

# ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione  
Direzione Rigenerazione Urbana

ROMA CAPITALE <sup>24</sup>
19 MAG. 2021
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI <u>97859</u>

## Proposta di Deliberazione che si sottopone all'approvazione della Giunta Capitolina

Oggetto: Approvazione dello Schema di Assetto Preliminare della Centralità Metropolitana e Urbana da pianificare Santa Maria della Pietà ai sensi degli artt. 15 e 65 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

ROMA CAPITALE Ricevuto Ufficio Protocollo il 20 MAG 2021 Prot. n. QI <u>51825</u>
--

L'Assessore all'Urbanistica  
Luca Montuori

ROMA CAPITALE Segretariato Generale
27 MAG 2021
N. RC/... <u>16230</u>

Parere reso ai sensi dell'art. 30, comma 1, lett. i) e j)  
del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi

Il Direttore del Dipartimento  
Cinzia Esposito

Parere Ufficio proponente	Parere della Ragioneria Generale	Attestazione avvenuta assistenza giuridico amministrativa ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D.Lgs. del 18/8/2000 n. 267
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. del 18/8/2000 n. 267 si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.	Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. del 18/8/2000 n. 267 si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.	Il Direttore della Direzione Supporto giuridico-amministrativo agli Organi e all'Amministrazione F.to
Il Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana Silvia Caporali 	Il Ragioniere Generale Anna Guiducci 	Il Vice Segretario Generale F.to
		Il Segretario Generale Dott. Pietro Paolo Mileti F.to

DELIBERAZIONE N.
<u>127</u>   <u>28/5/2021</u>
DEPT. SP. RIGENERAZIONE URBANA

Premesso che:

il vigente PRG di Roma Capitale individua ambiti di trasformazione strategici rispetto al futuro assetto della città, definiti Centralità metropolitane e urbane, disciplinati all'art. 65 delle NTA del PRG;

le *Centralità metropolitane e urbane* sono finalizzate alla nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfotopologica, una concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano, nonché una stretta connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale;

le *Centralità metropolitane e urbane* sono definite con le procedure del *Progetto urbano* di cui all'articolo 15 delle NTA del PRG, da avviarsi mediante la predisposizione di uno *Schema di assetto preliminare* (SAP), disciplinato al comma 3 dell'art.15 delle NTA vigenti, è costituito da elaborati grafici, normativi e descrittivi che consentano le valutazioni della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle iniziative proposte, che devono assicurare altresì elevati livelli di qualità urbana ed ambientale e di partecipazione democratica, con particolare attenzione:

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

il vigente PRG di Roma Capitale inserisce il Complesso dell'ex Ospedale psichiatrico di Santa Maria della Pietà ed alcune aree limitrofe nel perimetro dell'omonima Centralità Metropolitana ed Urbana, la cui attuazione è regolata da quanto prescritto nella Scheda di cui all'appendice n. 2 delle NTA, detta Scheda non contempla nuove previsioni edificatorie e ammette le seguenti destinazioni d'uso: Servizi - Direzionalità pubblica e Attrezzature universitarie; Turismo e ricettività;

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

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

l'ambito si colloca inoltre in un contesto ricco di testimonianze storiche ed archeologiche, ed interceda la via Francigena, una delle principali slowway d'Europa, che nel suo tratto conclusivo verso la Basilica di S. Pietro, che dista circa 7,5 km di cammino da Santa Maria della Pietà, passa a soli 200 mt dalla Centralità;

la Centralità si pone a margine di un contesto insediativo di origine "spontanea" di bassa e media densità, ancora in fase di parziale espansione e densificazione, che presenta un sistema di Servizi pubblici di livello urbano principalmente di carattere sanitario, che si attestano sulla direttrice storica della via Trionfale, quali il Policlinico Agostino Gemelli e l'Ospedale San Filippo Neri, un sistema ben definito di plessi scolastici per l'istruzione superiore, oltre alla presenza del Carcere Minorile di Casal del Marmo situato al margine nord della Valle Fontana, in posizione isolata rispetto al contesto edificato, accanto il quale è presente l'inutilizzato omonimo stadio;

la Centralità ha un'estensione di circa 52 ha, circa la metà dei quali occupati dal complesso dell'ex ospedale psichiatrico (parco e padiglioni): struttura sanitaria realizzata a cavallo tra 1913 ed 1920, secondo il tipico di impianto pre e post unitario degli ospedali a padiglioni disposti a raggiera intorno a un'asse centrale e immersi in una vasta area verde, il Manicomio Provinciale di Santa Maria della Pietà è stato chiuso a seguito della Legge Basaglia n. 180/1978, successivamente conservando la prevalente destinazione d'uso sanitaria, servizi attualmente gestiti dalla ASL Roma 1;

attualmente il complesso immobiliare è parzialmente occupato da servizi pubblici o di pubblico interesse, sanitari, sociali, culturali e di interesse comune (quali il Museo della Mente, gli Uffici Demografico, Stato Civile e Matrimoni e gli Uffici Anagrafico ed Elettorale del Municipio XIV) ed è strutturalmente e funzionalmente inserito nel contesto urbano di riferimento, rappresentando un luogo di servizio e socialità per la cittadinanza;

la Centralità si estende oltre il perimetro del complesso dell'ex Ospedale Psichiatrico includendo, a sud – est, alcune aree destinate a parcheggio in prossimità di via Vinci e, a sud – ovest, appendici delle aree agricole comprese nella fascia di agro romano della *valle dei Fontanili* lungo il *Fosso delle Campanelle*, nonché alcune aree funzionalizzate ma attualmente marginali come il campo nomadi - Villaggio attrezzato Lombroso ed un impianto sportivo non utilizzato ed in stato di degrado;

riguardo al sistema della mobilità di settore urbano, il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), piano strategico che orienta la mobilità in senso sostenibile correlato e coordinato con i piani settoriali e urbanistici di scala territoriale e locale adottato dall'Assemblea Capitolina con deliberazione n.60 del 02.08.2019, assume nello Scenario di riferimento (interventi programmati) i seguenti interventi:

- PRU Primavalle – Torvecchia O.P. n. 4 Collegamento via Vinci con via dei Fontanili: ritenuto da molti anni strategico per la mobilità del settore nord ovest, il nuovo tracciato viario ridurrà il deficit infrastrutturale nell'ambito urbano, realizzando un percorso tra via Trionfale e via Boccea alternativo alle attuali vie Trionfale e Torvecchia. La nuova viabilità interessa direttamente la centralità, realizzando un nuovo accesso da sud, collegandola così ai quartieri di Torresina e Torvecchia;
- Potenziamento delle capacità delle linee ferroviarie del nodo di Roma: con aggiornamento di tutti i principali apparati tecnologici delle stazioni e delle tratte del nodo di Roma, con l'obiettivo di incrementare la capacità e la frequenza dei servizi ferroviari;

