

15 MUNICIPI 15 PROGETTI per la città in 15 MINUTI

MUNICIPIO III - ambito urbano TUFELLO
progetto di riqualificazione dello spazio pubblico



documento di indirizzi alla progettazione

15 MUNICIPI 15 PROGETTI PER LA CITTÀ IN 15 MINUTI

DOCUMENTO DI INDIRIZZI ALLA PROGETTAZIONE

MUNICIPIO 3 AMBITO URBANO TUFELLO

crediti

Roma Capitale

Assessorato Urbanistica

Assessore: Maurizio Veloccia

Staff dell'Assessorato all'Urbanistica

Elena Andreoni

Guido Staffieri

Assessorato Decentramento, Partecipazione e Servizi al Territorio per la Città dei 15 minuti

Assessore: Andrea Catarci

Staff dell'Assessorato Decentramento, Partecipazione e Servizi al Territorio per la Città dei 15 minuti

Donato Mattei

Fabrizio Milani

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Direttore del Dipartimento: Gianni Gianfrancesco

Direzione Trasformazione Urbana

Direttore: Paolo Ferraro

U.O. Rigenerazione Urbana e Progetti Speciali

Dirigente: Enrica De Paulis

Dipartimento Decentramento, Servizi Delegati e Città in 15 minuti

Direttore del Dipartimento: Gaetano Altamura

Direzione Decentramento e Servizi al Territorio

Direttore: Salvatore Monni

Municipio 3

Presidenza

Presidente: Paolo Emilio Marchionne

Assessorato Urbanistica e Rigenerazione Urbana, Fondi Europei, Statali e Regionali, Partecipazione, Valorizzazione del Patrimonio

Assessore: Biancamaria Rizzo

Assessorato Attuazione Urbanistica, Lavori Pubblici e Mobilità, Politiche Giovanili

Assessore: Matteo Pietrosante

Direzione

Direttore: Patrizia Di Nola

Risorse per Roma SpA

Amministratore Unico: Simone De Santis

Area Territorio

Direttore: Massimo Mengoni

Unità Pianificazione e Progettazione Urbana

Responsabile: Marco Tamburini

Gruppo di lavoro

Responsabile di progetto: Mariangela Meola

Francesca Bianco

Maria Cristina Campanelli

Vania Cutuli

Alessandra De Gregorio

Claudia Sabina Giordano

Dino Marra

Raffaele Mastrorilli

Maria Giovanna Ripepi

Susanna Quarra

Alessio Sacquegna

Fabrizio Verde

Responsabile Unico del Procedimento: Enrica De Paulis

Sommario

| | |
|--|----|
| 1. PREMESSA..... | 7 |
| 1.1 La città dei 15 minuti..... | 7 |
| 1.2 Le principali fasi del Programma..... | 8 |
| 2. OGGETTO DELL'INCARICO | 9 |
| 2.1 Master Plan di riqualificazione dell'ambito..... | 9 |
| 2.2 Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) | 9 |
| 2.3 Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) | 10 |
| 3. L'AMBITO URBANO DI INTERVENTO | 11 |
| 4. STATO DI FATTO | 12 |
| 4.1 Il sistema insediativo..... | 12 |
| 4.2 Spazi pubblici o d'uso pubblico e regime proprietario..... | 13 |
| 4.3 Sistema del verde e rete ecologica..... | 13 |
| 4.4 Il sistema della viabilità e dei trasporti | 14 |
| 5. PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE VIGENTE E INTERVENTI IN FASE DI REALIZZAZIONE | 17 |
| 5.1 La pianificazione vigente generale e sovraordinata..... | 17 |
| Pianificazione urbanistica comunale..... | 17 |
| Il sistema dei vincoli: Carta dei beni culturali e paesaggistici - Carta per la Qualità - SIT | 17 |
| Pianificazione paesistica (PTPR)..... | 18 |
| Piano di Assetto Idrogeologico..... | 18 |
| Piano bacino del fiume Tevere - Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce.. | 18 |
| 5.2 Interventi in atto e programmati | 18 |
| 6. LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE..... | 26 |
| 6.1 Sintesi valutativa e interpretativa | 26 |
| 6.2 Obiettivi generali | 26 |
| 6.3 Obiettivi specifici del Municipio | 26 |
| 6.4 Linee guida per la progettazione sostenibile delle opere..... | 28 |
| 7. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO ED ELABORATI RICHIESTI..... | 30 |
| 7.1 Coordinamento e progettazione partecipata | 30 |
| 7.2 Elaborati da produrre da parte dei progettisti incaricati | 30 |
| 7.3 Materiali messi a disposizione dei progettisti | 30 |
| 7.4 Cronoprogramma..... | 30 |
| 8. ITER APPROVATIVO | 31 |
| 9. QUADRO ECONOMICO..... | 32 |
| 10. MODALITÀ DI AFFIDAMENTO..... | 33 |

DOCUMENTO DI INDIRIZZI ALLA PROGETTAZIONE

MUNICIPIO 3

AMBITO URBANO TUFELLO



1. PREMESSA

1.1 La città dei 15 minuti

Per unire Roma “dalle periferie al centro” è necessario un grande piano di rigenerazione urbana coerente con i bisogni e le vite delle romane e dei romani, mettendo al centro una politica urbanistica integrata che, a partire dalla consapevolezza del valore sociale dello spazio pubblico, crei attorno ad esso connessioni, valorizzando le vocazioni e funzioni esistenti e aggiungendone nuove.

La rigenerazione passa sia per la riqualificazione dello spazio pubblico in senso globale sia per il recupero degli spazi urbani degradati, favorendo la realizzazione di progetti di “prossimità” che coinvolgano le comunità locali.

La rigenerazione urbana, in un momento storico complesso come quello che stiamo attraversando e in una città disomogenea e di dimensioni così estese come quella di Roma, deve quindi necessariamente avere come prerequisito una conoscenza capillare dei territori, delle loro criticità e delle loro identità. Solo con un approfondimento che tenga realmente conto delle differenze tra le parti per valorizzarne le risorse, si può intervenire sullo spazio pubblico in modo consapevole e con l’obiettivo di ridurre quel differenziale presente tra le parti della città. La rigenerazione deve dare spazio alle specificità locali così come ai temi sempre più rilevanti della resilienza e della sostenibilità.

Raggiungere questo obiettivo non è possibile senza un nuovo modello di governance che parta dal concetto di sussidiarietà arricchendolo con quei valori di collaborazione e partecipazione necessari per sviluppare una reale pianificazione integrata del territorio. Le strutture centrali dell’Amministrazione Capitolina hanno pertanto costruito, in collaborazione con i Municipi, un programma di trasformazione urbana finalizzato alla rigenerazione che interviene sulla città di prossimità in chiave ecosostenibile.

Le linee di mandato esposte dal Sindaco nella seduta del 19 novembre 2021 dell’Assemblea Capitolina delineano l’obiettivo previsto per i “Servizi al territorio per la Città dei 15 minuti”, ispirandosi alle esperienze maturate nella città di Parigi e poi riprese in Italia anche dal Comune di Milano, in esito alle quali si prevede di riorganizzare gli spazi urbani in modo che la cittadinanza possa trovare, in un arco temporale prossimo ai 15 minuti a piedi o in bicicletta dalla propria abitazione, un ampio ventaglio di servizi e strutture utili per la migliore fruizione del proprio quartiere, con l’ottimizzazione dei caratteri identitari dello stesso, sia pur in un’ottica di ricucitura unitaria della città.

La sopradescritta filosofia, esplicitata nella Memoria della Giunta Capitolina n. 80 del 16 dicembre 2021 ed avente ad oggetto “Indirizzi politici per l’ideazione, la progettazione e la realizzazione di servizi al territorio per la Città dei 15 minuti”, va declinata in una serie di iniziative destinate ad attuarsi a decorrere dall’anno 2022 e fino al 2026 ed oltre, culminanti in una griglia di interventi idonei a configurare presso la comunità cittadina una prima tangibile e concreta impronta della “Città dei 15 minuti”.

Il Programma denominato 15 Municipi 15 Progetti per la città in 15 minuti si colloca all’interno di questi indirizzi, ed è stato sviluppato in collaborazione tra l’Assessorato all’Urbanistica e l’Assessorato Decentramento, Partecipazione e Servizi al Territorio per la Città dei 15 minuti, con un lavoro tecnico e amministrativo congiunto tra Dipartimenti e Municipi.

La programmazione operativa delle iniziative, selezionate sulla base della loro trasversalità funzionale ed operativa e della loro valenza in chiave di rilancio territoriale, è ispirata ad un’ottica di progressiva riduzione dei diaframmi socio-economici, civici e di servizio interni al territorio di Roma.

La strategia alla base del Programma risiede nell’ampio coinvolgimento dei singoli Municipi, a partire dalle prime fasi di individuazione dell’ambito di studio e della programmazione degli interventi attuativi fino alla loro conclusione, proprio al fine di garantire la sinergia e l’attuabilità delle trasformazioni proposte.

Questo consente di sperimentare una procedura virtuosa, in grado di valorizzare gli aspetti di governance innovativa e condivisa costruendo la coerenza territoriale anche degli interventi più minuti, creando così una buona pratica che può essere sistematizzata e divenire prassi replicabile mantenendosi al contempo suscettibile di integrazioni e arricchimento nelle fasi successive.

Il programma è in grado di riavviare il dialogo con i territori recuperando il lavoro iniziato con le Conferenze municipali del 2014 e dando uno sbocco operativo alle istanze dei cittadini, utilizzando e sistematizzando un patrimonio di conoscenze ed esperienze maturate negli anni dall’amministrazione capitolina, per delineare un nuovo modo di trasformare gli spazi pubblici in chiave ecosostenibile.

Nel dettaglio si prevede di realizzare una prima serie di 15 interventi (uno per ogni Municipio), inseriti all’interno dei rispettivi Ambiti territoriali scelti, aventi come elemento centrale la scuola, intesa nel suo concetto più esteso ed inclusivo di incubatore dal punto di vista culturale e sociale nel ridisegno della città di prossimità e motore di trasformazione per i quartieri.

La prima serie di interventi sarà la base di partenza per la trasformazione dell'ambito scelto in una "Città dei 15 minuti", il cui masterplan diviene documento di indirizzi per la trasformazione del territorio consentendone una progressiva realizzazione, con diverse modalità, nelle successive annualità. Tale approccio permette una visione di insieme che garantisce la coerenza e il valore non episodico delle scelte progettuali: ciò che si sta facendo è disegnare non un insieme di opere pubbliche ma un nuovo modo di trasformare la città.

1.2 Le principali fasi del Programma

Le fasi principali del Programma si sono snodate attraverso un percorso di attività iniziato con la ricognizione degli studi, delle analisi e dei percorsi di partecipazione svolti negli anni dall'Amministrazione Capitolina, che, per loro natura, rappresentavano un bagaglio di conoscenza del territorio romano con le sue carenze e i suoi punti di forza, nonché delle opinioni e dei bisogni dei cittadini che lo abitano.

Attraverso questa fase di ricognizione sono stati individuati, per ognuno dei 15 Municipi, possibili Ambiti territoriali sui quali concentrare le successive fasi di progettazione caratterizzati:

- dalla maggior concentrazione delle istanze dei cittadini (frutto dei percorsi di ascolto del territorio svolti negli anni precedenti)
- dalla loro suscettibilità a diventare esempi di città in 15 minuti (per disegno di suolo, per localizzazione delle funzioni)
- dalla presenza di aree ed edifici (in particolare scuole) di proprietà di Roma Capitale

Una volta individuati più di 50 ambiti da proporre su tutta Roma, si è dato avvio alla seconda importantissima fase del Programma: la condivisione degli obiettivi e la scelta degli Ambiti territoriali con i Municipi.

Il 28 aprile 2022 gli Assessori all'Urbanistica e al Decentramento, Partecipazione e Servizi al Territorio per la Città dei 15 minuti hanno presentato il Programma a tutti i Direttori dei Municipi, ai Presidenti e ai loro Assessori maggiormente coinvolti per competenza.

Nei mesi successivi sono stati svolti incontri con ogni Municipio e, con un intensissimo lavoro tecnico istruttorio realizzato in modo congiunto, i Municipi stessi hanno selezionato l'Ambito che ritenevano più adatto e coerente con gli obiettivi generali del Programma e con la singola e specifica realtà locale. Filo rosso che lega tutti gli Ambiti scelti è la presenza di almeno un edificio scolastico.

