

Legenda

CITTÀ DA RISTRUTTURARE	
Tessuti	
	prevalentemente residenziali
Programmi integrati	
	codice identificativo
SERVIZI	
	Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
	Servizi pubblici di livello urbano
	Verde privato attrezzato

L'intero quartiere della "Tomba di Nerone" è destinato a "città da ristrutturare", che è ricompresa nell'omonimo Programma Integrato (in sigla PR.INT.).

Ai sensi del 1° comma dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione (in sigla N.T.A.) del vigente P.R.G. << **Il Programma integrato ha la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti. Il Programma integrato prevede, di norma, incentivi di tipo urbanistico, finanziario e fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, e il finanziamento privato di opere pubbliche**>> (traduzione: aumenti di cubatura fino al 40% contro realizzazione di opere pubbliche)

I successivi commi dell'art. 14 dispongono testualmente quanto segue: << 2. Il Programma integrato è di iniziativa pubblica, fatto salvo l'intervento sostitutivo dei proprietari, ai sensi dell'art. 13, comma 6.

3. Il Programma integrato si applica: .....e) nei **Tessuti della Città da ristrutturare**, al fine di migliorare la qualità urbana e la dotazione di infrastrutture e servizi pubblici, **mediante incentivi urbanistici e il concorso privato nel finanziamento di opere pubbliche.**

4. Il Programma integrato è promosso e definito, di norma, con la seguente procedura:

a) formazione di un **Programma preliminare** che definisca:

obiettivi, incentivi, indirizzi per la definizione degli interventi privati, anche sotto forma di piano preliminare di assetto; interventi pubblici prioritari; finanziamenti pubblici disponibili o attivabili;

b) **pubblicazione del programma preliminare, mediante avviso o bando pubblico, che definisca i termini e le modalità di presentazione delle proposte d'intervento o delle istanze di accesso agli incentivi di cui all'art. 17, comma 3;**

c) *valutazione e ridefinizione, anche mediante procedura negoziale, delle proposte presentate, sulla base degli obiettivi e dei criteri definiti nel Programma preliminare;*

d) *formazione e approvazione del Programma definitivo, anche in più fasi e stralci, e relativo aggiornamento del Programma preliminare.*

5. Il Programma definitivo contiene, quali elaborati essenziali:

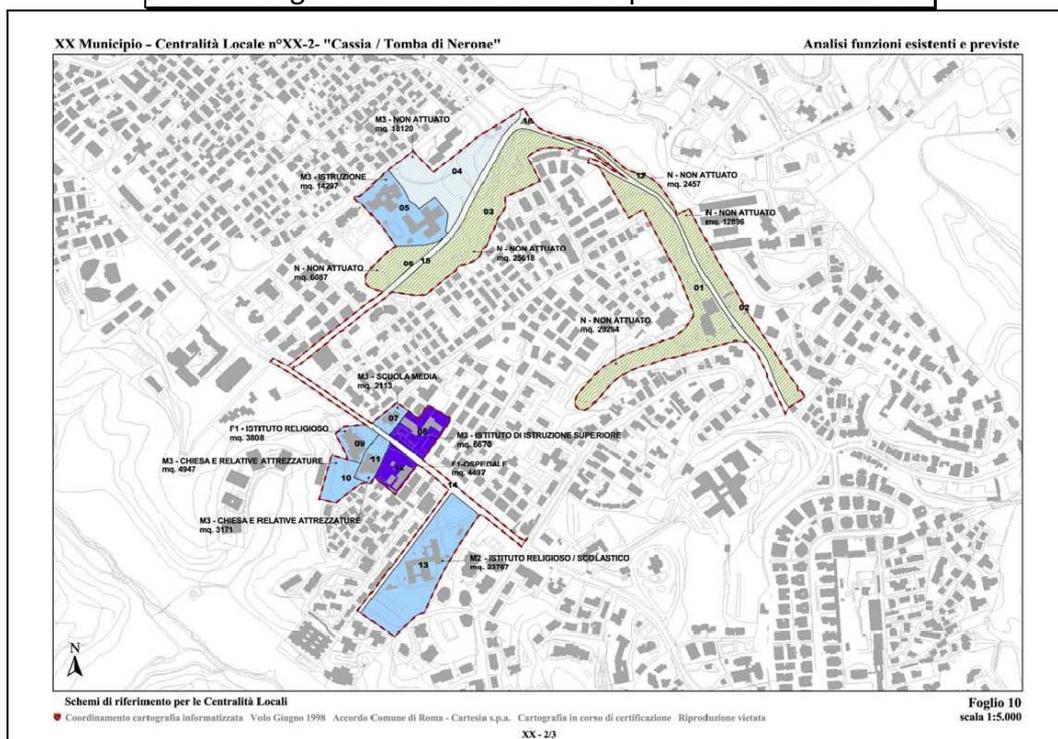
la definizione progettuale, anche a livelli differenziati, degli interventi diretti e indiretti, pubblici e privati; le aree su cui individuare eventuali comparti e procedere alla costituzione del Consorzio; il Piano finanziario; il Programma temporale.