inoltre il PUMS programma nello Scenario di Piano (azioni ed interventi individuati da attuare nel decennio successivo all'approvazione) interventi di miglioramento dell'accessibilità di ambito urbano (raddoppio di via Pineta Sacchetti da via di Forte Braschi a piazza dei Giureconsulti), il prolungamento metro A da Battistini a Monte Mario, realizzando nuovo nodo di scambio presso la stazione ferroviaria FR3 Roma Monte Mario, il potenziamento della rete ciclabile urbana (prolungamento pista ciclabile Monte Ciocchi sino a S. Filippo Neri, nuova pista ciclabile Monte Ciocchi (Gemelli) ad aggancio con via Battistini);

riguardo alla tutela delle qualità paesaggistica ed ambientale del sito, la D.G.R. n. 670 del 14.10.2014 ha dichiarato il notevole interesse paesaggistico, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del d.lgs. 22.01.2004 n. 42, s.m.i. dell'ambito "Agro romano settentrionale, zona tra via Casal del Marmo e via Trionfale comprendente il complesso di Santa Maria della Pietà";

il vincolo paesaggistico, apposto con la DGR innanzi richiamata, è stato recepito dalla normativa sovraordinata del PTPR (Tavola B - Beni paesaggistici), traducendosi nella valenza prescrittiva della disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle norme del Piano Territoriale Paesistico di Regione Lazio (Norme, Capo II, Disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi) anche ai fini dell'elaborazione degli strumenti urbanistici esecutivi quali i Progetti Urbani;

il complesso ex ospedaliero di Santa Maria della Pietà è censito all'ID 277984 del sistema informativo MIBACT Vincoli in rete, come bene architettonico individuo – ospedale di interesse culturale

non verificato ed è qualificato dall'elaborato gestionale Carta per la qualità del vigente PRG, tra gli "edifici e complessi edilizi moderni – Complessi specialistici di rilevante interesse urbano";

gli immobili ricadenti nella Centralità Urbana del Santa Maria della Pietà sono, per la quasi totalità, di proprietà pubblica: in particolare il Complesso dell'ex Ospedale Psichiatrico Santa Maria della Pietà è di proprietà della Regione Lazio e dell'Azienda Sanitaria Locale Roma 1, mentre le aree esterne al perimetro dell'ex complesso ospedaliero sono di prevalente proprietà di Città Metropolitana di Roma, residuando una particella catastale, distinta in Catasto al foglio 188 n. 425 per una dimensione di 1.500,00 mq, di proprietà di AMBIENTE- Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso;

in ragione della prevalente proprietà pubblica e degli obiettivi strategici che il PRG attribuisce alla Centralità, gli Enti pubblici proprietari hanno formalizzato una collaborazione istituzionale finalizzata, nell'ambito delle rispettive attribuzioni e competenze, all'individuazione degli obiettivi comuni e delle modalità di perseguimento di tali obiettivi, orientata alla realizzazione e gestione, in forma condivisa e partecipata, del Progetto Urbano della Centralità Metropolitana e Urbana "Santa Maria della Pietà";

con Deliberazione di A.C. n. 40/2015, l'Assemblea Capitolina ha deciso di costituire una Consulta, contribuendo alla definizione del percorso partecipativo relativo alla realizzazione del Progetto Urbano;

con DGR 787/2016 la Regione Lazio ha approvato un "Programma di valorizzazione patrimoniale del Complesso di Santa Maria della Pietà", nella prospettiva della realizzazione del Parco della Salute e del Benessere, finanziando prime azioni miranti a ripristinare in primis le condizioni di sicurezza del proprio patrimonio, attraverso un programma di interventi di risanamento, conservativi e di adeguamento funzionale di alcuni Padiglioni;

con Delibera n. 153 del 7.08.2018 la Giunta Capitolina ha approvato un Protocollo d'Intesa, successivamente sottoscritto in data 5.10.2018, tra Regione, Città Metropolitana, ASL Roma 1 e Roma Capitale recante modalità e forme per una collaborazione istituzionale, amministrativa e tecnica finalizzata all'elaborazione, condivisa e partecipata, del Progetto Urbano della Centralità Metropolitana ed Urbana "Santa Maria della Pietà", nonché, nelle more dell'approvazione del Progetto Urbano, ad individuare modalità e criteri per l'utilizzo istituzionale di alcuni padiglioni;

inoltre per dare operatività a quanto concordato con il Protocollo d'intesa, le Parti hanno istituito un Tavolo Tecnico di Coordinamento per condividere le scelte tecniche, orientare i procedimenti e le rispettive azioni amministrative, con l'obiettivo comune di garantire l'attuazione dello Schema di Assetto Preliminare e del successivo Progetto Urbano dando corso, per quanto previsto dalle norme e dalle rispettive competenze, all'esecuzione degli interventi di riqualificazione, restauro e risanamento conservativo già avviati e/o previsti in attuazione dei programmi di finanziamento già attivi alla data di sottoscrizione del Protocollo;

a quest'ultimo proposito l'art.2 punto 3 del Protocollo d'Intesa, stabilisce che *"nelle more dell'approvazione del Progetto Urbano della Centralità Urbana "Santa Maria della Pietà" le Parti, congiuntamente, si impegnano a porre in essere quanto di seguito specificato:*

- a) *la Regione Lazio e l'Azienda Sanitaria Locale Roma 1, adottando le modalità e i criteri di cui alla deliberazione della Giunta regionale del 20.09.2016 n.540, ..., si impegnano a concedere in uso a Roma Capitale, per l'utilizzo a fini istituzionali da parte del Municipio XIV, tre padiglioni (n.16, n.18 e n.31, quest'ultimo per finalità socio-culturali), individuando, in accordo con l'Amministrazione capitolina le relative modalità procedurali;*
- b) *la Città Metropolitana di Roma si impegna a realizzare gli interventi necessari per la messa in sicurezza e l'agibilità dell'area su via Vinci contigua al Comprensorio del Santa Maria della Pietà da adibire a parcheggio, anche al fine di favorire azioni complementari e aggiuntive per la mobilità sostenibile all'interno del Parco;*
- c) *la Regione Lazio, al fine di favorire la fruizione collettiva del Parco e potenziare i servizi di accoglienza, si impegna a porre in essere quanto necessario per attivare in tempi brevi gli ostelli della gioventù già previsti all'interno dei padiglioni 11 e 15;*

d) *(omissis)*;

e) *le Parti si impegnano a dar corso, per quanto previsto dalle norme e dalle rispettive competenze, all'esecuzione degli interventi di riqualificazione, restauro e risanamento conservativo già avviati e/o previsti in attuazione dei programmi di finanziamento già attivi alla data di sottoscrizione del presente Protocollo ..."*;

il 20.12.2018, presso l'ex Ospedale Psichiatrico, si è riunito in prima seduta il Tavolo Tecnico istituito con Protocollo d'Intesa;

il 20.12.2018, presso l'ex Ospedale Psichiatrico, si è riunito in prima seduta il Tavolo Tecnico istituito con il Protocollo d'Intesa;

il giorno 14.03.2019, presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, si è riunita in prima seduta la Consulta costituita con Determinazione Dirigenziale rep. QI 1668 del 12.10.2018;

