via Corchiano	170	8,00	200,00		272.000,00	50.000,00	78.000,00	400.000,00
O.P. 10	Nuovo tratto stradale da Via di Fondovalle a Via Latera	110	8,00	200,00		176.000,00	50.000,00	74.000,00	300.000,00
O.P. 11	Nuovo tratto stradale da Via Castel Cellesi a Via Ospedaletto Marziale	100	8,00	200,00		160.000,00		90.000,00	250.000,00
O.P. 12	Nuovo tratto stradale da Via Morro Reatino a Via Fosso del Poggio	145	8,00	200,00		232.000,00		68.000,00	300.000,00
O.P. 13	Nuovo tratto stradale da Via Santa Giovanna Elisabetta a Via Campagnano	220	8,00	200,00		352.000,00	200,000,00	148.000,00	500.000,00
O.P. 14 O.P. 15	Nuovo tratto stradale da Via Camporgiano a Via Casalattico Nuovo tratto stradale da Via Fosso del Poggio a Via Casalattico	250 130	8,00 8,00	200,00		400.000,00 208.000,00	200.000,00	100.000,00 42.000,00	700.000,00 250.000,00
0.1 . 13		130	8,00	200,00		208.000,00		42.000,00	,
O.P. 16	Nuove infrastrutture a rete (reti viarie, idriche e fognarie) - Subtotale Allargamento di Via Cassia da Via Volusia a strada privata	300	3,00	200,00	I	180.000,00		70.000,00	14.700.000,00 250.000,00
O.P. 17	Adeguamento di Via Cassia da Via Volusia a strada privata Adeguamento di Via Bracciano	1.250	12,00	80,00		1.200.000,00		70.000,00	1.200.000,00
O.P. 18	Allargamento di Via Cassia da Via Grottarossa a Via Due Ponti	1.500	3,00	200,00		900.000,00		300.000,00	1.200.000,00
O.P. 19	Allargamento di Via Cassia da Via san Godenzo a Via Oriolo Romano	500	3,00	200,00		300.000,00		150.000,00	450.000,00
O.P. 20	Allargamento di Via Oriolo Romano	1.000	3,00	200,00		600.000,00	100.000,00	200.000,00	900.000,00
O.P. 21	Allargamento di Via Due Ponti	800	3,00	200,00		480.000,00		170.000,00	650.000,00
O.P. 22	Allargamento di Via della Crescenza	1.000	3,00	200,00		600.000,00	100.000,00	200.000,00	900.000,00
O.P. 23	Allargamento di Via Grottarossa (1º tratto)	1.200	3,00	200,00		720.000,00	200.000,00	180.000,00	1.100.000,00
O.P. 24	Allargamento di Via Grottarossa (2° tratto - fino a Osp. S. Andrea)	1.900	3,00	200,00		1.140.000,00	200.000,00	310.000,00	1.650.000,00
O.P. 25 O.P. 26	Adeguamento di traversa Via Grottarossa (fino a Via Veientana) Allargamento di Via Veientana (1° tratto)	1.200	12,00	80,00 150,00		1.152.000,00	100.000,00	248.000,00 65.000,00	1.400.000,00
O.P. 27	Allargamento di Via Veientana (1 tratto) Allargamento di Via Veientana (2º tratto)	220	3,00	150,00		99.000,00	100.000,00	51.000,00	250.000,00
O.P. 28	Allargamento di Via Veiano	250	3,00	200,00		150.000,00	200,000,00	70.000,00	220.000,00
O.P. 29	Adeguamento di Via Fosso del Poggio	468	8,00	80,00		300.000,00			300.000,00
O.P. 30	Adeguamento di Via Camporgiano	125	8,00	80,00		80.000,00			80.000,00
O.P. 31	Adeguamento di Via Fosso del Fontaniletto e di Via Casalattico	390	8,00	80,00		250.000,00			250.000,00
	Adeguamento di Via Ospedaletto Marziale	390	8,00	80,00		250.000,00			250.000,00
O.P. 33	Adeguamento di Via Montefiascone, di Via Bagnoregio e Via Vetralla	312 250	8,00 8,00	80,00 80,00		200.000,00			200.000,00 150.000,00
O.P. 35	Adeguamento di Via Piansano Adeguamento di Via Sesto Miglio	625	8,00	80,00		400.000,00			400.000,00
O.P. 36	Adeguamento di Via Cerreto Laziale	390	8,00	80,00		250.000,00			250.000,00
O.P. 37	Adeguamento di Via Monte Romano	156	8,00	80,00		100.000,00			100.000,00
O.P. 38	Realizzazione di Percorsi ciclo-pedonali protetti	22.400		100,00		2.300.000,00			2.300.000,00