Ogni Municipio è stato inoltre invitato ad evidenziare gli obiettivi prioritari da raggiungere ed eventuali interventi strategici da attuare (es. connessioni ciclopedonali, riqualificazione/valorizzazione di aree verdi o di altri spazi pubblici): tale materiale è diventato parte integrante del presente Documento di indirizzi alla progettazione. Questo elaborato, specifico per ognuno dei 15 Ambiti, ha la finalità di fornire ai progettisti le principali basi di conoscenza del territorio coinvolto tramite un'analisi dello stato di fatto e della pianificazione/ programmazione esistente, nonché una serie di obiettivi ritenuti prioritari nella definizione progettuale dell'Ambito stesso.

I progettisti si impegnano a predisporre un masterplan per l'intero ambito che definisca una proposta unitaria di trasformazione urbana che tenga conto degli obiettivi suddetti e possa costituire un prototipo replicabile, e ad approfondire fino ai livelli minimi di progettazione gli interventi più rilevanti per la riqualificazione dello spazio pubblico, in un percorso condiviso con Dipartimenti e Municipi e nel rispetto delle linee guida per una progettazione sostenibile e attenta al paesaggio.



2. OGGETTO DELL'INCARICO

2.1 Master Plan di riqualificazione dell'ambito

Per l'ambito di studio definito di concerto con il municipio, si prevede in una prima fase la redazione di un Masterplan, con l'obiettivo di definire una proposta unitaria di riqualificazione degli spazi aperti/attrezzati pubblici compresi nell'ambito, che risolva le criticità e le problematiche segnalate dai Municipi e dalla cittadinanza o emerse in fase di studio, con particolare riferimento all'accessibilità ai servizi urbani, (marciapiedi, percorsi pedonali, piste ciclabili) alla sistemazione degli spazi scoperti (spazi pedonali, piazze etc.) e aree verdi, sia in termini di funzionalità e di efficienza, che in termini di qualità, e sostenibilità ambientale.

Il Masterplan dovrà quindi sviluppare un disegno urbano unitario per l'attuazione futura di un insieme coordinato e coerente di interventi infrastrutturali, paesaggistici, architettonici ed urbanistici, finalizzati alla valorizzazione delle aree oggetto di studio, e alla individuazione di alcuni interventi di riqualificazione prioritari, di cui uno da realizzare nel breve periodo, garantendone la coerenza con l'assetto attuale e futuro dell'area e la fattibilità economica in relazione al budget previsto.

In molti casi gli ambiti di studio includono le "centralità locali" indicate dal PRG vigente, che costituiscono i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

Per gli ambiti di studio che includono tali "centralità locali" del PRG (vedi art. 66 delle NTA) i masterplan dovranno tener conto di quanto riportato nell'elaborato 12 "Schemi di riferimento delle Centralità locali" del PRG vigente.

2.2 Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP)

Per due degli interventi individuati dovrà essere elaborato un documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali in maniera che gli stessi possano essere inseriti nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023-2025 così come previsto dal comma 3 dell'art.21 del D.Lgs 50/2016.

Il Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) è redatto nel rispetto dei contenuti del quadro esigenziale espresso nel presente Documento di indirizzi alla Progettazione ed individua ed analizza le possibili soluzioni progettuali che nella fattispecie possono riguardare:

- la localizzazione dell'intervento per le opere di nuova costruzione;

- le scelte modali e le alternative di tracciato per le infrastrutture di trasporto;
- le diverse soluzioni tipologiche, tecnologiche, impiantistiche, ambientali da adottare per la realizzazione dell'intervento, anche in relazione agli interventi su opere preesistenti.

Il DOCFAP prende in considerazione ed analizza anche la cosiddetta "opzione zero", ossia l'ipotesi di non realizzazione dell'intervento, al fine di consentire un effettivo confronto comparato tra le diverse opzioni alternative. Per gli interventi di adeguamento o ampliamento di opere esistenti, il DOCFAP evidenzia gli impatti sul contesto territoriale, ambientale e paesaggistico, nonché sulle caratteristiche storiche, architettoniche, strutturali e tecnologiche dell'opera oggetto di intervento.

Il DOCFAP, in relazione alla specifica tipologia ed alla dimensione dell'intervento da realizzare, si compone, coerentemente con gli obiettivi illustrati nel DPP, di una relazione tecnico-illustrativa che deve contenere:

- inquadramento nel Masterplan di inserimento urbanistico delle opere di cui al punto precedente;
- individuazione, tramite elaborati descrittivi, cartografici e grafici, delle possibili alternative progettuali e relativo confronto sulla base delle caratteristiche funzionali, tecniche, impiantistiche, economico-finanziarie e gestionali, anche in relazione agli aspetti connessi alla manutenibilità, con riferimento ai seguenti aspetti: sicurezza nei confronti delle pericolosità naturali ed antropiche; compatibilità ambientale e paesaggistica, presenza ed idoneità dei collegamenti con il contesto nel quale l'intervento si inserisce;
- descrizione, ai fini della valutazione preventiva della sostenibilità territoriale ed ambientale, delle alternative progettuali esaminate;
- indicazione dei tempi previsti per la progettazione e la realizzazione;
- stima sommaria dei costi.

Il progettista, nelle considerazioni finali del DOCFAP, dà conto della valutazione di ciascuna alternativa progettuale esaminata, in termini qualitativi, tecnici ed economici, nonché sotto il profilo della compatibilità ambientale, e propone alla stazione appaltante la soluzione progettuale che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività e per l'ambiente, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e alle prestazioni da fornire.

La stazione appaltante, valutato il DOCFAP, può richiedere chiarimenti ed integrazioni in merito alla soluzione progettuale proposta ed alle alternative progettuali esaminate. La valutazione si conclude con un atto di



approvazione della stazione appaltante. In relazione all'esito dell'istruttoria, viene disposta dalla stazione appaltante, secondo le procedure stabilite dal codice, l'elaborazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica.

2.3 Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE)

Nella seconda fase, per l'intervento di riqualificazione dello spazio pubblico individuato come progetto da realizzare a breve termine, sarà sviluppato il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, con le finalità di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 23 del D.Lgs 50/2026 (Codice dei contratti).

Una volta approvato il PFTE e reperite le risorse per la sua attuazione, l'intervento sarà inserito nel Programma Annuale delle opere Pubbliche 2023.

I contenuti del PFTE dovranno in particolare essere basati sui seguenti criteri generali:

- a. qualità del processo e qualità del progetto, per quanto concerne gli aspetti legati sia alle regole tecniche, sia ai principi della sicurezza e della sostenibilità economica, territoriale ed ambientale dell'intervento, con particolare riferimento alla compatibilità territoriale in termini di sicurezza e della pubblica e privata incolumità, nonché nel rispetto della tutela del patrimonio storico-archeologico dello Stato e del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione;
- b. riduzione dei rischi da pericoli naturali ed antropici, efficienza energetica, anche in riferimento a quanto previsto all'articolo 34 del Codice, durabilità dei materiali e dei componenti, facilità di manutenzione e gestione, sostituibilità degli elementi tecnici, compatibilità tecnica e ambientale dei materiali e agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo, minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e massimo riutilizzo delle risorse naturali impegnate dall'intervento e dei materiali impiegati, prevenzione della produzione di rifiuti e incremento delle operazioni di riutilizzo, riciclaggio e di altri tipi di recupero dei rifiuti prodotti dall'attività di realizzazione dell'opera progettata, nonché, ove ne ricorrano le condizioni, riduzione del consumo di suolo e rigenerazione urbana. I progetti devono tener conto del contesto in cui l'intervento si inserisce, in modo che esso non pregiudichi l'accessibilità, l'utilizzo e la manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti
- c. rispetto degli standard dimensionali, ove previsti, in modo da assicurare il massimo rispetto e la piena compatibilità con le caratteristiche del contesto territoriale e ambientale in cui si colloca l'intervento, sia nella fase di costruzione che in fase di gestione;

- d. conformità alle regole e alle norme tecniche stabilite dalla legislazione vigente al momento della loro redazione;
- e. minimizzazione dei rischi per i lavoratori nella fase di costruzione e in quella di esercizio dell'opera, per gli utenti nella fase di esercizio, nonché per la popolazione delle zone interessate per quanto attiene la sicurezza e la tutela della salute. Per quanto sopra esposto, particolare rilievo nella predisposizione del PTFE è, dunque, la attenta valutazione delle caratteristiche tecniche, naturali e di antropizzazione del terreno e del territorio nel quale andrà inserita la nuova opera, compatibilmente con le preesistenze (anche di natura ambientale, paesaggistica ed archeologica)

Il PFTE, sulla base del materiale acquisito da Roma Capitale e delle analisi svolte, dovrà pervenire alla definizione di:

- assetto geometrico-spaziale dell'opera (localizzazione sul territorio);
- tipologie fondazionali, strutturali (in elevazione) e funzionali dell'opera medesima;
- eventuale interferenza con il patrimonio ambientale e culturale archeologico ed eventuali misure di mitigazione e compensazione degli impatti;
- di una previsione di spesa attendibile e non largamente approssimata

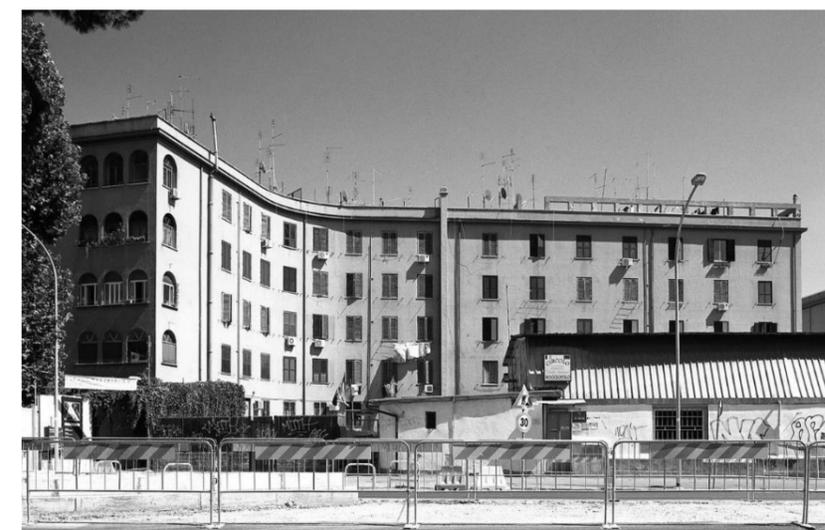
Il PFTE dovrà tenere conto, per quanto possibile, delle caratteristiche orografiche e morfologiche limitando le modifiche del naturale andamento del terreno (e conseguentemente il consumo di suolo e i movimenti terra) salvaguardando, altresì, l'officiosità idraulica dei corsi d'acqua (naturali e artificiali) interferiti dall'opera, l'idrogeologia del sottosuolo e la stabilità geotecnica dei circostanti rilievi naturali e dei rilevati artificiali. Particolare attenzione dovrà essere rivolta:

- a. alla compatibilità ecologica della proposta progettuale privilegiando l'utilizzo di tecniche e materiali, elementi e componenti a basso impatto ambientale;
- b. alla adozione di provvedimenti che, in armonia con la proposta progettuale, favoriscano la tutela e la valorizzazione del patrimonio culturale;
- c. all'utile reimpiego dei materiali di scavo (nella qualità di sottoprodotti e/o per interventi di ingegneria naturalistica), minimizzando i conferimenti a discarica;
- d. alla manutenibilità dell'opera;

- e. alla adattabilità e flessibilità dell'opera rispetto ai potenziali sviluppi tecnologici futuri, con particolare attenzione ai temi della resilienza e della sostenibilità ambientale e sociale.



Immagini storiche del quartiere



Immagini storiche del quartiere

3. L'AMBITO URBANO DI INTERVENTO

Situato nel III Municipio (ex IV), il quartiere del Tufello si trova nel quadrante nord-est della Capitale compreso tra la via Salaria, la via Nomentana e il confine del territorio comunale e corrisponde all'originaria e omonima borgata sorta a partire dalla metà degli anni '30 del Novecento.

Il nome del toponimo deriva dal tufo e dalle antiche cave presenti nella zona e il territorio, conformato da collinette scavate da fossi, è geologicamente costituito da materiale piroclastico di origine vulcanica.

Il contesto urbano di riferimento si estende tra i quartieri Monte Sacro e Val Melaina a sud e a ovest e, superato verso est il Viadotto Gronchi, comprende i quartieri di Vigne Nuove e Casal Boccone.

Circa due millenni fa, nell'area dell'attuale borgata passava la via *Patinaria*, un tracciato secondario di collegamento tangenziale tra le radiali delle vie Nomentana e Salaria. Dei probabili insediamenti residenziali all'epoca presenti, rimangono i ruderi della villa di Faonte, liberto di Nerone che, secondo la narrazione di Svetonio, qui si rifugiò e poi si uccise.