nella riunione del 26.03.2019 il Tavolo Tecnico su proposta e per il tramite di Roma Capitale, ha affidato alla Società partecipata Risorse per Roma Spa, ferme restando le condizioni di non riconoscimento reciproco di alcun corrispettivo ai sensi dell'art.5 del Protocollo stesso, l'elaborazione dello Schema di Assetto Preliminare, sotto la supervisione di referenti tecnici operativi individuati nell'ambito del Tavolo tecnico stesso;

nel corso delle riunioni del Tavolo Tecnico di coordinamento, gli Enti firmatari del Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 5.10.2018, hanno esposto i progressivi avanzamenti degli interventi di riqualificazione, restauro e risanamento conservativo già avviati e/o previsti in attuazione, coerentemente attivando le pertinenti procedure tecnico amministrative come infra indicato;

oltre a ciò, a partire dall'analisi del contesto in cui è inserita la Centralità Urbana e Metropolitana *Santa Maria della Pietà*, il Tavolo Tecnico, costituito in attuazione del citato Protocollo e con l'ausilio tecnico-operativo della Società Risorse per Roma, ha individuato le potenzialità e le vocazioni da valorizzare e sulle quali basare una attività progettuale articolata per sistemi (funzionale, con particolare riferimento ai servizi di rango locale e urbano-territoriale, tipomorfologico, o meglio di tutela e valorizzazione dell'assetto insediativo esistente e dei relativi spazi di connessione, infrastrutturale, con particolare riferimento al trasporto pubblico a basso impatto ed alla ricucitura delle reti della mobilità dolce;

in particolare il Tavolo Tecnico ha maturato l'obiettivo di strutturare la centralità non solo come luogo di erogazione del servizio sanitario pubblico, ma soprattutto come spazio urbano fruibile dai cittadini e luogo per la promozione di un nuovo concetto di Salute e Benessere, orientato ad un approccio integrato dei bisogni delle persone da intendersi, secondo le indicazioni dell'OMS, "stato di completo benessere fisico, psichico e sociale e non semplice assenza di malattia" da riferirsi non solo ad ogni singolo individuo in tutte le fasi della sua vita, ma anche alla collettività;

inoltre il Tavolo Tecnico, in considerazione dello specifico contesto territoriale in cui si situa la Centralità di S. Maria della Pietà, in particolare l'Agro Romano del contiguo Parco Agricolo di Casal del Marmo dove sono inoltre presenti consolidate aziende agricole con vocazione multifunzionale (fattoria didattica, trasformazione, vendita diretta, ristorazione, ospitalità e produzioni biologiche), ha individuato il sito come luogo di riferimento per la promozione dell'"agrifood" in coerenza con gli obiettivi strategici di Roma Capitale innanzi richiamati;

quindi la Centralità di Santa Maria della Pietà, per le caratteristiche storiche, paesaggistiche, territoriali e funzionali, si caratterizza quale luogo dove coniugare lo stretto legame tra il benessere umano e la salute dei sistemi territoriali, un'opportunità di sperimentazione di un modello di sviluppo territoriale, sociale ed economico, sostenibile, replicabile e resiliente in attuazione degli obiettivi di sviluppo sostenibile (OSS - in inglese: Sustainable Development Goals, SDG) individuati dall'Organizzazione delle Nazioni Unite "per ottenere un futuro migliore e più sostenibile per tutti" (programma d'azione conosciuto come Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile);

nello specifico il Tavolo Tecnico ha individuato tre vocazioni d'Ambito: ambientale agricola, turistico ricettiva, benessere-servizi al cittadino; vere e proprie "risorse endogene del sito" le quali, valoriz-

zate, integrate tra loro e messe a sistema, possono determinare la creazione di un polo integrato e sinergico, riferimento virtuoso di green economy, circular economy e sharing economy a livello europeo e internazionale, centro di servizi e strutture, motore di attività e di crescita per il quartiere, per il contesto urbano ed extraurbano per:

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

inoltre, Roma Capitale, con una superficie agricola totale di 57.948 ettari, pari a circa la metà dei 128.530 ettari totali, è il Comune agricolo più grande d'Italia e tra i più grandi d'Europa;

le "Linee Programmatiche 2016-2021 per il Governo di Roma Capitale" della Sindaca valorizzano in vari passaggi l'integrazione tra progettazione urbana e sociale, l'agricoltura e il cibo focalizzando la stretta relazione tra politiche di contenimento del consumo di suolo e di preservazione degli habitat con la valorizzazione dell'agricoltura multifunzionale e la promozione di coerenti politiche alimentari: *"la città è ricca di habitat da tutelare, proteggere, valorizzare. Il consumo di territorio e la distruzione totale di habitat si argineranno anche con la diffusione e la promozione della cultura di una alimentazione sana e sostenibile"* (rif. paragrafo 6.4, vedi anche paragrafi 10.4, 11.1 e 1.2);

Roma Capitale ha sottoscritto la Carta di Milano: atto d'impegno sul tema del diritto al cibo ed eredità culturale di Expo Milano 2015, la Carta rappresenta il contributo dell'Italia all'aggiornamento degli Obiettivi del Millennio delle Nazioni Unite per eliminare la fame entro il 2030. Nei 17 nuovi Obiettivi del Millennio la Carta contiene impegni e principi che chiamano in causa cittadini, Istituzioni, imprese, mondo accademico e associazioni per costruire modelli di sviluppo sostenibili per garantire cibo sano, sicuro e sufficiente a una popolazione mondiale che nel 2050 raggiungerà quota 9 miliardi, concentrandosi prevalentemente nei contesti urbani;

coerentemente con gli impegni sottoscritti Roma Capitale, con Memoria di Giunta del 24.04.2020 ha dato mandato per la redazione del "Piano Strategico Agroalimentare" con obiettivi e azioni sia di orientamento strategico di sviluppo che di governo del territorio, per convogliare le visioni condivise degli stakeholder di Roma Capitale e fornire visibilità agli stessi sull'andamento dell'amministrazione secondo le direzioni e gli indicatori definiti per uno sviluppo progressivo di lungo periodo. Tale Memoria ha definito le esigenze a cui il Piano Strategico deve rispondere, qualificando le direttrici intorno al tema di una Food Policy di Roma Capitale, indicando alcuni principi guida, tra i quali:

- sviluppo nei contesti urbani e periurbani di forme di utilizzazione del suolo compatibili con gli obiettivi di sviluppo sostenibile, finalizzate alla valorizzazione della tutela del paesaggio e delle reti ambientali;
- diffusione di forme di multifunzionalità, sia a maggiore valenza sociale (inserimento persone svantaggiate, "dopo di noi", agricoltura terapeutica, agri-nido), sia a maggiore valenza economica come l'agriturismo;
- riconoscimento della funzione degli agro-ecosistemi come elementi centrali del sistema ambientale, favorendone l'integrazione nei processi di pianificazione e gestione del territorio e del paesaggio;
- individuazione delle polarità e connessioni ambientali che possano contribuire a sviluppare le potenzialità del territorio partendo dalle risorse naturali e paesaggistiche, rinforzando le direttrici di connessione e di sistema;
- sviluppo di politiche mirate a contrastare fenomeni di degrado della terra (impermeabilizzazione, dissesto, erosione, compattamento, perdita di sostanza organica, salinizzazione e desertificazione);