	Interventi su infrastrutture a rete esistenti (reti viarie, idriche e fognarie) - Subtotal	e						14.750.000,00
O.P. 39	Svincolo - rotatoria su Via Cassia innesto con Via Bracciano				200.000,00				200.000,00
O.P. 40	Svincolo - rotatoria - sottopasso su Via Cassia innesto conVia Grottarossa				800.000,00				800.000,00
O.P. 41	Svincolo - rotatoria su Via Cassia innesto con Via SS. Cosma e Damiano				400.000,00				400.000,00
O.P. 42	Svincolo - rotatoria su Via Cassia innesto con Via Due Ponti				400.000,00				400.000,00
O.P. 43	Svincolo - rotatoria su Via Cassia innesto con Via San Godenzo				400.000,00				400.000,00
O.P. 44 O.P. 45	Svincolo - rotatoria su Via Cassia Nuova innesto conVia Oriolo Romano Svincolo - rotatoria su Via Due Ponti innesto con Via Oriolo Romano				400.000,00 400.000,00				400.000,00 400.000,00
O.P. 46	Svincolo - rotatoria su Via Due Ponti innesto con Via Griolo Romano Svincolo - rotatoria su Via Due Ponti innesto con Via Ischia di Castro				400.000,00				400.000,00
O.P. 47	Svincolo - rotatoria su Via Sinisi innesto con Via di Fondovalle				400.000,00				400.000,00
O.P. 48	Svincolo - rotatoria su Via Grottarossa innesto con traversa Grottarossa				500.000,00				500.000,00
O.P. 49	Svincolo - rotatoria su Via Grottarossa innesto con Via della Crescenza				500.000,00				500.000,00
	Interventi su infrastrutture a rete esistenti (sistemazione innesti) - Subtot	tale							4.800.000,00
O.P. 50	Piazza "SS. Cosma e Damiano"				500.000,00				500.000,00
O.P. 51	Piazza "Fosso del Poggio" con Parcheggio interrato				3.500.000,00				3.500.000,00
O.P. 52	Piazza "Vetralla" con Parcheggio interrato				6.500.000,00				6.500.000,00
	Nuove aree pedonali - Subtotale								10.500.000,00
O.P. 53	Parcheggio "SS. Cosma e Damiano" (multipiano)				2.500.000,00				2.500.000,00
O.P. 54	Parcheggio "Ischia di Castro" (a raso)				350.000,00				350.000,00
	Parcheggio "Sesto Miglio" (a raso)				350.000,00				350.000,00
O.P. 56	Parcheggio "San Godenzo" (a raso)				350.000,00				350.000,00
O.P. 57	Parcheggio "Vetralla" (a raso)	[450.000,00				450.000,00
	Nuove aree a parcheggio - Subtotale								4.000.000,00

EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE									
Sigla	INTERVENTO	(lungh.) ml	(largh.) ml	costo unitario €mq	costo a corpo €	costo costruzione €	costo eventuali opere d'arte particolari (ponti, muri) €	costo espropri €	Importo totale €
O.P. 58	Ludoteca				1.200.000,00				1.200.000,00
O.P. 59	Asilo nido "Fosso del Fontaniletto"				1.500.000,00				1.500.000,00
O.P. 60	Asilo nido "Sesto Miglio"				1.500.000,00				1.500.000,00
O.P. 61	Asilo nido "Santa Giovanna Elisabetta"				1.500.000,00				1.500.000,00
O.P. 62	Biblioteca				1.000.000,00				1.000.000,00
O.P. 63	Centro polifunzionale - Mercato				6.500.000,00				6.500.000,00
Edifici e attrezzature pubbliche - Subtotale									13.200.000,00

	VERDE PUBBLICO E SISTEMAZIONI AMBIENTALI									
Sigla	INTERVENTO	(lungh.) ml	(largh.) ml	costo unitario €mq	costo a corpo €	costo costruzione €	costo eventuali opere d'arte particolari (ponti, muri) €	costo espropri €	Importo totale €	
O.P. 64	Sistemazione a verde 1				250.000,00				250.000,00	
O.P. 65	Sistemazione a verde 2				300.000,00				300.000,00	
O.P. 66	Parco attrezzato 1				2.000.000,00				2.000.000,00	
O.P. 67	Parco attrezzato 2				500.000,00	<u> </u>			500.000,00	
Verde pubblico e sistemazioni ambientali - Subtotale									3.050.000,00	