Fino agli anni '20 del Novecento la zona era coltivata a vigne, orti e pascoli ma, con l'urbanizzazione della Città Giardino Aniene al di fuori dei confini del Piano Regolatore 1909 allora vigente, iniziarono a sorgere anche nella borgata i primi edifici di edilizia popolare (viale Jonio, via Capraia), formati da case su tre piani immerse in ampi spazi coltivati ad orto o a giardino.

Sotto il governo di Mussolini cominciò la vera e propria espansione urbana nell'intero settore, con la costruzione nel 1928, su un'ansa del fiume Tevere, dell'Aeroporto dell'Urbe, all'epoca chiamato Aeroporto del Littorio.

Nel 1933 si costruirono una serie di edifici destinati ad ospitare le Suore Orsoline e venne edificata la Scuola Caterina Cittadini in cima alla collina di via del Gran Paradiso. Nel punto più elevato a dominare l'intera zona, venne costruita la Parrocchiale, sostituita negli anni '70 con l'attuale Chiesa nella parte bassa, declassando la vecchia a mensa per i poveri.

Alla fine degli anni '30, per liberare gli antichi quartieri medievali ed effettuare gli sventramenti nelle aree centrali della città, l'Istituto Fascista Autonomo Case Popolari decise di costruire, a ridosso delle costruzioni di Città Giardino, palazzi di quattro o cinque piani per alloggiare parte degli abitanti sfollati.

A questi cittadini si aggiunsero successivamente gli italiani rimpatriati dall'estero dopo lo scoppio della guerra, una popolazione eterogenea composta da artigiani e piccoli commercianti che si trovarono a vivere in quella che allora era un'estrema periferia, non servita da trasporti, priva di servizi e con precarie condizioni di vita.

A partire dagli anni '40 del XX secolo l'insediamento urbano iniziò a crescere e a estendersi notevolmente con la realizzazione di un enorme caserme popolare su via di Valle Melaina, una nuova strada costruita appositamente e dalla quale prese il nome anche l'edificio. Il palazzo, costruito come un castello dai lati di circa duecento metri, doveva essere autosufficiente e contenere botteghe, panifici, macellerie e tutto quanto permettesse ai deportati di vivere senza rientrare in città, cosa che peraltro, data l'assenza all'epoca di strade era cosa ben difficile.

Negli anni '50, accanto al Tufello vennero costruite le case per i ferrovieri del Villaggio Angelini e più a nord si realizzarono gli edifici residenziali di via Monte Cervialto, che definivano all'epoca il limite estremo della città. Qualche anno dopo, tra piazza Vimercati e via C. Fani, un'altra collina venne urbanizzata con le piccole casette destinate ai funzionari dell'INPDAl, nelle quali è stato girato *Il Medico della Mutua* con Alberto Sordi.

Negli anni '60 e '70 in piena espansione edilizia, nel settore tra via della Bufalotta e via Salaria sorgono i grandi quartieri di edilizia pubblica che vengono collegati tra loro da un complesso sistema di viabilità di scorrimento (viadotto dei Presidenti) innestata sulle direttrici principali di accesso radiale al centro (Nomentana, Bufalotta, Vigne nuove, Salaria).

Gli insediamenti di Val Melaina, Castel Giubileo, Colle Salario, Fidene, Serpentara corrispondono solo ad alcuni dei toponimi che identificano la vasta espansione edilizia degli anni '80 e fra questi si distingue il lungo agglomerato di case in linea del Piano di Zona Vigne Nuove, costruito in via Antonio de Curtis dall'Istituto Autonomo Case Popolari e anch'esso immortalato in numerose pellicole cinematografiche.

Nello specifico dell'ambito Tufello, il quartiere si conforma intorno all'alberata di via delle Isole Curzolane, percorsa dal filobus 90 di collegamento con Termini e sulla quale si affacciano le principali attrezzature pubbliche del quartiere. L'apertura della stazione terminale della Metro B1 Jonio ha notevolmente migliorato l'accessibilità all'ambito e a tutto il settore urbano circostante.

Nell'ambito degli approfondimenti legati alla definizione della Città storica, il Piano urbanistico di Roma Capitale, approvato nel 2008, riconosce l'unicità del processo urbanistico che ha portato all'urbanizzazione della zona e ne sottolinea le caratteristiche storico - formative, classificando le parti costruite tra i Tessuti novecenteschi con impianto moderno e unitario - T8 (art. 33 NTA) *che riguardano i complessi di edilizia pubblica disegnati, sulla base di impianti urbani previsti dai Piani regolatori del 1931 e del 1962 e successive varianti, secondo i principi progettuali del Movimento Moderno così come interpretati dalla cultura urbanistica e architettonica italiana.*



4. STATO DI FATTO

4.1 Il sistema insediativo

Il Tufello doveva accogliere abitanti di modesta estrazione costretti ad allontanarsi dal loro ambiente originario al contrario della vicina Città Giardino che era destinata ad un cetto medio e che fu edificata seguendo le teorie dell'inglese Howard con l'intenzione di realizzare l'ambiente idilliaco distaccato dalla città e immerso nel verde.

Per il Tufello si optò per realizzazioni a basso costo con edifici semplici di forma cubica, intonacati e dotati di ampie zone verdi pertinenziali arredate con panche, arcate e porticati.

Negli anni 1932 – 43 fu costruito il grande complesso edilizio di Val Melaina sull'esempio delle case operaie ottocentesche, in genere formate da blocchi di abitazioni a forma di parallelepipedo con ampi cortili interni in cui si affacciano gli ingressi dei corpi scala su modello del "Karl Marx Hof" di Vienna del 1927.

Negli ultimi anni il quartiere, grazie ai riscatti delle ex case popolari e al miglioramento dell'accessibilità (metro B1), ha visto un processo riqualificazione sociale ed urbanistica che ha portato a una notevole espansione del settore commerciale e a un diffuso incremento del valore degli appartamenti, innescando un processo di gentrificazione sulla scia del vicino quartiere Montesacro – Città Giardino.

Il fenomeno è favorito anche dalla qualità di parte dell'edilizia originaria degli anni Venti del '900, in tipico stile "Barocchetto Romano", e dalla molteplicità di spazi aperti pubblici o di uso pubblico come le piazzette e gli spazi verdi.

La situazione cambia su via Antonio de Curtis dove, negli anni '80 è stato realizzato l'insediamento residenziale in linea a carattere intensivo del quartiere Vigne Nuove su progetto dello Studio Passarelli, un grande edificio a 10 piani con le tipiche scale cilindriche a scandire la facciata principale su via G. Conti.

Per quanto riguarda la dotazione di servizi, nel 1950 tra via Capraia e via Monte Massico fu costruita la chiesa parrocchiale di S. Maria Assunta, progettata dall'architetto Tullio Rossi e realizzata dall'ingegnere Fornari, mentre in piazza dei Colli Euganei, unica del quartiere, fu realizzato nel 1958, su progetto dell'architetto Elena Valentini Romoli, prima architetto donna di Roma, il mercato coperto che è diventato nel tempo il fulcro della zona e dove, insieme al vicino mercato Val Melaina, vi arriva a comprare gente anche dai quartieri limitrofi.

Oltre il mercato, la spina centrale dei servizi, allineata lungo via delle Isole Curzolane, si compone dei plessi scolastici di ogni ordine e grado di via

Monte Ruggero e della chiesa del SS. Redentore, opera degli architetti Viviana Rizzi ed Ennio Canino (1977) in via Gran Paradiso, con un'ampia tettoia a protezione del portale di ingresso sormontata da una croce a forma di stella.

Negli isolati tra via Gran Paradiso e via delle Isole Curzolane si trovano anche la piscina coperta pubblica, un presidio della ASL e la biblioteca comunale Ennio Flaiano.

In via Monte Rocchetta vi è la sede storica del Municipio, sebbene molte delle funzioni siano state trasferite a dicembre 2008 nella nuova sede di Via Umberto Fracchia, a Monte Sacro Alto.

A nord del quartiere, tra via Monte Massico, via Monte Resegone e via Antonio de Curtis, vi sono altri 2 poli scolastici con Istituti tecnici, Istituti tecnico-professionali e scuole medie.

Con la spiccata funzione sociale di togliere i ragazzi dalla strada è attiva al centro del quartiere una palestra sociale dedicata a Valerio Verbano, dove si fa sport a prezzi popolari.

I negozi sono in gran parte distribuiti su via delle Isole Curzolane, piazza degli Euganei, via Val Melaina, via Capraia e viale Jonio.



Le prime urbanizzazioni della zona tra il Tevere a sx e le colline del Tufello



| Tipologia | Denominazione |
|-------------|--|
| Culturali | Teatro "Il Pinocchietto" |
| Sportivi | Campo da calcio, via del Gran Paradiso |
| Scolastici | Scuola Materna Monte Cardoneto |
| Culturali | Biblioteca E. Flaiano |
| Sportivi | Piscina Comunale |
| Scolastici | Istituto Comprensivo Monte Ruggero |
| Scolastici | Istituto Comprensivo Angeli della Città |
| Sanitari | ASL Roma1 |
| Scolastici | Liceo Artistico "Federico Cesi" |
| Sportivi | Impianto sportivo Detroit |
| Scolastici | Liceo Classico Scientifico Aristofane |
| Scolastici | Istituto Magistrale Statale "Giordano Bruno" |
| Commerciali | Mercato di Val Melaina |
| Commerciali | Mercato del Tufello |
| Sportivi | Centro sportivo Tufello |
| Scolastici | Istituto Tecnico Commerciale e per Geometri Carlo Matteucci |
| Sanitari | Centro vaccinazioni, via Dina Galli |
| Sanitari | Tutela Salute Mentale e Riabilitazione dell' Età Evolutiva, via Dina Galli |
| Scolastici | Istituto Tecnico Statale per il Turismo Cristoforo Colombo |
| Sanitari | ASL Rm1 Poliambulatorio via Lampedusa |
| Scolastici | Nido di Infanzia Comunale Arcobaleno |
| Scolastici | Liceo Classico e Linguistico Statale |
| Scolastici | Scuola Infanzia Capitolina "Monte Massico" |
| Scolastici | Asilo Nido "La casa di Bambini" |

I servizi pubblici presenti nel quartiere



Il complesso di Val Melaina

4.2 Spazi pubblici o d'uso pubblico e regime proprietario

La prevalente origine popolare degli insediamenti ha determinato la presenza di numerosi spazi pubblici disseminati nell'Ambito. Le scuole, da quella dell'infanzia ai licei classico, linguistico, artistico, a due Istituti comprensivi, i mercati e la biblioteca, il teatro, la palestra, la piscina pubblica e il campo di calcio sono dotazioni non sempre scontate in altri luoghi della città che fanno del Tufello un quartiere ben infrastrutturato.

Dal punto di vista del regime proprietario, ad una prima analisi, appartengono a Roma Capitale o ad altri enti pubblici l'Asilo nido, i Mercati del Tufello e di Val Melaina, l'Istituto tecnico statale per il turismo Cristoforo Colombo, l'istituto magistrale, le aree dove sorgono i Licei classico e scientifico Aristofane, il Liceo artistico Federico Cesi, l'Istituto comprensivo Angeli della Città, l'Istituto magistrale statale Giordano Bruno, il Nido dell'infanzia comunale Arcobaleno, la ASL RM1, l'Istituto comprensivo Monte Ruggero, la Scuola materna Monte Cardoneto, la Biblioteca Ennio Flaiano e il centro sportivo Detroit oggi abbandonato.

Tra le aree a verde di proprietà pubblica vi è il Parco di Faonte, il piccolo Parco Monte Massico, il Parco Kennedy e l'area gioco pedonale della Metro Jonio.

4.3 Sistema del verde e rete ecologica

L'ambito del Tufello appartiene ad un quadrante di città che, nel corso degli anni, è stato densamente edificato e così, dall'epoca della sua realizzazione, il territorio circostante è stato investito da una massiccia occupazione di suolo che ha allontanato le grandi aree agricole della città e ha portato a fenomeni di frammentazione delle aree verdi residue.

Non si può quindi parlare di un vero e proprio sistema del verde che colleghi il Tufello ai più grandi sistemi naturalistici ma piuttosto di una serie di spazi pubblici che innervano l'ambito.

Anche il PRG, nell'obiettivo di valorizzare una struttura reticolare di spazi aperti che possano contribuire a preservare la continuità ecologica tra spazio urbano e spazio extraurbano, non individua nell'ambito Tufello componenti della Rete ecologica, ma sottolinea il valore ambientale dei filari di alberature che ingentiliscono i viali e alcune strade principali, come nel caso dell'alberata a platani di via delle Isole Curzolane e di via Monte Massico o dei filari di pini che arredano via G. Conti al margine ovest del quartiere.