- promozione di un maggiore livello di consapevolezza dei cittadini rispetto alle questioni del cibo, dell'agricoltura e del territorio, attraverso piani di educazione alimentare e ambientale che partano dalle scuole, dal sistema delle aree protette e dalla rete degli orti urbani;
- creazione di reti di associazioni, università, enti di ricerca, stakeholder e imprese che favoriscano la crescita ecosistemi, incubatori di imprese e start up, per l'innovazione e il trasferimento tecnologico, la cooperazione e la condivisione della conoscenza sui temi dell'agricoltura, della nutrizione e del benessere;

con deliberazione n. 38 del 27.04.2021 l'Assemblea Capitolina ha deciso di adottare una Politica del Cibo i cui indirizzi verranno definiti con apposito percorso partecipativo;

con deliberazione n. 108 del 14.05.2021 la Giunta Capitolina ha approvato le "Linee di indirizzo Strategico per la filiera Agroalimentare - AGRIFOOD", che, in estrema sintesi, si articolano in sette linee strategiche (1. L'agricoltura e la campagna romana; 2. L'identità agricola e alimentare: le produzioni romanesche; 3. I mercati romani e le filiere corte; 4. Il futuro della ristorazione romana; 5. Innovazione, sostenibilità e ricerca per il futuro del sistema agroalimentare romano; 6. La logistica e la gestione dei flussi e la sicurezza alimentare di Roma; 7. Roma capitale dell'agroalimentare: la comunicazione e il marketing territoriale), declinate in azioni articolate e competenze trasversali;

al termine della prima fase operativa del Tavolo Tecnico, al fine di condividere le vocazioni individuate, come descritte al punto precedente, Roma Capitale ha organizzato un percorso di consultazione finalizzato alla formazione dello SAP, con riferimento a quanto disposto dall'art.15, comma 6 delle NTA del PRG vigente che dispone: *"ai fini della formazione dello Schema di Assetto Preliminare, il soggetto titolare dell'iniziativa procede ad una consultazione preventiva dei proprietari, dei Municipi, di soggetti rappresentativi della comunità locale, di soggetti imprenditoriali interessati all'investimento, di Enti o amministrazioni a vario titolo competenti"*;

il percorso di consultazione è iniziato con un'assemblea pubblica indetta per il giorno 2.07.2019 presso il Centro Sociale Anziani "Monte Mario" in Via Trionfale 9089, e si è concluso in data 31.07.2019 a seguito di quattro incontri, con i cittadini, le Associazioni ed i Comitati;

nel corso dei suddetti incontri, i cittadini hanno potuto ascoltare tutti gli Enti coinvolti nel Progetto Urbano della Centralità e firmatari del Protocollo d' Intesa e, attraverso la compilazione di un questionario, hanno potuto dare i propri contributi partecipativi, confluiti nel Documento finale della Consultazione preventiva della cittadinanza ai sensi dell'art.15, comma 6 delle NTA del PRG vigente, trasmesso agli Enti firmatari del Protocollo con nota prot. QI 140788 del 9.09.2019 (documenti pubblicati e scaricabili dal sito istituzionale di Roma Capitale collegandosi al link: <http://www.urbanistica.comune.roma.it/santa-maria-della-pieta.html> );

il suddetto Tavolo Tecnico ha quindi ripreso i propri lavori ad esito dei quali, in data 22.04.2021 si è riunito per visionare gli elaborati costituenti lo Schema di Assetto Preliminare (SAP) della Centralità di Santa Maria della Pietà trasmessi ai componenti del Tavolo stesso da Roma Capitale con prot. QI 65097 del 2.04.2021 e si è determinato, come da *verbale acquisito agli atti del Dipartimento PAU con prot. QI 90630 del 10.05.2021, come segue: "le Amministrazioni convenute, e in particolare le Amministrazioni proprietarie in quota parte per propria competenza dei compendi e delle aree costituenti la Centralità di Santa Maria della Pietà, ovvero Regione Lazio, ASL Roma 1, Città Metropolitana di Roma Capitale, ....., approvano il predetto Schema di Assetto Preliminare della Centralità urbana di Santa Maria della Pietà ... , e autorizzano il competente Assessorato di Roma Capitale a dare formale avvio alle procedure previste dall'art.15 delle NTA del PRG di Roma Capitale"*;

con i fondi destinati al grande Giubileo del 2000, la Regione Lazio ha effettuato interventi di ristrutturazione e restauro dei Padiglioni 11 e 15 per essere destinati ad ospitare attività ricettive e culturali, senza tuttavia poter procedere alla loro effettiva attivazione;

ASL ROMA 1, quale soggetto attuatore indicato nella DGR 787/2016 per gli interventi finanziati dalla Regione Lazio, ha indetto le Conferenze di Servizio per l'approvazione dei progetti per gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo dei Padiglioni n. 2 – 4 - 6- 19 e 21 del Complesso del Santa Maria della Pietà, prevedendo una loro rifunzionalizzazione rispettivamente come

Casa della Salute, Scuola di simulazione per l'addestramento medico SI.MAV e Human Lab, Museo della Mente, Dipartimento di Epidemiologia e come sede del N.U.E. - Numero Unico delle Emergenze, richiedendo i pareri di competenza al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica rispettivamente con nota prot. QI 78664 del 20.07.2020 e nota prot. QI 132589 del 16.11.2020;

in aggiunta a quanto previsto dal Protocollo di Intesa, la Città Metropolitana di Roma ha indetto la Conferenza di servizi per l'approvazione del Progetto Definitivo di Variante dell'Impianto sportivo nelle aree di proprietà della Città Metropolitana di Roma all'interno della Centralità, con prot. CMRC 134805 dell'23.09.2020 pervenuto agli atti del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica con prot. QI 103616 del 24.09.2020;

Roma Capitale ha dato indirizzo alla dismissione del Villaggio Attrezzato Lombroso, con misure di accompagnamento e rifunzionalizzazione dell'area e conseguente messa in sicurezza e bonifica del terreno;

all'interno del perimetro della Centralità metropolitana ed urbana Santa Maria della Pietà ricade parte del Collegamento via Vinci con via dei Fontanili (Trionfale bis Il stralcio) O.P. 4 del Programma di Recupero Urbano Art. 11 Legge 493/93 ambito Primavalle – Torvecchia, il cui progetto definitivo è stato approvato con Ordinanza del Sindaco di Roma Capitale - Commissario delegato ai sensi dell'Ordinanza del PCM n. 3543 del 26.09.2006 n. 466 del 21.12.2012 che risulta essere di interesse strategico per la mobilità del settore nord-ovest e, più nello specifico, per l'ambito della Centralità di Santa Maria della Pietà di cui rappresenta un nuovo accesso da sud ed ai quartieri di Torresina e Torvecchia;

in riferimento alle aree esterne all'ambito della Centralità, ma in diretta connessione fisica e funzionale con la stessa, la Città Metropolitana di Roma ha indetto la Conferenza di servizi decisoria con nota prot. CMRC- 2017-171322, pervenuta al Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica con prot. QI 209715 del 12.12.2017, per l'approvazione del progetto di "Riqualificazione ambientale e valorizzazione naturalistica di una porzione del Fosso delle Campanelle - Orti Urbani e percorsi attrezzati" che prevede la realizzazione di un Parco Agricolo pensato come un sistema integrato di aree attrezzate, destinate ad attività produttive, di integrazione sociale e di svago.