6. **Per i Programmi integrati nella Città consolidata e nella Città da ristrutturare sono individuati appositi ambiti d'intervento e la relativa disciplina, secondo gli articoli 50 e 53.**

8. **Se non approvato tramite accordo di programma, il Programma integrato è soggetto alle procedure di cui all'art. 2 della LR n. 36/1987; se contiene al suo interno strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, è soggetto alle procedure di pubblicazione di cui all'art. 15 della legge n. 1150/1942, nonché alle procedure di approvazione di cui all'art. 1 della LR n. 36/1987.**

### Centralità Locale n. XX - 2 "Cassia/Tomba di Nerone"

Estratto dagli "schemi di riferimento per le Centralità Locali"



## CENTRALITA' LOCALE n ° XX-2: "Cassia/Tomba di Nerone"

### Localizzazione:

MUNICIPIO XX - Viabilità: Via Cassia - (Fg. AFG n° 10)

### Descrizione.

La centralità "Cassia/Tomba di Nerone" interessa un tratto di Via Cassia, all'altezza dell'insediamento di Tomba di Nerone e il tracciato di una nuova strada, al momento solo in parte realizzata, che dovrebbe connettere Via Cassia alla nuova viabilità di bordo in grado di decongestionare il tratto ormai urbano della consolare. **Proprio questo tratto infatti diviene asse della centralità.**

Sono state inserite nel perimetro le funzioni presenti ai margini dell'asse centrale (chiese, scuole, attrezzature sanitarie) e quelle lungo il nuovo tracciato stradale, tra le quali l'area del nuovo mercato (di prossima realizzazione), le aree a verde intercluse nel tessuto urbano.

La centralità si colloca all'interno di un programma integrato previsto dal PRG.

### Obiettivi

La centralità è stata individuata per rafforzare la previsione di declassamento a livello di asse locale del tratto urbanizzato di Via Cassia, valorizzata e riqualificata attraverso il possibile coinvolgimento delle aree di bordo della stessa strada. Ciò è reso possibile attraverso la creazione prevista di un circuito viario di circonvallazione che libererà l'insediamento dal traffico di attraversamento.

### GENESI DELLA CENTRALITÀ LOCALE CASSIA - TOMBA DI NERONE

La zona a cavallo tra la scuola media "Edoardo De Filippo" e le 3 palazzine a schiera in fondo a via al VI Miglio riguarda un'area privata di 18.120 mq. destinata dal P.R.G. del 1962 a sottozona M/3 (servizi pubblici locali): è stata individuata dal sottoscritto fin dagli inizi del '90 come baricentrica per tutto il quartiere "Tomba di Nerone" e quindi **ideale per realizzarvi una piazza centrale (che il quartiere non ha)** e sistemarvi ai bordi un mercato fisso, che attualmente si svolge invece solo saltuariamente ogni mercoledì, per di più in modo illegittimo, perché si tiene su un'area privata ai bordi di via di Grottarossa dopo la centrale elettrica dell'Enel.

La proposta della sistemazione fissa del mercato è stata elaborata dal dott. arch. Rodolfo Bosi assieme al Comitato di Quartiere "Via Grottarossa-Tomba di Nerone" ed è stata approvata prima dal Consiglio della allora XX° Circoscrizione con risoluzione n. 90 del 20.10.1994 e poi dal Consiglio Comunale con la deliberazione della fine del mese di settembre 2000 relativa al "Piano Mercati", che prevede anche la realizzazione di esercizi commerciali privati e di un parcheggio interrato di servizio: con delibera n. 29 dell'ottobre 2002 il Consiglio del Municipio di Roma XX ha deciso <<di provvedere con urgenza alla predisposizione di un piano di acquisizioni al Patrimonio Comunale delle aree M3 comprese tra via al Sesto Miglio e via Ss. Cosma e Damiano, per la realizzazione di un'area mercato, una Piazza e un asilo nido>>.