L'area a verde pubblico di via Dina Galli, in pessimo stato di conservazione e non fruibile, il Parco di Faonte, per una parte attrezzato nell'ambito del

Programma di recupero Urbano ex art. 11 Fidene – Val Melaina, il parchetto Monte Massico, in parte abbandonato e le aree verdi attrezzate del Parco Metro Jonio e del Parco Kennedy completano la fitta rete di giardini e pertinenze delle abitazioni che danno al quartiere un'immagine di grande spazio aperto fruibile e unitario.

Una notazione particolare va fatta per lo spazio pubblico già occupato dall'impianto sportivo Detroit, situato su un'altura tra via Monte Rocchetta e via Monte Croce e oggi completamente abbandonato e lasciato all'incuria e a un uso non regolamentato.

Verso est, una vasta area libera, in parte destinata dal PRG al completamento del sistema viario tangenziale GRA – Togliatti (Passante a nord-est), costituisce l'unica connessione potenziale con le aree agricole ricomprese tra via di Casal Boccone e il GRA a est e rappresenta un corridoio ambientale tra la Riserva della Marcigliana a nord e il Parco dell'Aniene a sud.

Verso ovest, la continuità con il sistema delle aree naturalistiche del Tevere, non eccessivamente lontano, è interrotta dalla presenza della linea ferroviaria Roma Firenze, dall'impianto ferroviario di Smistamento, dalla via Salaria e dall'aeroporto dell'Urbe.



Tipologie edilizie del primo nucleo a villini

4.4 Il sistema della viabilità e dei trasporti

Il sistema della viabilità principale dell'ambito Tufello è affidato alle direttrici di viale Jonio, via di Val Melaina - via Giovanni Conti e via delle Vigne Nuove che definiscono il triangolo urbano oggetto di progettazione.

Verso nord il sistema si collega alla zona di Porta di Roma e al G.R.A. uscita Bufalotta e verso ovest, attraverso uno svincolo sul viadotto G. Gronchi, si raggiungono i quartieri Colle Salaria e Fidene e di nuovo il G.R.A, uscita Bel Poggio.

A sud, oltrepassato piazzale Jonio, si può entrare nel quartiere storico di Monte Sacro tramite viale Adriatico e viale Tirreno ovvero raggiungere la tangenziale est e la Salaria sul percorso viale Jonio - via Prati Fiscali. Tuttavia, in prossimità dei principali incroci regolati da semafori che si susseguono su viale Jonio si riscontrano spesso importanti problemi di congestione del traffico.

A questo proposito, anche se non direttamente connesso alla viabilità dell'ambito, il PUMS (Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile) prevede la riorganizzazione del nodo viario di interconnessione fra la S.S. n. 4 Salaria, via del Foro Italico e via dei Prati Fiscali ed in particolare, la realizzazione del collegamento diretto Prati Fiscali - Olimpica.

Altro intervento previsto è la realizzazione di una nuova accessibilità all'Aeroporto dell'Urbe tramite l'esecuzione di un nuovo ponte di attraversamento del fiume Aniene e di uno svincolo a livelli sfalsati sulla via Salaria per l'accesso all'aeroporto.

Su viale Jonio corre anche una pista ciclabile sulla quale si attesta il tracciato ortogonale che da via Scarpanto gira su via delle Isole Curzolane per riconnettersi su via Giovanni Conti.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico, l'area è servita da numerose linee bus dell'ATAC e vi si attesta nella stazione Jonio la Linea B1 della Metropolitana, che il PUMS prevede di prolungare fino a Scambiatore A1 Nord/GRA attraversando le zone più popolate del quadrante nord della città.

Nei casi in cui le analisi trasportistiche hanno mostrato una domanda inferiore ai 50.000 passeggeri per giorno feriale tale da non giustificare la realizzazione di interventi più onerosi, il PUMS prevede di aumentare l'accessibilità alla rete metropolitana con sistemi di tipo intermedio, che, nel quadrante di interesse riguardano, nello scenario di Piano, il collegamento da Jonio con la zona Bufalotta attraverso una diramazione della linea B1 con un sistema tipo People Mover automatico.



Complesso dei primi anni '40 detto Case dei Francesi



I primi lotti ICP del 1924



Tipologie edilizie immerse nel verde di pertinenza



Immagini storiche della borgata originaria



Municipio III

PROGRAMMA INTERVENTI MUNICIPALI

Carta delle risorse

Ambito: TUFELLO



- Ambito di riferimento
- Spazi verdi pubblici
- Spazi sportivi
- Aree degradate/abbandonate da configurare
- Servizi pubblici
- Servizi pubblici di previsione
- Servizi privati
- Edifici da rifunzionalizzare e/o ristrutturare
- Parcheggi
- Assi principali di relazione urbana
- Assi secondari di relazione locale
- Percorsi ciclabili
- Filari alberati
- Fronti commerciali
- Luoghi dell'identità locale
- Risorse segnalate (Conferenze urbanistiche e Bilancio partecipato)
- Stazione Metro Jonio
- PRU Fidine-Val Melaina ex art. 11 Lg. 493/93

Asilo nido comunale Eureka
Mercato Val Melaina
Scuola infanzia Monte Massico
Asilo nido La casa dei bambini
Ex spogliatoi Campo Coccia
Liceo Classico Linguistico Statale

Parco Kennedy

Circolo Bocciofilo

Portierato sociale

Liceo Artistico Federico Cesi

Chiesa del Redentore

Istituto comprensivo Angeli della Città

Teatro Il Pinocchietto

Campo da calcio via Gran Paradiso

Area gioco/pedonale Metro Jonio

Scuola materna Monte Cardoneto

Piscina comunale

VIALE JONIO

VIA DI VALLE MELAINA

VIA GIOVANNI CONTI

VIADOTTO GIOVANNI GRONCHI

VIA DELLA BUFALOTTA

C.S. Montesacro Boxe Academy

Casa di riposo

TSMREE via Dina Galli

Centro vaccinazioni via Dina Galli

Centro riabilitativo

Istituto Tecnico Statale per il Turismo

Cristoforo Colombo

Parco di Faonte

Centro sportivo Tufello

IT Commerciale Geometri Carlo Matteucci

Impianto sportivo parrocchiale

Parco Monte Massico

Chiesa di Santa Maria Assunta

Parco di Faonte

Mercato del Tufello

Liceo Classico Scientifico Aristofane

Istituto Magistrale Statale Giordano Bruno

Nido di infanzia comunale Arcobaleno

ASL RM1

Ex Cinema Aureo

Impianto sportivo Detroit

Istituto comprensivo Monte Ruggero

Biblioteca Ennio Flaiano

Ex Cinema Astra

Edificio occupato Puzzle

Chiesa di Santa Gemma Galgani

Impianto sportivo parrocchiale

Municipio III

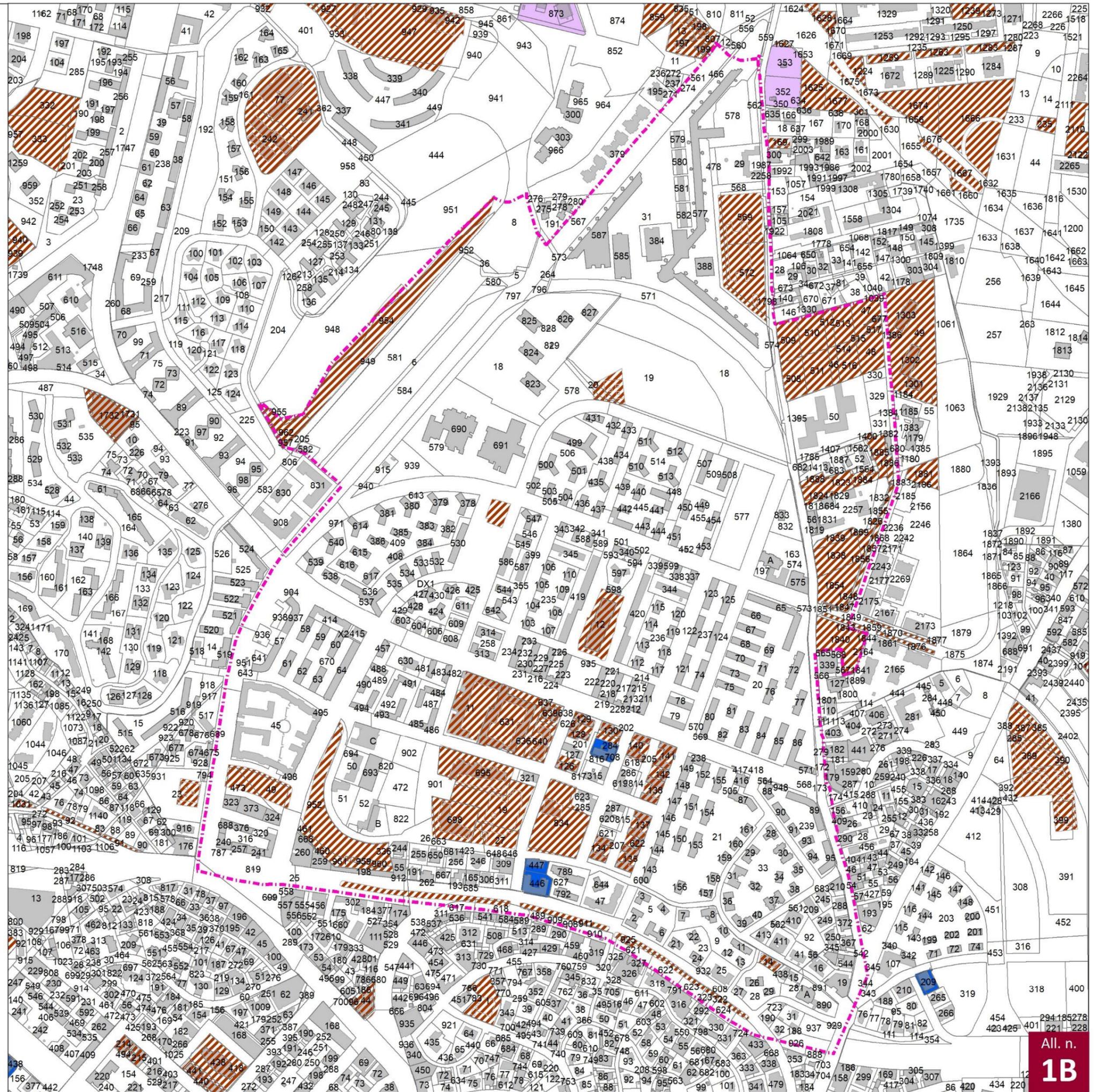
Carta delle proprietà pubbliche

- Ambito di riferimento
- Enti Locali
- Beni demaniali
- Società partecipate di Roma Capitale

Base: Catasto 2014

in fase di verifica presso il
Dipartimento Patrimonio di Roma Capitale

Scala 1:6.000



5. PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE VIGENTE E INTERVENTI IN FASE DI REALIZZAZIONE

5.1 La pianificazione vigente generale e sovraordinata

Pianificazione urbanistica comunale

Il PRG del Comune di Roma, approvato con delibera di Consiglio comunale n. 18 del 12.02.2008 e ss.mm.ii., si compone di elaborati di natura prescrittiva e non, finalizzati alla disciplina delle attività di trasformazione fisica e funzionale del territorio comunale.

Alle prescrizioni definite negli elaborati prescrittivi, si aggiungono, infatti, i contenuti degli elaborati gestionali, descrittivi, indicativi e per la comunicazione, che, con diverse finalità, contribuiscono alla gestione ed attuazione del Piano.

La presente istruttoria urbanistica analizza gli elaborati prescrittivi *2. Sistemi e regole 1:5.000*, *3. Sistemi e Regole 1:10.000*, *4. Rete ecologica*, l'elaborato gestionale *G1. Carta per la Qualità* e l'eventuale pianificazione particolareggiata.