Considerato che:

in coerenza con gli obiettivi del PRG (caratterizzandone le trasformazioni attraverso una forte identità funzionale e morfotipologica, una concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano, una stretta connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale, un'elevata accessibilità mediante la rete di trasporto pubblico e privato, una forte integrazione funzionale e una rilevante connotazione di identità sociale e storica), tenuto conto degli interventi programmati dagli Enti sottoscrittori del Protocollo d'Intesa, fondandosi sulle notevoli e fortemente connotate caratteristiche d'ambito e di contesto (ambientali, storico-monumentali, di servizio per la collettività), lo SAP prevede:

- una alta concentrazione ed articolazione di funzioni di livello urbano e metropolitano prevalentemente pubbliche o di pubblico interesse, coerenti con le vocazioni d'ambito individuate dagli Enti promotori dello SAP per il tramite del Tavolo Tecnico, dotate di una forte identità ma coinvolte in un progetto, anche di prospettiva gestionale, che ne promuova la sinergia e la coerenza interna ed esterna, con le caratteristiche del territorio in cui si situa;
- la sostanziale conservazione e valorizzazione dell'assetto tipomorfologico dell'ambito, nella sua componente edificata e con riguardo agli spazi di connessione, fatti salvi alcuni specifici interventi di nuova costruzione, di dimensione contenuta e puntualmente localizzati, finalizzati a garantire la presenza di ulteriori servizi accessori alle funzioni della Centralità nella parte attualmente più degradata del sito; particolare attenzione viene posta nella definizione



ne dei connessi interventi di tutela e valorizzazione del parco monumentale dell'ex OP e di risanamento, ripristino e riqualificazione degli ambiti a originaria vocazione agricola;

- la tutela, ripristino e valorizzazione del paesaggio attraverso interventi ambientali e antropici finalizzate alla ricucitura delle trame morfologiche, visuali e naturalistiche, dell'ambiente, in coerenza con la prevalente disciplina paesaggistica d'ambito innanzi richiamata;
- una stretta connessione della Centralità con le reti infrastrutturali urbane esistenti e in programma e valorizzazione dell'elevata accessibilità dell'ambito mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare ferroviaria e, in previsione, con la linea metropolitana) implementandola con un sistema di trasporto pubblico d'ambito a basso impatto ambientale e con la ricucitura delle reti della mobilità dolce;
- il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale tra gli interventi pubblici, diretti o tramite concessione di gestione, e privati, tenuto conto degli interventi pubblici già programmati e finanziati prevedendone l'integrazione, tramite interventi pubblici diretti o indiretti, per la quota di opere di urbanizzazione previste dallo SAP da realizzare;

nello specifico per il sistema funzionale, con particolare riferimento alle funzioni pubbliche o di pubblico interesse individuate d'intesa con gli Enti pubblici proprietari e gestori, in via diretta o tramite concessione, lo SAP propone i seguenti obiettivi:

- la realizzazione di un sistema strategico di funzioni di livello urbano e metropolitano, in stretta connessione con le reti di comunicazione anche di mobilità dolce e con gli obiettivi di valorizzazione storica, sociale, ambientale ed agricola del sito in coerenza con il contesto di riferimento, strutturato sulle seguenti tre vocazioni funzionali d'Ambito:

1. Ambiente e Agricoltura: per la individuazione di spazi dedicati ad attività di ricerca e diffusione connesse alla vocazione agricola della città, prevedendo quindi l'ampliamento delle destinazioni d'uso che la Scheda di cui all'appendice n. 2 delle NTA attribuisce alla Centralità, in relazione anche allo sviluppo di politiche sul cibo vista la presenza di numerosi istituti di ricerca, enti e istituzioni che fanno di Roma Capitale uno dei più grandi laboratori mondiali di sperimentazione e ricerca sul tema, in linea con i principi di sostenibilità e resilienza che le grandi città devono affrontare e sostenere;

2. Cultura, Associazionismo, Formazione, Turismo Ricettività: per la valorizzazione del patrimonio storico-artistico-culturale e paesaggistico, a partire dalle risorse del settore urbano e naturalistico di riferimento; per lo sviluppo della rete di associazionismo locale;

3. Salute, Benessere e Servizi al cittadino: per l'ottimizzazione della fruizione sociale attraverso l'erogazione di servizi per la salute – prevenzione - benessere oltreché servizi per il cittadino erogati dal Decentramento Amministrativo;

- la presenza di edifici e ambiti funzionali Polifunzionali, di servizio comune e promozione delle attività, siti in posizione nodale rispetto all'assetto della Centralità;
- il recepimento/conferma delle specifiche destinazioni degli immobili intervenute a seguito delle intese tra gli Enti pubblici proprietari coerentemente alle Macro funzioni previste, in una visione coordinata e sinergica del sistema dei servizi pubblici e di pubblico interesse individuati, con una prospettiva di futura gestione unitaria della Centralità;

nello specifico per il sistema tipomorfologico ed insediativo il SAP propone i seguenti obiettivi:

- individuazione di Ambiti Funzionali, riconfigurando i sub ambiti indicati dalla Scheda della Centralità di cui all'Appendice n.2 delle NTA, caratterizzati da vocazioni e da destinazioni d'uso omogenee ed attuazioni organiche, l'attuazione dei quali avverrà per interventi edilizi diretti finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle tutele storico-artistiche, archeologiche, architettoniche e paesaggistico-ambientali;
- previsione, nei soli Ambiti funzionali "centrali" rispetto all'Ambito di Centralità (E1 ed E3 riconfigurati rispetto alla Scheda della Centralità di PRG), di nuove costruzioni per una SUL

massima di 2.500 mq., oltre a serre, al fine di garantire la presenza di ulteriori servizi accessori alle funzioni della centralità;

- prevalenza delle specifiche disposizioni di tutela del PTPR per quanto riguarda la porzione d'ambito espressamente tutelato, mentre per le aree esterne a detta tutela espressa (individuata come Paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR) gli interventi dovranno comunque prevedere: la valorizzazione e il recupero delle aree con patrimonio edilizio esistente; l'armonizzazione delle trasformazioni urbanistiche con il paesaggio circostante, la tutela delle visuali panoramiche;
- considerazione, in fase di progettazione ed attuazione degli interventi, delle pertinenti categorie di intervento ambientale di cui all'art.10 delle NTA del PRG e, qualora detti interventi si pongano in posizione limitrofa al fosso delle Campanelle, dovranno essere previsti ripristini ambientali compatibili col contesto vegetazionale reale di qualità rilevato dagli studi di settore ed essere progettati e realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica;

nello specifico per il sistema del trasporto collettivo e della mobilità lo SAP propone i seguenti obiettivi:

- la progressiva pedonalizzazione dell'area interna al recinto del Complesso dell'ex Ospedale psichiatrico Santa Maria della Pietà mantenendo gli stalli esistenti strettamente funzionali e pertinenti alle funzioni presenti e previste e limitando l'accesso ai soli mezzi di servizio, prevedendo l'istituzione di una linea di trasporto pubblico a basso impatto ambientale che fornisca il servizio continuativo di distribuzione ai padiglioni ed ai servizi della Centralità nel loro complesso;
- il potenziamento dei tracciati dedicati alla mobilità dolce sia attraverso la sistemazione della viabilità esistente interna alla Centralità sia attraverso il suo riammagliamento col sistema urbano programmato dal PUMS e con i percorsi nel territorio agricolo e naturalistico contiguo alla Centralità di Santa Maria della Pietà;
- il completamento ed implementazione del sistema dei parcheggi pubblici a servizio della Centralità, con la conclusione delle opere in corso e la realizzazione di nuove aree a parcheggio esterne al perimetro del complesso monumentale, adeguatamente dimensionate e localizzate, nonché con caratteristiche progettuali e realizzative adeguate al contesto;
- la realizzazione del Collegamento via Vinci con via dei Fontanili (Trionfale bis Il stralcio) O.P.4 del Programma di Recupero Urbano Art. 11 Legge 493/1993 Primavalle – Torrevicchia, dal quale si diparte la connessione col sistema dei parcheggi di nuova previsione lato sud contigui agli impianti sportivi della Città Metropolitana di Roma e la realizzazione di una nuova strada bianca che da via E. De Matteis si snoda sul perimetro esterno al nord del Complesso dell'ex Ospedale e si connette alla viabilità esistente;

stante le caratteristiche definite dal SAP ed in coerenza con la funzione strategica che il PRG attribuisce a detta componente, la Centralità di Santa Maria della Pietà si candida per divenire un polo di riferimento per l'AGRIFOOD di Roma Capitale;

lo Schema di Assetto Preliminare (SAP) è costituito da elaborati grafici, normativi e descrittivi che consentono le valutazioni di sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale della proposta pianificatoria come innanzi delineata nel contesto di riferimento, con adeguate rappresentazioni testuali e grafiche parti integranti del presente provvedimento;

riguardo alla corrispondenza tra lo "Schema di Assetto Preliminare" e la disciplina urbanistica in vigore, lo Schema di Assetto Preliminare (SAP) soddisfa la dotazione di standard urbanistici, in particolare i parcheggi pubblici indotti dagli interventi programmati, per una dimensione complessiva stimata dal SAP di 81.000 mq circa suddivisi in parcheggi pubblici e pertinenti a funzioni pubbliche, aree verdi aggiuntive rispetto al Parco del complesso monumentale;

lo Schema di Assetto Preliminare (SAP) è coerente con le NTA del PRG di Roma Capitale, con particolare riferimento alla Scheda di cui all'appendice n. 2 delle NTA, prevedendo prevalentemente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per le funzioni ammesse dalla Scheda

medesima (Servizi - Direzionalità pubblica e Attrezzature universitarie; Turismo e ricettività), ammettendo tuttavia, in variante a detta Scheda, la possibilità di introdurre le destinazioni d'uso agricole e realizzare, negli Ambiti funzionali "centrali" rispetto all'Ambito di Centralità (E1 ed E3), nuove costruzioni per una SUL massima di 2.500 mq., oltre alla realizzazione di serre, al fine di garantire la presenza di ulteriori servizi accessori alle funzioni della Centralità stessa e permettere l'attuazione delle previsioni del Progetto Urbano anche nelle more di eventuali operazioni di demolizione e ricostruzione con trasferimento della relativa SUL negli ambiti individuati;

lo Schema di Assetto Preliminare (SAP) recepisce e coordina in un assetto organizzato gli interventi edilizi e di recupero e valorizzazione ambientale avviati nelle more dell'approvazione del Progetto Urbano, innanzi richiamati, al fine di favorire l'utilizzo e la fruibilità dell'ambito in coerenza agli obiettivi della Centralità;

in considerazione della proprietà prevalentemente pubblica, delle destinazioni d'uso e comunque della finalità pubblica o di pubblico interesse degli interventi previsti, il SAP prospetta il finanziamento pubblico diretto, o indiretto tramite concessione, delle opere di urbanizzazione previste.

Considerato, infine, che:

con nota prot. QI 91086 del 10.05.2021, il Dipartimento PAU ha inoltrato al competente Municipio XIV, lo Schema di Assetto Preliminare con la richiesta di esprimere parere ai sensi del c. 9 dell'art. 15 delle NTA del PRG;

il Municipio XIV si è espresso con Memoria di Giunta Municipale n. 2 dell'11.05.2021 sullo Schema di Assetto Preliminare (SAP), inoltrata nella medesima data con nota prot. CT20210053867, pervenuta al protocollo del Dipartimento PAU con prot. QI 92605 del 12.05.2021;

il SAP relativo alla Centralità in oggetto, è presentato da Enti pubblici proprietari di una quota superiore al 75% dell'imponibile catastale degli immobili interessati, e con nota del Dipartimento PAU, QI 82232 del 27.04.2021 il proprietario del lotto estraneo alle proprietà pubbliche, Fondo AMBIENTE – Fondo comune di investimento immobiliare – DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR SpA, è stato informato dell'avvio del procedimento di approvazione del SAP e che successivamente all'approvazione dello Schema di Assetto Preliminare in oggetto da parte della competente Giunta Capitolina, ai sensi dell'art.15 comma 9, quale soggetto proprietario "diverso dai soggetti promotori", potrà presentare formale adesione all'iniziativa di che trattasi;

successivamente alla sua approvazione, lo Schema di Assetto Preliminare (SAP) verrà depositato e pubblicato per un periodo di trenta giorni ed entro i successivi trenta giorni chiunque potrà presentare contributi partecipativi relativi all'assetto urbanistico proposto;

sulla base del SAP, dei contributi partecipativi, della eventuale adesione del Proprietario privato e di eventuali osservazioni e prescrizioni, sarà redatto il Progetto Urbano della Centralità metropolitana e urbana da pianificare Santa Maria della Pietà nel suo assetto definitivo, ai sensi dell'art. 15 delle NTA del PRG;

Considerato che, in data 19/5/2021, il Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana del Dip.to Programmazione e Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs del 18.8.2000 n. 267, si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto";

Il Dirigente

Arch. Silvia Capurro

Considerato che in data 19/5/2021 il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha attestato – ai sensi dell'art. 28, c.1, lett. i) e j) del Regolamento sugli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

Arch. Cinzia Esposito

che in data 26/5/2021 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L., si dichiara la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto";

p. il Ragioniere Generale

F.to: ANNA GUIDUCCI

che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretariato Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art.97 del T.U.E.L.