**L'opera dovrebbe consentire anche di attestare sull'area dove attualmente si tiene ancora il mercato saltuario, una volta che sarà spostato, il capolinea del bus 301, del bus 22 (per l'ospedale S. Andrea, Saxa Rubra e Prima Porta), del bus 21 (per il collegamento con la linea ferroviaria FM3 tramite via Cassia fino alla Giustiniana) e del bus 224 (attualmente ubicato in Largo Sperlonga, per la fruizione di tale servizio anche da parte dell'utenza che gravita a nord del quartiere "Tomba di Nerone").**

Contestualmente il dott. arch. Rodolfo Bosi ha elaborato e presentato sempre assieme al Comitato di Quartiere una proposta di collegamento viario tra via SS. Cosma e Damiano, Largo Sperlonga, via al Sesto Miglio e Via di Grottarossa (cosiddetta "strada di fondovalle"), finalizzata ad evitare di far defluire i flussi di traffico sulla via Cassia ed all'interno del Parco di Veio: la proposta è stata poi approvata dal Consiglio dell'allora XX° Circoscrizione con la risoluzione n. 89 del 20.10.1994.

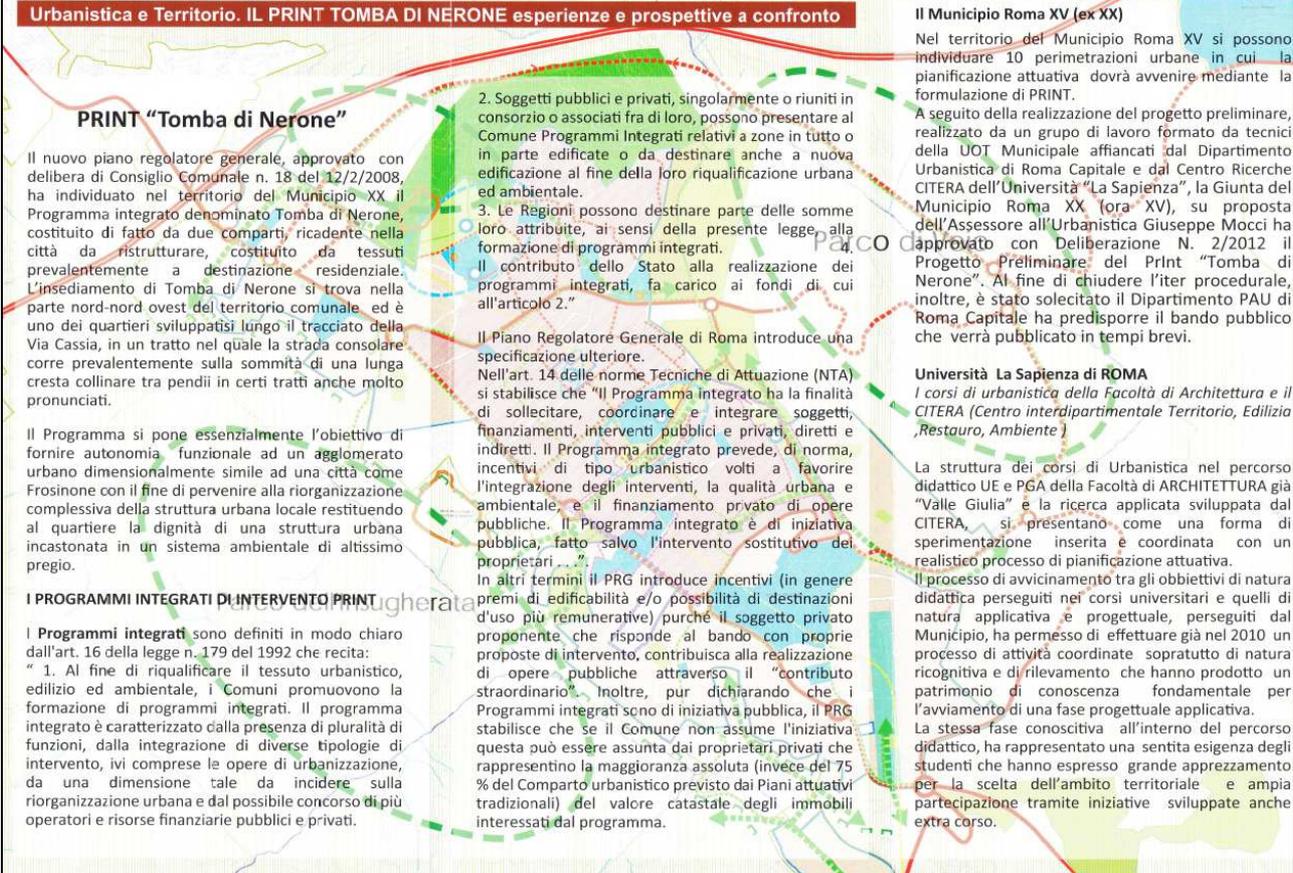
Il collegamento viario suddetto, dopo essere stato finanziato nei bilanci di previsione del Comune per il 1995 e 1996 per 2 miliardi delle vecchie lire, poi non impegnati, è stato rifinanziato e progettato dall'Ing. Pellegrini Fabio: quando al Sindaco Valter Veltroni sono stati dati poteri straordinari per il Traffico, la "strada di fondovalle" è stata inserita fra le opere prioritarie ed ha avuto una accelerazione dell'iter burocratico, che è arrivato alla pubblicazione della Variante al P.R.G. predisposta dal Dipartimento VI° del Comune di Roma, all'elenco delle aree da espropriare, fino alla predisposizione dell'ormai prossimo appalto dei lavori.