PRG - 2. Sistemi e Regole 1:5.000 fogli 11-III 11-IV

Sistema insediativo

Città' storica

- Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5 (art. 30)
- Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6 (art. 31)
- Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7 (art. 32)
- Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno e unitario - T8 (art. 33)
- Edifici isolati - T9 (art. 34)
- Spazi aperti:
 - Spazi verdi conformati dal costruito (art. 42, co. 2, lett. b)
 - Verde di arredo (art. 42, co. 2, lett. c)
 - Spazi prevalentemente attrezzati per attività sportive e del tempo libero (art. 42, co. 2, lett. d)

Sistema dei servizi e delle infrastrutture

Servizi

- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (art. 85)
- Servizi pubblici di livello urbano (art. 84)
- Servizi privati (art. 86)

Infrastrutture per la mobilità

- Strade (art. 90)

PRG - 3. Sistemi e Regole 1:10.000 foglio 11

Sistema insediativo

Città' storica

- Tessuti (art. 25)
- Spazi aperti (art. 42)

Città' consolidata

- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 (art. 48)
- Programmi integrati - P2 Vigne Nuove (art. 50)

Città' da ristrutturare

- Programmi integrati (art. 53): Print residenziale n. 3 Gronchi
- Tessuti prevalentemente residenziali (art. 52 co. 5)

Città' della trasformazione

- Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (art.62)

Sistema dei servizi e delle infrastrutture

Servizi

- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (art. 85)
- Servizi pubblici di livello urbano (art. 84)
- Servizi privati (art. 86)

Infrastrutture per la mobilità

- Strade (art. 90)

PRG - 4. Rete Ecologica 1:10.000 foglio 11 (art. 72, art. 10)

Dalla carta dell'uso del suolo e delle fisionomie vegetazionali

Territori boscati e ambienti semi-naturali

- Filari alberati

Il sistema dei vincoli: Carta dei beni culturali e paesaggistici - Carta per la Qualità - SIT

PRG - G.1 Carta per la Qualità 1:10.000

Morfologie degli impianti urbani

Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca

- Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura irregolare

Morfologie degli impianti urbani moderni

- Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici
- Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto fra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti

Edifici con tipologia edilizia speciale

- Ad impianto nodale - EC Edificio per il culto; PD Padiglione
- Residenze speciali - CL Casale



- Ad impianto seriale (SC – Scuola, US Edificio per servizi e uffici)
- Ad impianto singolare (ML Mulino; Dopolavoro ferroviario; Circolo sportivo)

Edifici e complessi edilizi moderni

- Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale

Preesistenze archeologico – monumentali

- Preesistenze visibili – Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri

Deposito archeologico e naturale nel sottosuolo

- Indagini geognostiche documentate

Pianificazione paesistica (PTPR)

Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2), costituisce lo strumento che consente la ricognizione delle tutele e dei vincoli archeologici, monumentali, paesaggistici, etc, sovraordinati e/o istituiti con decreto ministeriale specifico.

Il PTPR approvato subentra a quello adottato con deliberazioni di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, entrambe pubblicate sul BUR del 14 febbraio 2008, n. 6, supplemento ordinario n. 14, e sostituisce i previgenti Piani Territoriali Paesistici. Analogamente, non è più in vigore il regime di disciplina paesaggistica previsto dall'art. 21 della l.r. 24/1994 ad esplicitazione del quale era stata emessa la direttiva n. 1056599 del 3 dicembre 2020.

PTPR - Tavola A Sistemi ed Ambiti di Paesaggio

Sistema del Paesaggio Naturale

- Paesaggio Naturale

Sistema del Paesaggio Agrario

- Paesaggio Agrario di Continuità

Sistema del Paesaggio Insediativo

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Reti, Infrastrutture e Servizi

PTPR - Tavola B Beni Paesaggistici

Individuazione del patrimonio identitario regionale - Beni ricognitivi di piano

- Beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto
- Aree urbanizzate del PTPR

Piano di Assetto Idrogeologico

Il Piano di Bacino del fiume Tevere – Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce – PS5, pone particolare attenzione alle condizioni ed alle iniziative che garantiscono la sostenibilità ambientale, a quel complesso di esigenze di sviluppo e di fruizione del territorio, sia urbano che extraurbano. Uno degli elementi territoriali oggetto del P.S.5 è il “corridoio”, non ha importanza se ambientale o fluviale, all'interno del quale, scorre il corso d'acqua. Elemento centrale del corridoio è l'alveo, con le sue “pertinenze idrauliche”, in una accezione più ampia di quanto sia desumibile dall'applicazione del R.D. n.523/1904. Il P.S.5, pur non definendola in maniera esplicita, poggia gran parte delle sue proposizioni su quella che si può definire la pertinenza fluviale: una zona, cioè, all'interno della quale la correlazione tra fenomeni idraulici caratterizzazioni ecologiche e suggestioni paesaggistiche trova la massima espressione.

Le tavole di progetto del Piano forniscono una indicazione spaziale degli interventi proposti dal piano: individuano le aree di sofferenza delle risorse a cui si accompagnano le misure per il recupero; definiscono, attraverso lo zoning del corridoio fluviale, le proposte per il suo nuovo assetto e delimitano le aree di pertinenza dei corridoi ambientali per la tutela ecologica dei corsi d'acqua.

Nel Progetto di aggiornamento del PS5 sono state introdotte nuove misure inerenti all'applicazione del principio dell'invarianza idraulica e dell'impermeabilizzazione del suolo, quindi ogni trasformazione del territorio non deve apportare un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricettore attraverso la realizzazione di varie tipologie di sistemi di compensazione.

Nell'ambito territoriale disciplinato dal Piano, le zone a rischio idraulico potenziale sono riportate nella tavola P3-Bi - Pericolosità idraulica potenziale che individua le aree nelle quali, in base alla conformazione del terreno e/o alle caratteristiche del deflusso superficiale, si possono verificare criticità per allagamento normate dall'art.26 delle Norme del PS5.

Piano bacino del fiume Tevere - Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce

Non vi sono interferenze con le fasce fluviali e zone a rischio e l'ambito non è interessato dagli elaborati “P7 Ca - Corridoi ambientali” del PS5.

P3Bi - Pericolosità idraulica potenziale

Foglio 10 (Aggiornamento approvato con DPCM del 19.06.2019)

- Limite dei bacini idrografici

- Accumulo
- Deflusso

5.2 Interventi in atto e programmati

In riferimento alla pianificazione attuativa, l'ambito è interessato dal PRU art. 11 L. 493/93 Fidene - Val Melaina approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 27.04.2005: “Ratifica dell'adesione del Sindaco all'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 sottoscritto in data 1 aprile 2005”. Nello specifico il programma ha previsto la realizzazione di:

- opere pubbliche: OP9 (piazza); OP10 (attrezzature sportive); OP22 (verde attrezzato);
- proposta privata 3B, “Area d'intervento I.A.C.P. Vigne Nuove” di nuova edificazione residenziale.

L'ambito è inoltre interessato da provvedimenti successivi all'approvazione del PRG. In particolare si tratta:

- dell'Ordinanza Commissariale n. 194/2009: P.U.P. Intervento B1.4-067 - Parcheggio interrato in via Camillo Iacobini;
- dell'Ordinanza Commissariale n. 252/2009: P.U.P. Intervento B1.1-023 - Parcheggio interrato in via Col di Rezia - via Monte Meta;
- della Deliberazione del Commissario Straordinario n. 48/2016: Adozione di variante, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942, riguardante le aree prive di destinazione urbanistica da pianificare, nello specifico l'area A045;
- della Deliberazione di G.C. n. 69 del 4.03.2022: Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Approvazione della progettualità denominata “Nuovi Poli Civici Culturali e di Innovazione”. Intervento 2.Efficientamento energetico, riqualificazione e rifunzionalizzazione di 21 sedi dell'Istituzione Sistema Biblioteche Centri Culturali di Roma Capitale: Biblioteca Ennio Flaiano in via Monte Ruggero 39.

A livello locale il Municipio III ha segnalato i seguenti interventi in corso:

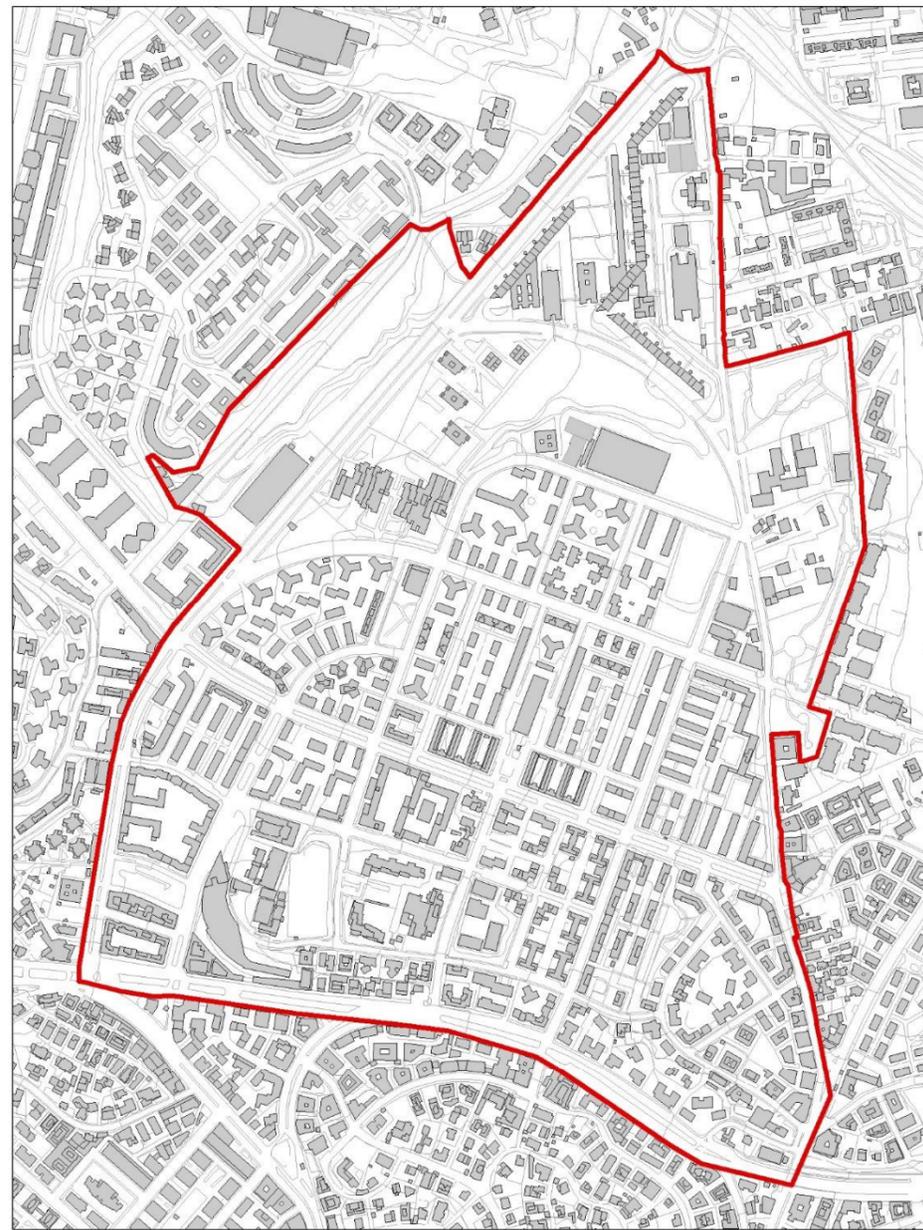
| | | |
|----|---|---|
| 1 | Biblioteca Ennio Flaiano | efficientamento energetico |
| 2 | Ex bar via Monte Ruggero | Portierato sociale |
| 3 | Mercato rionale, piazza degli Euganei | intervento di ristrutturazione di iniziativa municipale |
| 4 | Parco Kennedy | intervento di ristrutturazione di iniziativa municipale |
| 5 | Ex scuola Parini, piazza Capri | intervento di rifunzionalizzazione (fondi PNRR) |
| 6 | Via Gran Paradiso | intervento municipale di manutenzione dei marciapiedi |
| 7 | Via Sarandi | intervento municipale di manutenzione dei marciapiedi |
| 8 | Via Monte Ruggero | intervento dipartimentale di manutenzione dei marciapiedi |
| 9 | Via Monte Canda | intervento municipale di manutenzione dei marciapiedi |
| 10 | Via Monte San Vicino | intervento municipale di manutenzione dei marciapiedi |
| 11 | Chiesa del Redentore, via Gran Paradiso | riqualificazione dello spazio antistante |