## LA GIUNTA CAPITOLINA DELIBERA

di approvare, ai sensi ai sensi degli artt. 15 e 65 delle Norme Tecniche di attuazione del PRG vigente, lo Schema di Assetto Preliminare (SAP), del Progetto Urbano attuativo della Centralità Metropolitana e urbana da pianificare "Santa Maria della Pietà", ex art 65 delle NTA del PRG, individuata dal perimetro riportato nell'elaborato 3 sistemi e regole delle NTA di PRG, costituito dagli elaborati grafici, normativi e descrittivi, di seguito riportati:

### ELABORATI DI ANALISI

<b>AT n. Analisi di contesto</b>	tav. A0	SCALA
AT 01 Mobilità e Accessibilità	rapp. 1:5.000	
AT 02 Emergenze Ambientali e Storico Archeologiche	rapp. 1:5.000	
AT 03 Funzioni esistenti e programmate	rapp. 1:5.000	
<b>AA n. Analisi d'ambito</b>	tav. A1	SCALA
AA 01 Regime proprietario su base catastale	rapp. 1:2.000	
AA 02 Usi attuali - superfici e consistenze	rapp. 1:2.000	
AA 03 Interventi programmati	rapp. 1:2.000	

### ELABORATI PROGETTUALI

<b>OP n. Elaborati progettuali</b>	tav. A1	SCALA
OP 01 Obiettivi generali di progetto	rapp. 1:2.000	
OP 02 Schema generale della proposta progettuale - sistema delle funzioni	rapp. 1:2.000	
OP 03 Ambiti funzionali di progetto su base catastale	rapp. 1:2.000	

### RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

### fascicolo A3

#### **ALLEGATO: ISTRUTTORIA URBANISTICA**

fascicolo A3 allegato alla relazione

<b>DS n. Discipline Sovraordinate e di Settore</b>	SCALA
DS 1 PTPR - Tavola A - Sistemi ed Ambiti di Paesaggio	rapp. 1:10.000
DS 2 PTPR - Tavole B – Beni Paesaggistici	rapp. 1:10.000
DS 3 PTPR - Tavole C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale	rapp. 1:10.000
DS 4 PTPR - Tavole D - Recepimento proposte comunali di modifica dei PTP accolte e parzialmente accolte e prescrizioni	rapp. 1:10.000
DS 5 PTP n. 15/8 "Valle del Tevere" - E3 Classificazione delle aree ai fini della tutela (stralcio)	rapp. 1:10.000

<b>DS 6</b>	PTP n. 15/8 "Valle del Tevere" - E3 bis Tutela dei beni d'interesse archeologico e storico-monumentale (stralcio)	rapp. 1:10.000
<b>DS 7</b>	PTP n. 15/8 "Valle del Tevere" - E3 ter Tutela dei beni d'interesse ambientale di tipo geomorfologico, naturalistico e paesaggistico (stralcio)	rapp. 1:10.000
<b>DS 8</b>	Piano di Bacino del Fiume Tevere - piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla Foce - PS5 Elaborato P1 – Bi Bacini Idrogeologici ed Aree a Regime Idraulico Alterato	rapp. 1:10.000
<b>DS 9</b>	Piano di Bacino del Fiume Tevere - piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla Foce - Progetto di aggiornamento approvato con DPCM 19 giugno 2019 – Tavola P3 - Bi (foglio 9, stralcio) - Pericolosità Idraulica Potenziale	rapp. 1:10.000
<b>PG n.</b>	<b>Pianificazione Urbanistica Generale e di dettaglio Comunale (PRG – AGRO – PUMS)</b>	SCALA
<b>PG 1</b>	PRG: Elaborato Prescrittivo 3. Sistemi e Regole	rapp. 1:10.000
<b>PG 2</b>	PRG: Elaborato Prescrittivo 4. Rete Ecologica	rapp. 1:10.000
<b>PG 3</b>	PRG: Elaborato Gestionale G1 Carta per la Qualità	rapp. 1:10.000
<b>PG 4</b>	PRG: Elaborato Gestionale G8 Standard Urbanistici	rapp. 1:10.000
<b>PG 5</b>	Carta storica archeologica monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro romano	rapp. 1:10.000
<b>PG 6</b>	Piano Urbano Mobilità Sostenibile (PUMS): quadro di riferimento programmatico del Sistema della Mobilità	rapp. 1:10.000

fascicolo A3 fuori scala allegato alla relazione

## **ALLEGATO: ELABORATI GRAFICI**

### **CONTRIBUTI SPECIALISTICI**

<b>CS A</b>	Dimensionamento e Sostenibilità urbanistica del SAP	
<b>CS B</b>	Contesto socio-demografico, sostenibilità e impatto sociale	
<b>CS C</b>	Sostenibilità del sistema della mobilità	
<b>CS D</b>	Sostenibilità ambientale e paesaggistica del SAP - con indicazioni e riferimenti al SIP	fascicoli A3
<b>CS E</b>	Sostenibilità economica finanziaria - Piano di gestione - Piano temporale delle opere	
<b>CS F</b>	Documentazione fotografica	

di formulare i seguenti criteri di indirizzo, per la successiva redazione del Progetto Urbano nel suo assetto definitivo, in conformità con quelli enunciati nello Schema di Assetto Preliminare:

- un'alta concentrazione ed articolazione di funzioni di livello urbano e metropolitano prevalentemente pubbliche o di pubblico interesse, coerenti con le vocazioni d'ambito individuate dagli Enti promotori del SAP, dotate di una forte identità ma coinvolte in un progetto, anche di prospettiva gestionale, che ne promuova la sinergia e la coerenza interna ed esterna, con le caratteristiche del territorio in cui si situa;
- la sostanziale conservazione e valorizzazione dell'assetto tipomorfologico dell'ambito, nella sua componente edificata e con riguardo agli spazi di connessione, fatti salvi alcuni specifici interventi di nuova costruzione, di dimensione contenuta e puntualmente localizzati, fina-

lizzati a garantire la presenza di ulteriori servizi accessori alle funzioni della Centralità nella parte attualmente più degradata del sito; particolare attenzione viene posta nella definizione dei connessi interventi di tutela e valorizzazione del parco monumentale dell'ex OP e di risanamento, ripristino e riqualificazione degli ambiti a originaria vocazione agricola;

- la tutela, ripristino e valorizzazione del paesaggio attraverso interventi ambientali e antropici finalizzati alla ricucitura delle trame morfologiche, visuali e naturalistiche, dell'ambiente, in coerenza con la prevalente disciplina paesaggistica d'ambito innanzi richiamata;
- una stretta connessione della Centralità con le reti infrastrutturali urbane esistenti e in programma e valorizzazione dell'elevata accessibilità dell'ambito mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare ferroviaria e, in previsione, con la linea metropolitana) implementandola con un sistema di trasporto pubblico d'ambito a basso impatto ambientale e con la ricucitura delle reti della mobilità dolce;
- il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale, tra gli interventi pubblici, diretti o tramite concessione di gestione, e privati, tenuto conto degli interventi pubblici già programmati e finanziati prevedendone l'integrazione, tramite interventi pubblici diretti o indiretti, per la quota di opere di urbanizzazione previste dal SAP da realizzare;

nello specifico per il sistema funzionale, con particolare riferimento alle funzioni pubbliche o di pubblico interesse individuate d'intesa con gli Enti pubblici proprietari e gestori, in via diretta o tramite concessione, il SAP propone i seguenti obiettivi:

- la realizzazione di un sistema strategico di funzioni di livello urbano e metropolitano, in stretta connessione con le reti di comunicazione anche di mobilità dolce e con gli obiettivi di valorizzazione storica, sociale, ambientale ed agricola del sito in coerenza con il contesto di riferimento, strutturato sulle seguenti tre vocazioni funzionali d'Ambito:

1. Ambiente e Agricoltura: per la individuazione di spazi dedicati ad attività di ricerca e diffusione connesse alla vocazione agricola della città, prevedendo quindi l'ampliamento delle destinazioni d'uso che la Scheda di cui all'appendice n. 2 delle NTA attribuisce alla Centralità, in relazione anche allo sviluppo di politiche sul cibo vista la presenza di numerosi istituti di ricerca, enti e istituzioni che fanno di Roma Capitale uno dei più grandi laboratori mondiali di sperimentazione e ricerca sul tema, in linea con i principi di sostenibilità e resilienza che le grandi città devono affrontare e sostenere;

2. Cultura, Associazionismo, Formazione, Turismo Ricettività: per la valorizzazione del patrimonio storico-artistico-culturale e paesaggistico, a partire dalle risorse del settore urbano e naturalistico di riferimento; per lo sviluppo della rete di associazionismo locale;

3. Salute, Benessere e Servizi al cittadino: per l'ottimizzazione della fruizione sociale attraverso l'erogazione di servizi per la salute – prevenzione - benessere oltreché servizi per il cittadino erogati dal Decentramento Amministrativo;

- la presenza di edifici e ambiti funzionali Polifunzionali, di servizio comune e promozione delle attività, siti in posizione nodale rispetto all'assetto della Centralità;
- il recepimento/conferma delle specifiche destinazioni degli immobili intervenute a seguito delle intese tra gli Enti pubblici proprietari coerentemente alle Macro funzioni previste, in una visione coordinata e sinergica del sistema dei servizi pubblici e di pubblico interesse individuati, con una prospettiva di futura gestione unitaria della Centralità;

nello specifico per il sistema tipomorfologico ed insediativo il SAP propone i seguenti obiettivi:

- individuazione di Ambiti Funzionali, riconfigurando i sub ambiti indicati dalla Scheda della Centralità di cui all'Appendice n.2 delle NTA, caratterizzati da vocazioni e da destinazioni d'uso omogenee ed attuazioni organiche, l'attuazione dei quali avverrà per interventi edilizi diretti finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle tutele storico-artistiche, archeologica, architettoniche e paesaggistico-ambientale;

- previsione, nei soli Ambiti Funzionali “centrali” rispetto all’Ambito di Centralità (E1 ed E3 riconfigurati rispetto alla Scheda della Centralità di PRG), di nuove costruzioni per una SUL massima di 2.500 mq., oltre a serre, al fine di garantire la presenza di ulteriori servizi accessori alle funzioni della centralità;
- prevalenza delle specifiche disposizioni di tutela del PTPR per quanto riguarda la porzione d’ambito espressamente tutelato, mentre per le aree esterne a detta tutela (individuate come Paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR) gli interventi dovranno comunque prevedere: la valorizzazione e il recupero delle aree con patrimonio edilizio esistente; l’armonizzazione delle trasformazioni urbanistiche con il paesaggio circostante, la tutela delle visuali panoramiche;
- considerazione, in fase di progettazione ed attuazione degli interventi, delle pertinenti categorie di intervento ambientale di cui all’art.10 delle NTA del PRG e, qualora detti interventi si pongano in posizione limitrofa al fosso delle Campanelle, dovranno essere previsti ripristini ambientali compatibili col contesto vegetazionale reale di qualità rilevato dagli studi di settore ed essere progettati e realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica;

nello specifico per il sistema del trasporto collettivo e della mobilità il SAP propone i seguenti obiettivi:

- la progressiva pedonalizzazione dell’area interna al recinto del Complesso dell’ex Ospedale psichiatrico Santa Maria della Pietà mantenendo gli stalli esistenti strettamente funzionali e pertinenziali alle funzioni presenti e previste e limitando l’accesso ai soli mezzi di servizio, prevedendo l’istituzione di una linea di trasporto pubblico a basso impatto ambientale che fornisca il servizio continuativo di distribuzione ai padiglioni ed ai servizi della Centralità nel loro complesso;
- il potenziamento dei tracciati dedicati alla mobilità dolce sia attraverso la sistemazione della viabilità esistente interna alla Centralità, sia attraverso il suo riaménagemento col sistema urbano programmato dal PUMS e con i percorsi nel territorio agricolo e naturalistico contiguo alla Centralità di Santa Maria della Pietà;
- il completamento ed implementazione del sistema dei parcheggi pubblici a servizio della Centralità, con la conclusione delle opere in corso e la realizzazione di nuove aree a parcheggio esterne al perimetro del complesso monumentale, adeguatamente dimensionate e localizzate, nonché con caratteristiche progettuali e realizzative adeguate al contesto;
- la realizzazione del Collegamento via Vinci con via dei Fontanili (Trionfale bis II stralcio) O.P.4 del Programma di Recupero Urbano Art. 11 Legge 493/1993 Primavalle – Torrevecchia, dal quale si diparte la connessione col sistema dei parcheggi di nuova previsione lato sud contigui agli impianti sportivi della Città Metropolitana di Roma e la realizzazione di una nuova strada bianca che da via E. De Matteis si snoda sul perimetro esterno al nord del Complesso dell’ex Ospedale e si connette alla viabilità esistente;

di dare atto che, stante le caratteristiche definite dal SAP ed in coerenza con la funzione strategica che il PRG attribuisce a detta componente, la Centralità di Santa Maria della Pietà si candida per divenire un polo di riferimento per l’AGRIFOOD di Roma Capitale;

di dare atto che lo Schema di Assetto Preliminare (SAP) del Progetto Urbano è esteso all’intero perimetro dalle Centralità Metropolitana e urbana “Santa Maria della Pietà”, prevedendo, per le motivazioni, nella consistenza, destinazioni d’uso e tipologia di intervento indicate ai punti precedenti, l’approvazione del Progetto Urbano in variante al vigente PRG;

di dare atto che lo Schema di Assetto Preliminare (SAP) approvato verrà depositato e pubblicato per un periodo di trenta giorni ed entro i successivi trenta giorni chiunque potrà presentare contributi partecipativi relativi all’assetto urbanistico proposto; sulla base del SAP, dei contributi partecipativi, della eventuale adesione del Proprietario privato e di eventuali osservazioni e prescrizioni, sarà redatto il Progetto Urbano della Centralità metropolitana e urbana da pianificare Santa Maria della Pietà nel suo assetto definitivo, ai sensi dell’art.15 delle NTA del PRG vigente;

di stabilire che, sulla base dei contributi partecipativi e di eventuali successive osservazioni in sede di pubblicazione, allo Schema di Assetto Preliminare potranno essere apportate variazioni e rimodulazioni, che non alterino gli obiettivi principali dello strumento di riqualificazione ed in coerenza con i principi di rilevanza pubblica, al fine di redigere nel suo assetto definitivo il progetto urbano.

**Infine la Giunta in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.**