L'area su cui spostare il mercato non è stata a tutt'oggi acquisita al patrimonio comunale, ma è stata destinata nel nuovo P.R.G. del Comune di Roma, adottato con deliberazione n. 33 del 19/20 marzo 2003 e definitivamente ratificato dal Consiglio Comunale con delibera n. 18 del 12.2.2008, a "Centralità Locale", il cui "assetto urbanistico" ai sensi del 5° comma dell'art. 66 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione (in sigla N.T.A.) <<è definito da un "Progetto pubblico unitario d'intervento", con valore di strumento urbanistico esecutivo, o anche nelle forme del Programma integrato di cui all'art. 14 predisposto dal Municipio interessato>>.

Il futuro "Progetto pubblico unitario d'intervento" dovrà quindi prevedere, in coerenza con le precedenti risoluzioni approvate dal Consiglio del Municipio di Roma XX, il mercato fisso per tutto il quartiere che per ragioni di decoro dovrà essere realizzato con strutture altrettanto fisse (e non certo con *stand* di metallo) disposte a raggiera ai bordi della piazza, attorno alla quale dovrebbero eventualmente attestarsi, oltre ad esercizi commerciali privati funzionali ad un'area centrale di quartiere (ad esempio di ristoro e di svago), anche gli uffici postali, dal momento che quelli attualmente ubicati al civico n. 48 di via di Grottarossa (in corrispondenza della curva) non risultano ubicati in modo felice né dotati di un parcheggio sufficiente, al punto che corrono voci di un loro spostamento addirittura al di fuori del quartiere "Tomba di Nerone", in località "La Giustiniana".



**Urbanistica e Territorio. IL PRINT TOMBA DI NERONE esperienze e prospettive a confronto**



**PRINT "Tomba di Nerone"**

Il nuovo piano regolatore generale, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/2/2008, ha individuato nel territorio del Municipio XX il Programma integrato denominato Tomba di Nerone, costituito di fatto da due comparti, ricadente nella città da ristrutturare, costituito da tessuti prevalentemente a destinazione residenziale. L'insediamento di Tomba di Nerone si trova nella parte nord-nord ovest del territorio comunale, ed è uno dei quartieri sviluppatosi 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 in certi tratti anche molto pronunciati.

Il Programma si pone essenzialmente l'obiettivo di fornire autonomia funzionale ad un agglomerato urbano dimensionalmente simile ad una città come Frosinone 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.

**I PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO PRINT**

I **Programmi integrati** sono definiti in modo chiaro dall'art. 16 della legge n. 179 del 1992 che recita:

" 1. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i Comuni promuovono la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

2. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al Comune 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.

3. Le Regioni possono destinare parte delle somme loro attribuite, ai sensi della presente legge, alla formazione di programmi integrati.