PROGRAMMA INTERVENTI MUNICIPALI

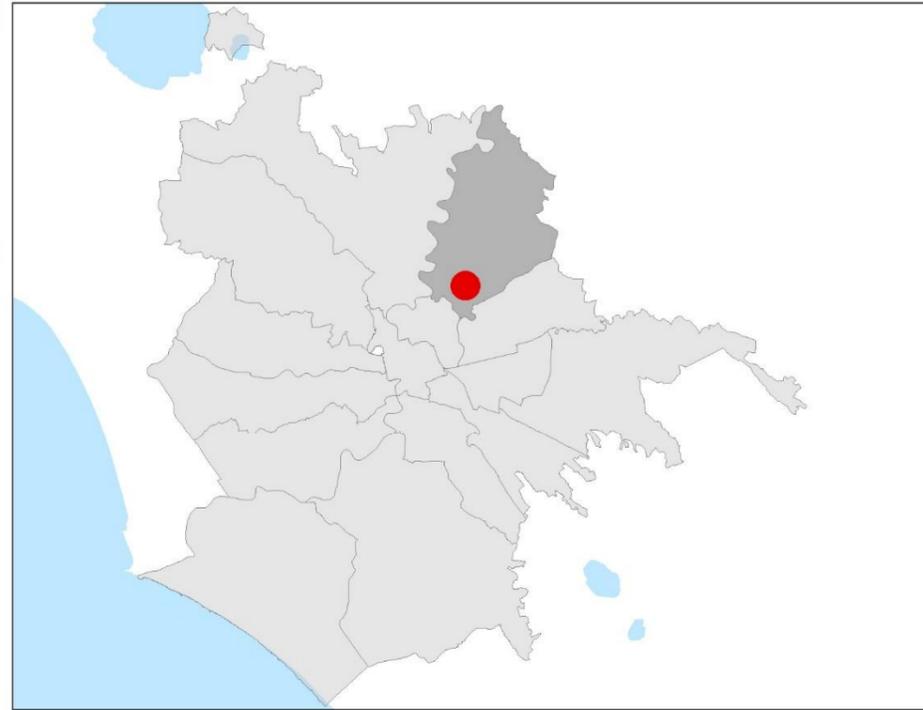
Inquadramento territoriale

Ambito: TUFELLO

Municipio III



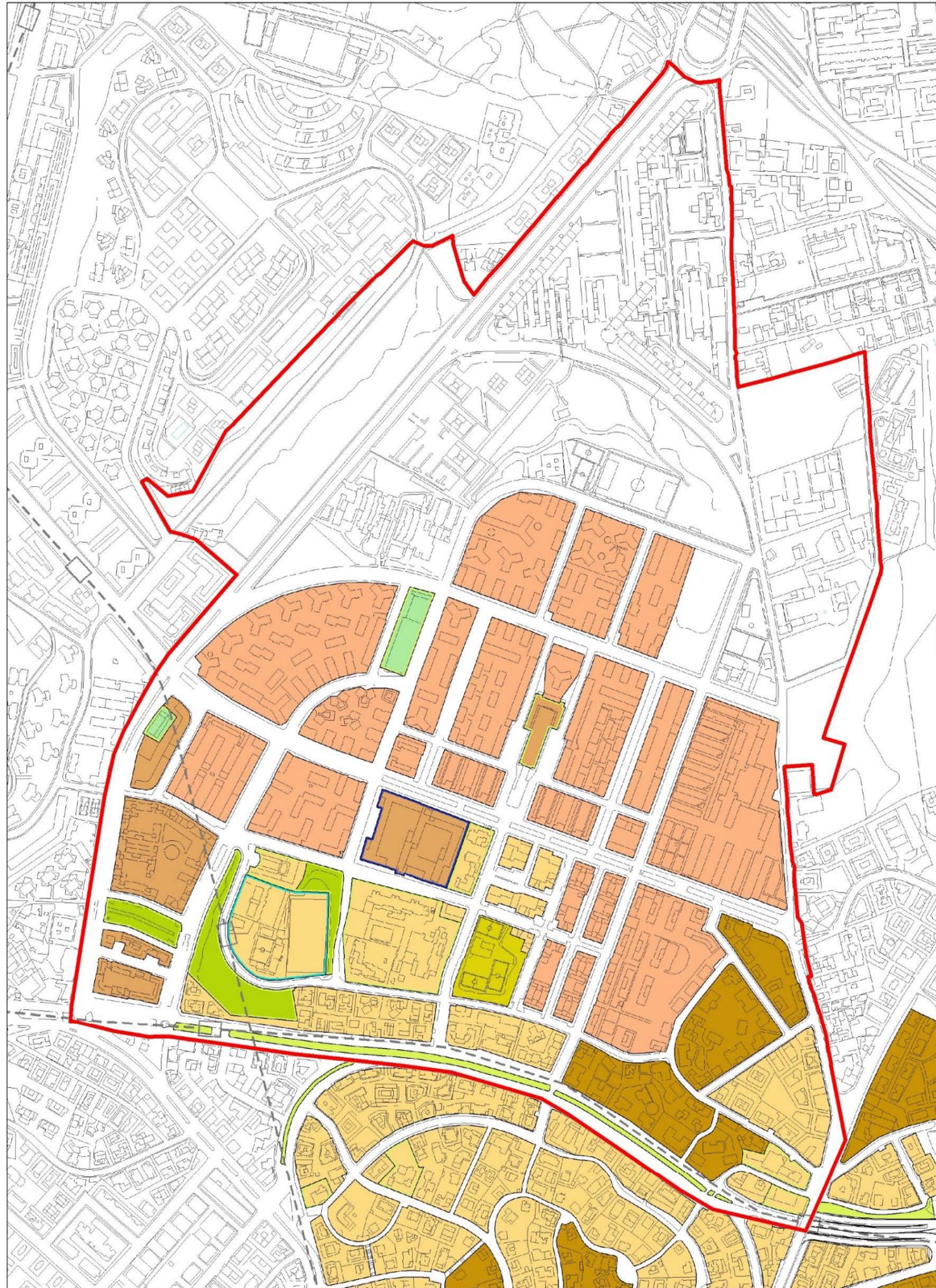
Inquadramento su CTRN 2014 - scala 1:10.000



Inquadramento amministrativo



Inquadramento dell'ambito su foto aerea - scala 1:10.000



2.03 Sistemi e Regole fogli 11.III e 11.IV (fuori scala)

Sistema insediativo

CITTÀ STORICA

Tessuti

- Tessuti di origine medievale - T1
- Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2
- Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3
- Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4
- Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5
- Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6
- Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7
- Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno e unitario - T8
- Edifici isolati - T9

Edifici e complessi speciali

- Centro archeologico monumentale
- Capisaldi architettonici e urbani
- Ville storiche
- Grandi attrezzature e impianti post-unitari
- Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale

Spazi aperti

- Giardini configurati
- Spazi verdi confermati dal costruito
- Verde di arredo
- Spazi prevalentemente attrezzati per attività sportive e del tempo libero
- Verde fluviale a caratterizzazione naturalistica
- Spazi verdi privati di valore storico-morfologico e ambientale

Ambiti di valorizzazione

- An Spazi aperti di valore ambientale
- Bn Tessuti, edifici e spazi aperti
- Cn Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali
- Dn Ostia Lido

PROGETTI STRUTTURANTI

- Centralità urbane e metropolitane
- Centralità locali
- Spazi pubblici da riqualificare

Sistema ambientale

ACQUE

- Fiumi e laghi

AREE NATURALI PROTETTE

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

Sistema dei servizi e delle infrastrutture

SERVIZI

- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- Servizi pubblici di livello urbano

cimiteri

- Verde privato attrezzato

- Servizi privati

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

- Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto

- Metropolitane

- Stazioni

- Strade

- Nodi di scambio

INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

- Infrastrutture tecnologiche

- Confine comunale

- Individuazione dell'ambito



3.11 Sistemi e Regole foglio 11 - scala 1:10.000

Sistema insediativo

CITTA' STORICA

- Tessuti vedi tavola 1:5.000
- T5 Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme
- T6 Espansione novecentesca a fronti continue
- T7 Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme
- T8 Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario
- T10 Nuclei storici isolati

Edifici e complessi speciali

- Centro archeologico monumentale
- Capisaldi architettonici e urbani
- Ville storiche
- Grandi attrezzature e impianti post-unitari
- Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale

Spazi aperti

- Spazi aperti vedi tavola 1:5.000
- Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale
- Ambiti di valorizzazione
- An Spazi aperti di valore ambientale
- Bn Tessuti, edifici e spazi aperti
- Cn Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali
- Dn Ostia Lido

CITTA' CONSOLIDATA

- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1
- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2
- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3
- Verde privato

- Programmi integrati
- Pn codice identificativo *

* PRINT P2 - Vigne Nuove

Individuazione dell'ambito

CITTA' DA RISTRUTTURARE

- Tessuti prevalentemente residenziali
- prevalentemente per attività
- Programmi integrati
- n codice identificativo
- Spazi pubblici da riqualificare
- Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare

CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

- Ambiti di trasformazione ordinaria
- Rn prevalentemente residenziali
- In integrati
- Ambiti a pianificazione particolareggiata definita **
- Programmi integrati
- prevalentemente residenziale
- Rn codice identificativo
- prevalentemente per attività
- An codice identificativo

PROGETTI STRUTTURANTI

- Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita
- da pianificare
- Centralità locali
- Spazi pubblici da riqualificare

AMBITI DI RISERVA

- Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata

** Programma di Recupero Urbano art. 11, L. n. 493/1993 e s.m.i. Fidene - Val Melaina

Sistema ambientale

ACQUE

- Fiumi e laghi

AREE NATURALI PROTETTE

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

AGRO ROMANO

- Aree agricole

Sistema dei servizi e delle infrastrutture

SERVIZI

- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

- Servizi pubblici di livello urbano

- ci cimiteri

- ae aeroporti

- Verde privato attrezzato

- Servizi privati

- Campeggi

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

- Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto

- Metropolitane

- Stazioni

- Strade

- Nodi di scambio

Porti

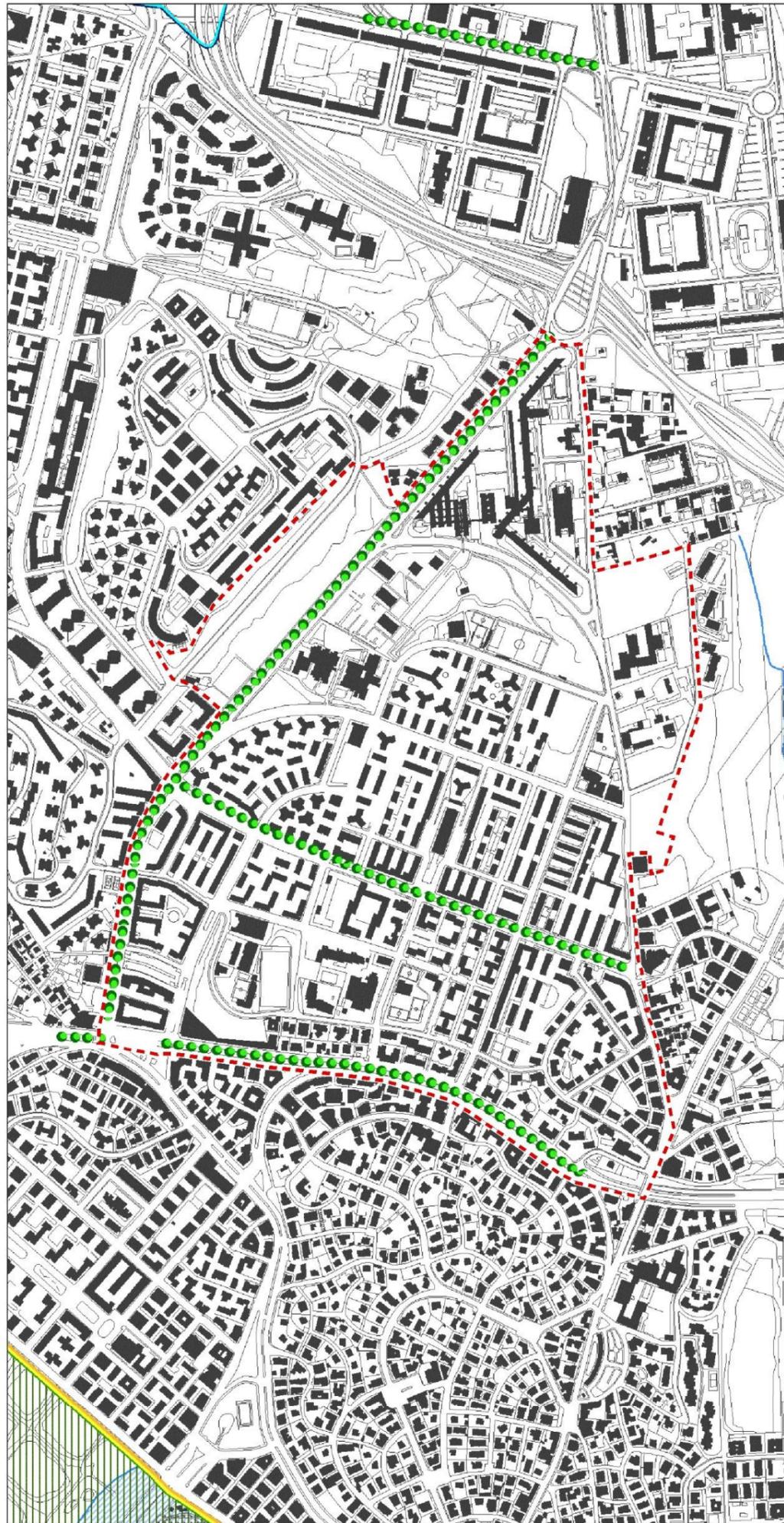
- pc commerciali

- pt turistici

INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

- Infrastrutture tecnologiche

- Confine comunale



4.11 Rete Ecologica foglio 11 - scala 1:10.000

STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA (art. 72, art.10-NTA)

- Componente primaria (A)
- Componente primaria (A)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi
- Componente secondaria (B)
- Componente secondaria (B)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi
- Componente di completamento (C)
- Componente di completamento (C)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi

COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA

DA SISTEMI E REGOLE

SISTEMA AMBIENTALE

ACQUE

- Laghi
- Reticolo idrografico principale
- Reticolo idrografico secondario

PARCHI

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano
- Parchi agricoli comunali

AGRO ROMANO

- Aree agricole

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

SERVIZI

- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- localizzazione prescrittiva / localizzazione indicativa
- Verde privato attrezzato
- localizzazione prescrittiva / localizzazione indicativa

- Individuazione dell'ambito

SISTEMA INSEDIATIVO

CITTA' STORICA

- Centro archeologico monumentale
- Ville storiche
- Spazi aperti
- Spazi verdi privati di valore storico - morfologico - ambientale
- Ambiti di valorizzazione

CITTA' CONSOLIDATA

- Verde privato
- Programmi integrati

CITTA' DA RISTRUTTURARE

- Programmi integrati
- Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare

CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

- Ambiti di trasformazione ordinaria
- Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

PROGETTI STRUTTURANTI

- Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita
- da pianificare

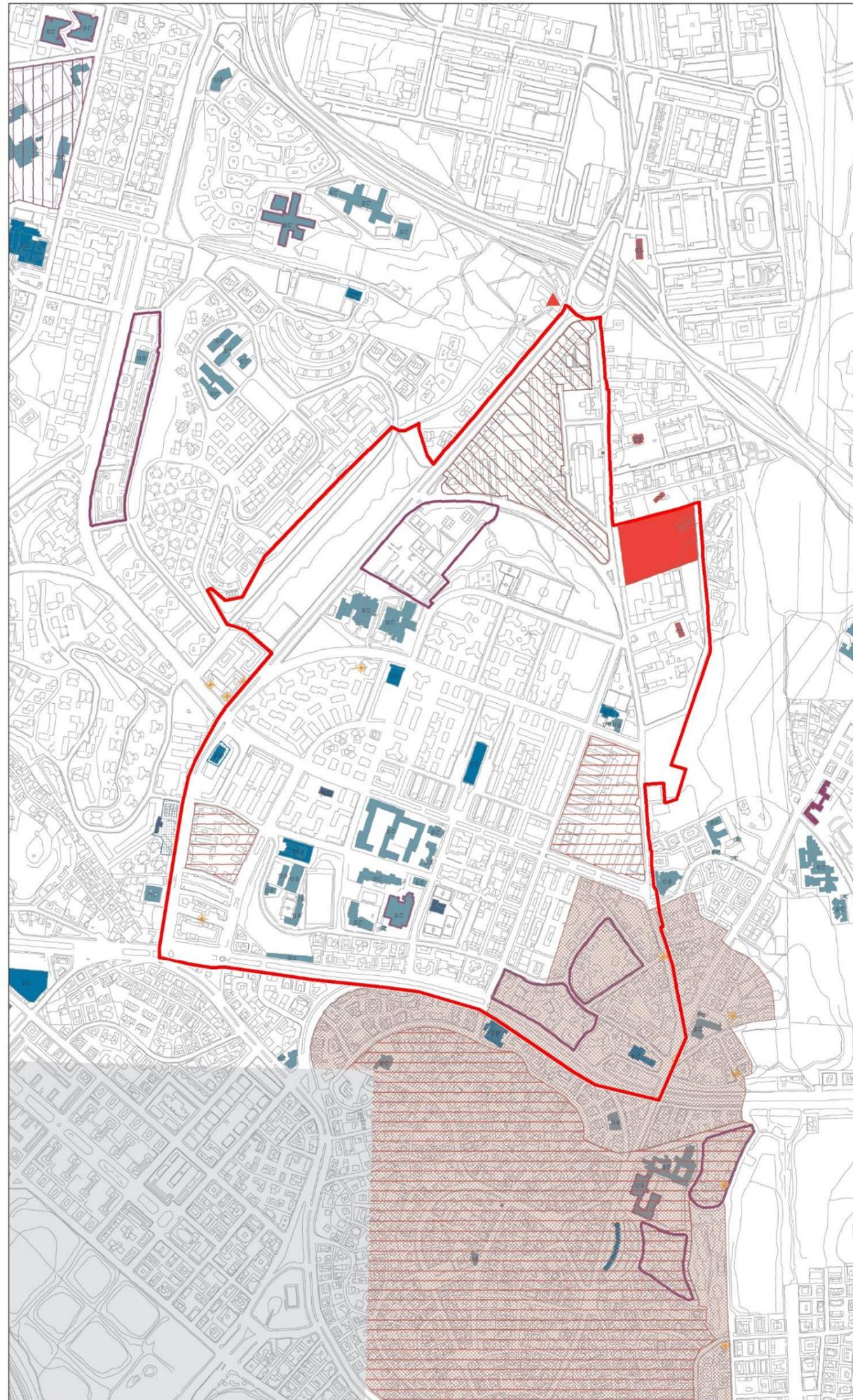
AMBITI DI RISERVA

- Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata

DALLA CARTA DELL'USO DEL SUOLO E DELLE FISIONOMIE VEGETAZIONALI Università degli Studi di Roma "La Sapienza" Facoltà di Biologia - Dipartimento di Biologia vegetale Prof. Carlo Blasi

TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMI-NATURALI

- Boschi
- Cespuglieti
- Filari alberati
- Fascia di rispetto della Tenuta di Castelporziano



G1.11 Carta per la Qualità foglio 11 - scala 1:10.000

MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI

Morfologie dei tessuti di origine medievale

- Tessuti medievali condizionati da preesistenti edifici speciali di epoca romana
- Tracciati rinascimentali e moderni di ristrutturazione urbanistica

Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca

- Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare
- Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura irregolare

Morfologie degli impianti urbani moderni

- Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici
- Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto fra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti
- Comprensori a carattere estensivo, di case unifamiliari isolate o aggregate
- Nuclii isolati di interesse storico-ambientale

ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI

Strade e viali

- Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala urbana
- Con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana
- Piazze e larghi con alto grado di identità

Filari arborei

- Con essenze di pregio
- Con essenze comuni
- Alberi monumentali

- Principali emergenze geologiche

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

| | |
|---|-------------------------|
| Ad impianto nodale | TE Teatro |
| EC Edificio per il culto | PD Padiglione |
| SP Edificio per spettacoli e manifestazioni pubbliche | CP Capannone |
| AS Edificio per attività e manifestazioni sportive | SF Stazione ferroviaria |

Pertinenza

Residenziali speciali

PA Palazzo gentilizio
CL Casale
VI Villa

Pertinenza

Ad impianto seriale

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| CO Convento | CR Carcere |
| RC Residenza collettiva | CA Caserma |
| US Edificio per servizi ed uffici | SC Scuola |
| AL Albergo | AC Accademia |
| OS Ospedale | |

Pertinenza

Ad impianto seriale complesso

| | |
|---|-----------------------------------|
| AP Edificio per Pubblica Amministrazione | IC Edificio industriale complesso |
| EM Edificio per attività espositive e museali | GM Grande magazzino |

Pertinenza

Ad impianto singolare

| | |
|-----------|-------------|
| FO Forte | MR Mura |
| ML Mulino | CT Castello |
| TR Torre | |

Pertinenza

Giardini e parchi di pertinenza delle ville storiche

EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI

- Edifici di archeologia industriale
- Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale
- Opere di rilevante interesse architettonico o urbano
- Complessi specialistici di rilevante interesse urbano

PREESISTENZE ARCHEOLOGICO-MONUMENTALI

- Preesistenze visibili
- Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri
- Preesistenze visibili di dimensioni inferiori a due metri
- Preesistenze visibili certe da perimetrare
- Ingressi a ipogei e catacombe
- Catacombe (dati forniti da: Pontificia Commissione di Archeologia Sacra)
- Preesistenze certe nel sottosuolo (dati forniti da: Soprintendenza Archeologica di Roma, Soprintendenza Archeologica di Ostia Antica, Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale)
- Preesistenze certe nel sottosuolo da perimetrare (dati forniti da: Soprintendenza Archeologica di Roma, Soprintendenza Archeologica di Ostia Antica, Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale)
- Preesistenze visibili di dimensioni superiori a due metri collocate in posizione diversa da quella originale
- Preesistenze visibili di dimensioni inferiori a due metri collocate in posizione diversa da quella originale
- Preesistenze da accertare (elementi contenuti nell'allegato G al "Piano delle Certezze", delibera n. 92 del 29-05-97, da localizzare e cartografare)
- Centro Archeologico Monumentale
- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

DEPOSITO ARCHEOLOGICO E NATURALE NEL SOTTOSUOLO

- Indagini archeologiche documentate
- Indagini geognostiche documentate

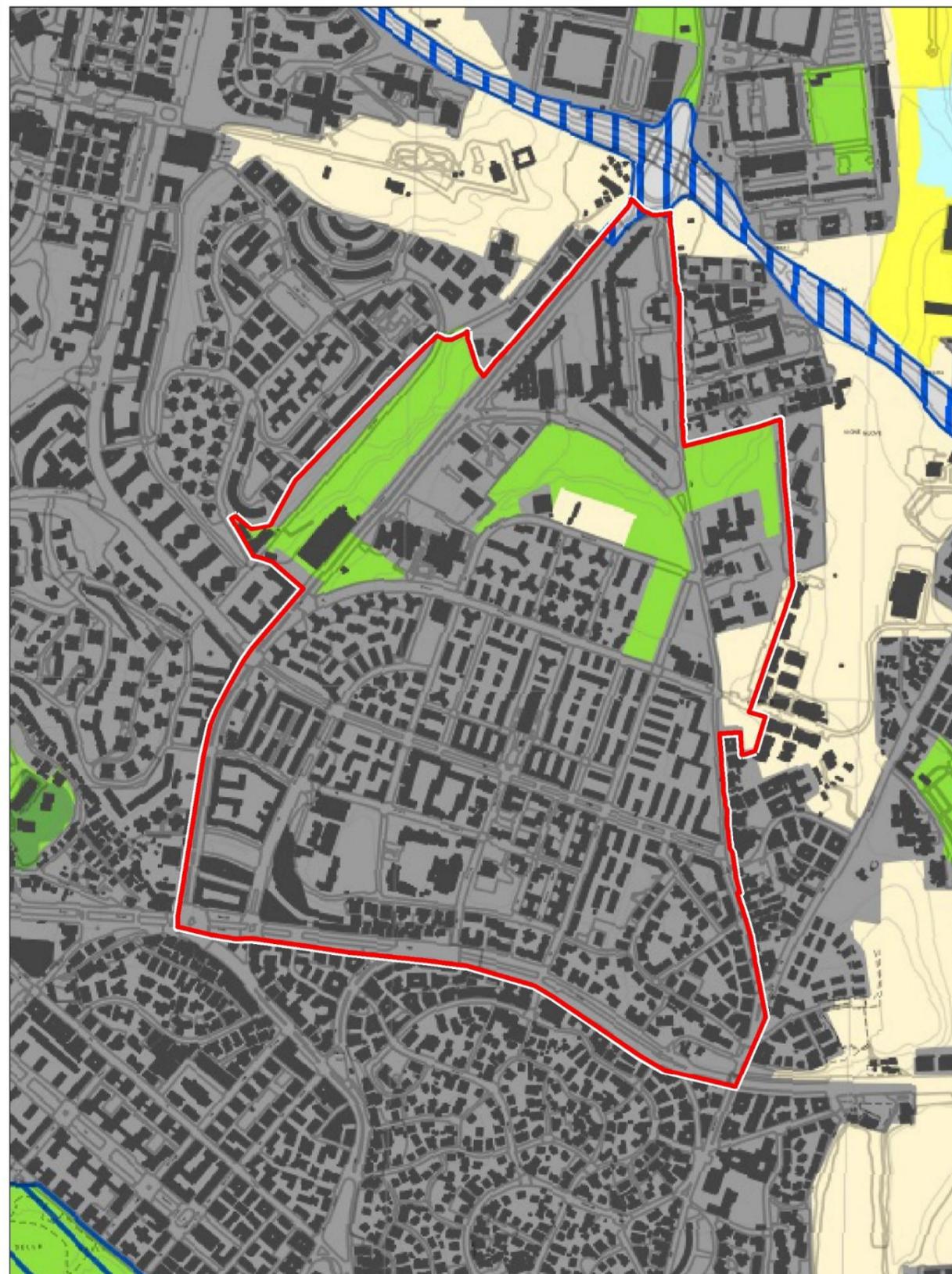
LOCALI E ATTIVITA' DI INTERESSE STORICO ARTISTICO, CULTURALE

- Negozi storici elencati nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi"