4. Il contributo dello Stato alla realizzazione dei programmi integrati, fa carico ai fondi di cui all'articolo 2."

Il Piano Regolatore Generale di Roma introduce una specificazione ulteriore.

Nell'art. 14 delle norme Tecniche di Attuazione (NTA) si stabilisce che "Il Programma integrato ha la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti. Il Programma integrato prevede, di norma, incentivi di tipo urbanistico volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, e il finanziamento privato di opere pubbliche. Il Programma integrato è di iniziativa pubblica, fatto salvo l'intervento sostitutivo dei proprietari...".

In altri termini il PRG introduce incentivi (in genere premi di edificabilità e/o possibilità di destinazioni d'uso più remunerative) purché il soggetto privato proponente che risponde al bando con proprie proposte di intervento, contribuisca alla realizzazione di opere pubbliche attraverso il "contributo straordinario". Inoltre, pur dichiarando che i Programmi integrati sono di iniziativa pubblica, il PRG stabilisce che se il Comune non assume l'iniziativa questa può essere assunta dai proprietari privati che rappresentano la maggioranza assoluta (invece del 75 % del Comparto urbanistico previsto dai Piani attuativi tradizionali) del valore catastale degli immobili interessati dal programma.

**Il Municipio Roma XV (ex XX)**

Nel territorio del Municipio Roma XV si possono individuare 10 perimetrazioni urbane in cui la pianificazione attuativa dovrà avvenire mediante la formulazione di PRINT.

A seguito della realizzazione del progetto preliminare, realizzato da un gruppo di lavoro formato da tecnici della UOT Municipale affiancati dal Dipartimento Urbanistica di Roma Capitale e dal Centro Ricerche CITERA dell'Università "La Sapienza", la Giunta del Municipio Roma XX (ora XV), su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Giuseppe Mocchi ha approvato con Deliberazione N. 2/2012 il Progetto Preliminare del Print "Tomba di Nerone". Al fine di chiudere l'iter procedurale, inoltre, è stato sollecitato il Dipartimento PAU di Roma Capitale ha predisporre il bando pubblico che verrà pubblicato in tempi brevi.

**Università La Sapienza di ROMA**

I corsi di urbanistica della Facoltà di Architettura e il CITERA (Centro interdipartimentale Territorio, Edilizia, Restauro, Ambiente)

La struttura dei corsi di Urbanistica nel percorso didattico UE e PGA della Facoltà di ARCHITETTURA già "Valle Giulia" e la ricerca applicata sviluppata dal CITERA, si presentano come una forma di sperimentazione inserita e coordinata con un realistico processo di pianificazione attuativa.

Il processo di avvicinamento tra gli obiettivi di natura didattica perseguiti nei corsi universitari e quelli di natura applicativa e progettuale, perseguiti dal Municipio, ha permesso di effettuare già nel 2010 un processo di attività coordinate soprattutto di natura ricognitiva e di rilevamento che hanno prodotto un patrimonio di conoscenza fondamentale per l'avviamento di una fase progettuale applicativa.

La stessa fase conoscitiva all'interno del percorso didattico, ha rappresentato una sentita esigenza degli studenti che hanno espresso grande apprezzamento per la scelta dell'ambito territoriale e ampia partecipazione tramite iniziative sviluppate anche extra corso.

### Schema di assetto del PRINT "Tomba di Nerone"

**Progetto preliminare** del PRINT "Tomba di Nerone", approvato dalla Giunta Municipale con deliberazione n. 2/2012 – Prevede:

- la saturazione edilizia di tutti i lotti liberi con premio di una maggiore cubatura fino al 40% in cambio della realizzazione di opere pubbliche;
- una seconda piccola centralità all'altezza del complesso archeologico di Casale Ghella (al di fuori del perimetro del PRINT e dentro il parco di Veio);
- circuito viario di circoscrizione del quartiere da realizzare partendo dall'incrocio con via di Grottarossa con la strada cosiddetta della Ferratella che arriva sotto il Raccordo Anulare e prosegue lungo via Bracciano fino a via Cassia (al di fuori del perimetro del PRINT e dentro il parco di Veio);
- rotonda su via dei Due Ponti all'altezza dell'incrocio con via della Crescenza e via Oriolo Romano (al di fuori del perimetro del PRINT);
- rotonde lungo la via Cassia all'altezza degli incroci con via Bracciano, via di Grottarossa, via dei SS. Cosma e Damiano, via Vibio Mariano e via dei due Ponti.