Individuazione dell'ambito

PROGRAMMA INTERVENTI MUNICIPALI

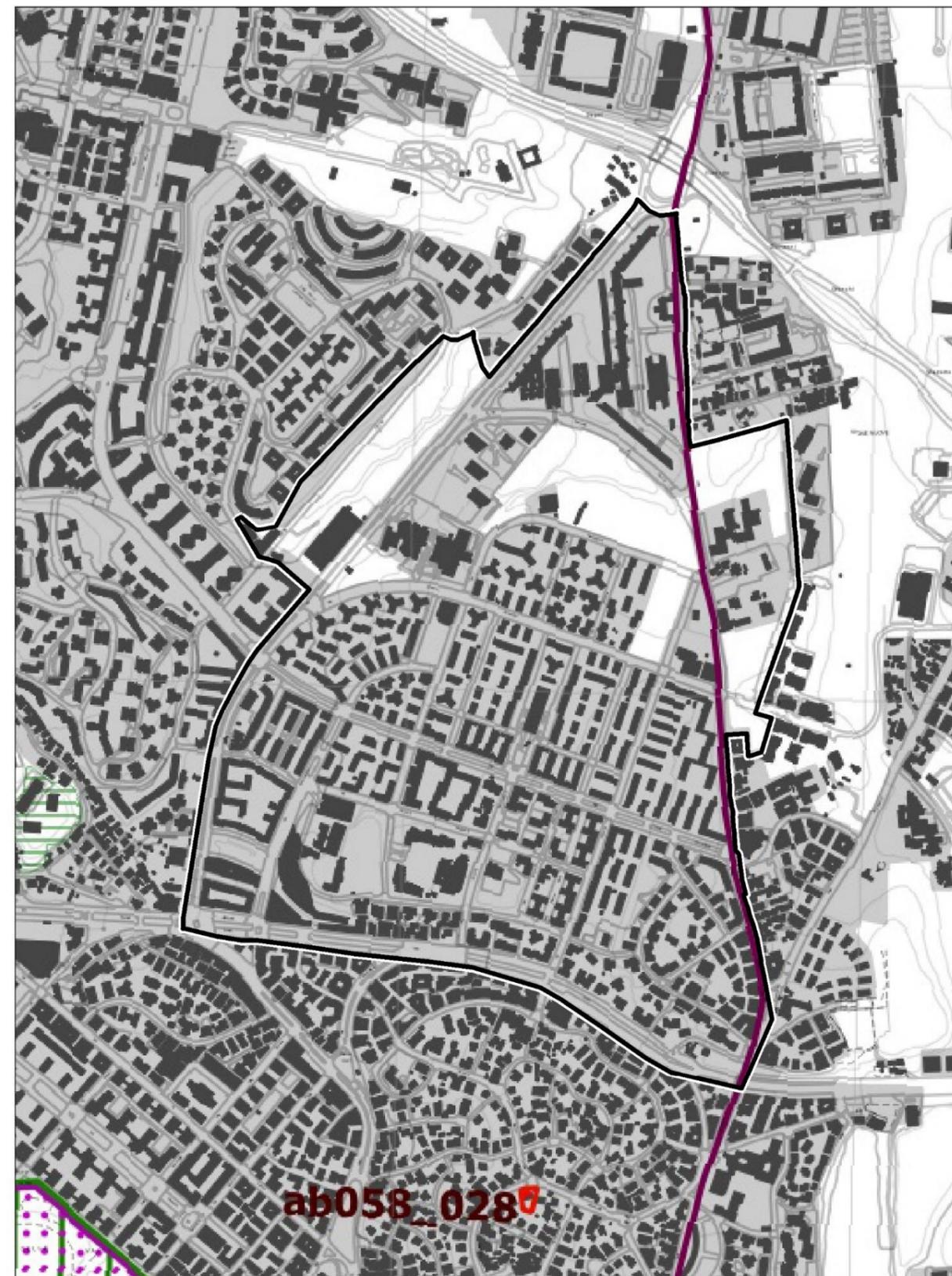
Disciplina urbanistica sovraordinata. Piano Territoriale Paesistico Regionale (Del C.R. Lazio n. 5/2021)

Ambito: TUFELLO**Municipio III**

PTPR - Sistemi e ambiti del paesaggio. Tav. A24 - Foglio 374 - scala 1:10.000

- Sistema del Paesaggio Naturale**
Paesaggio Naturale di Continuità
- Sistema del Paesaggio Agrario**
Paesaggio Agrario di Continuità
- Sistema del Paesaggio Insediativo**
Paesaggi degli Insediamenti Urbani

Individuazione dell'ambito



PTPR - Beni paesaggistici. Tav. B24 - Foglio 374 - scala 1:10.000

- Individuazione del patrimonio identitario regionale**
Beni ricognitivi di piano
tl_0328 - Beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici (art. 46)

Aree urbanizzate del PTPR

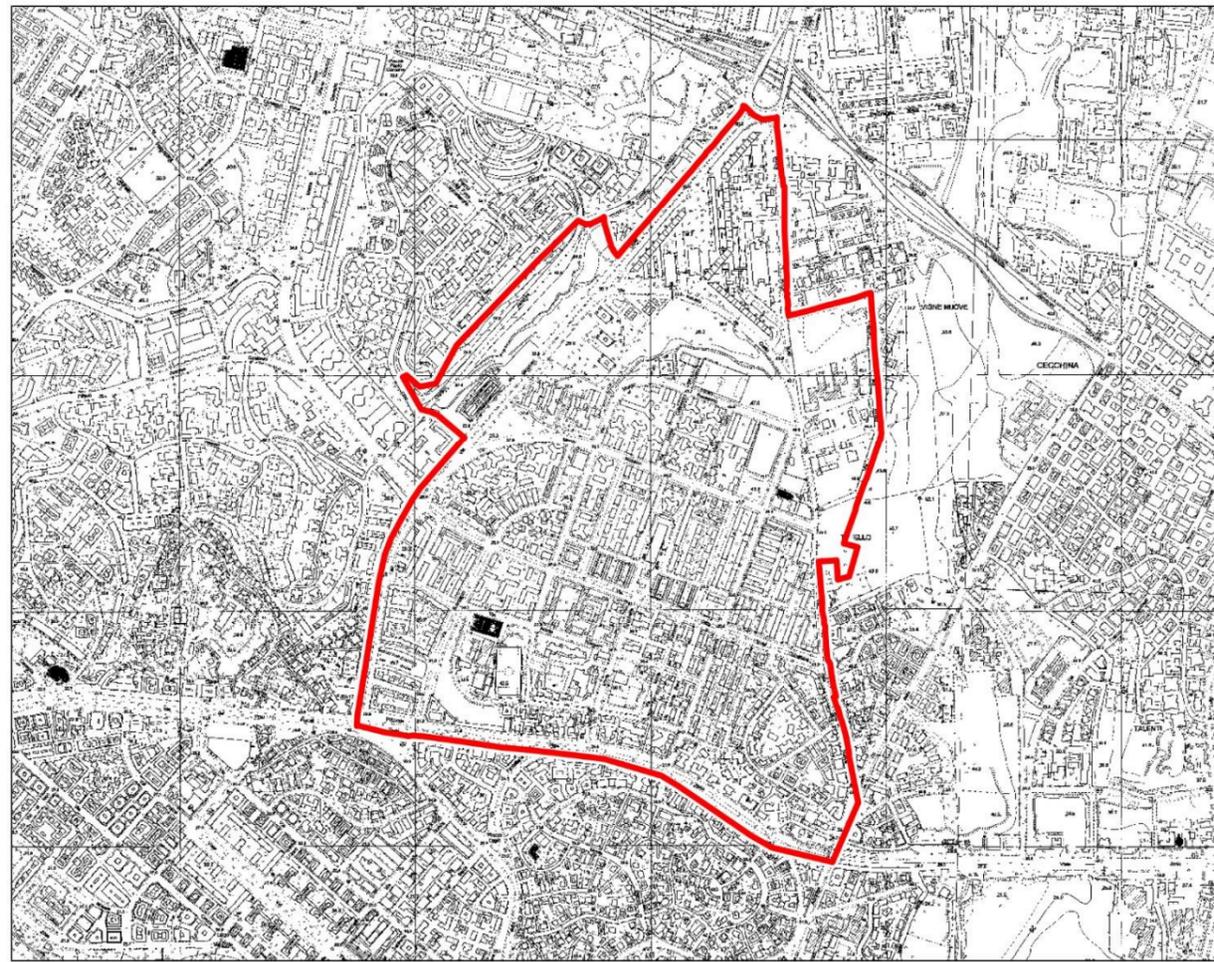
Individuazione dell'ambito

PROGRAMMA INTERVENTI MUNICIPALI

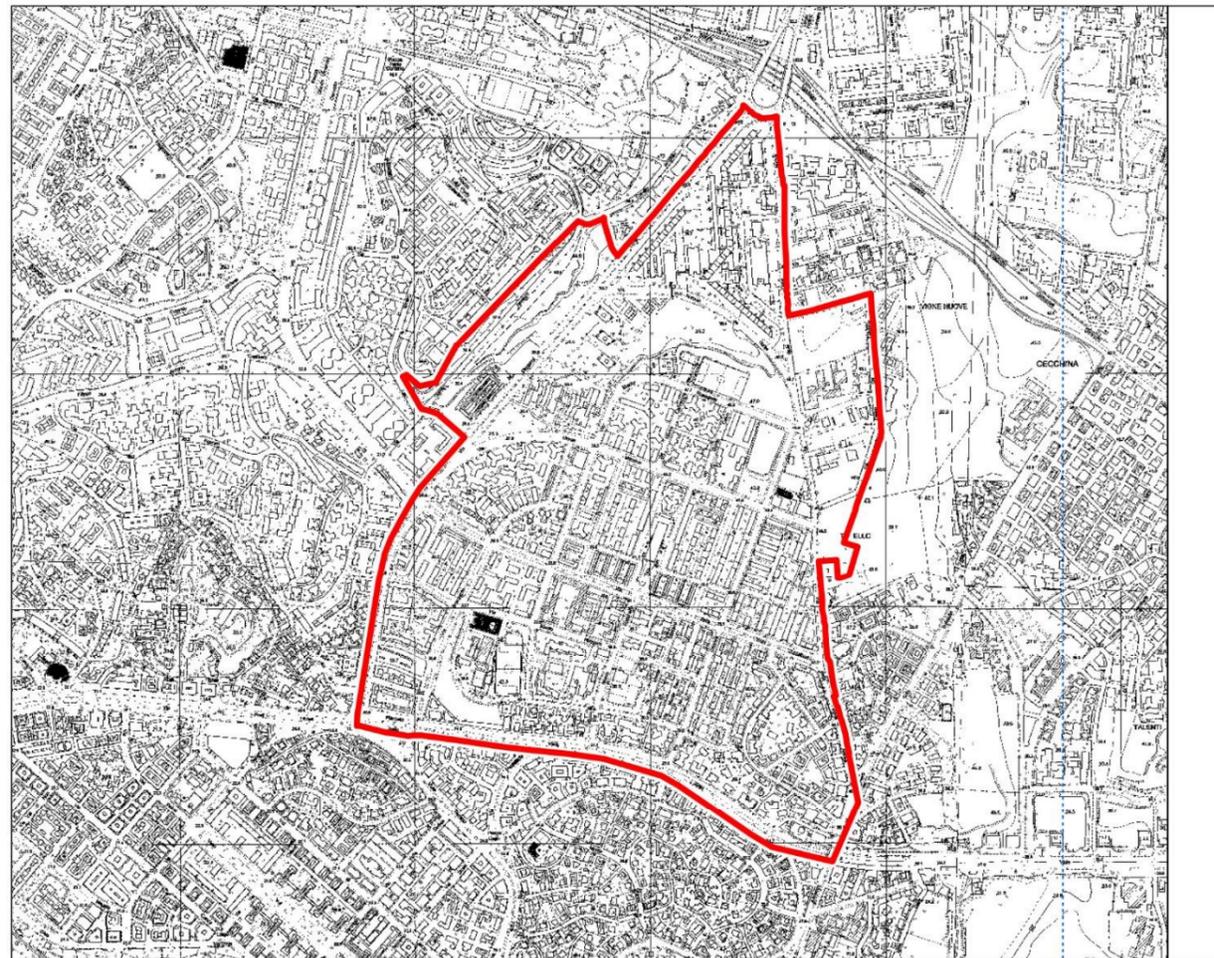
Piano bacino del fiume Tevere - Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce (P.A.I. - PS5)

Ambito: TUFELLO

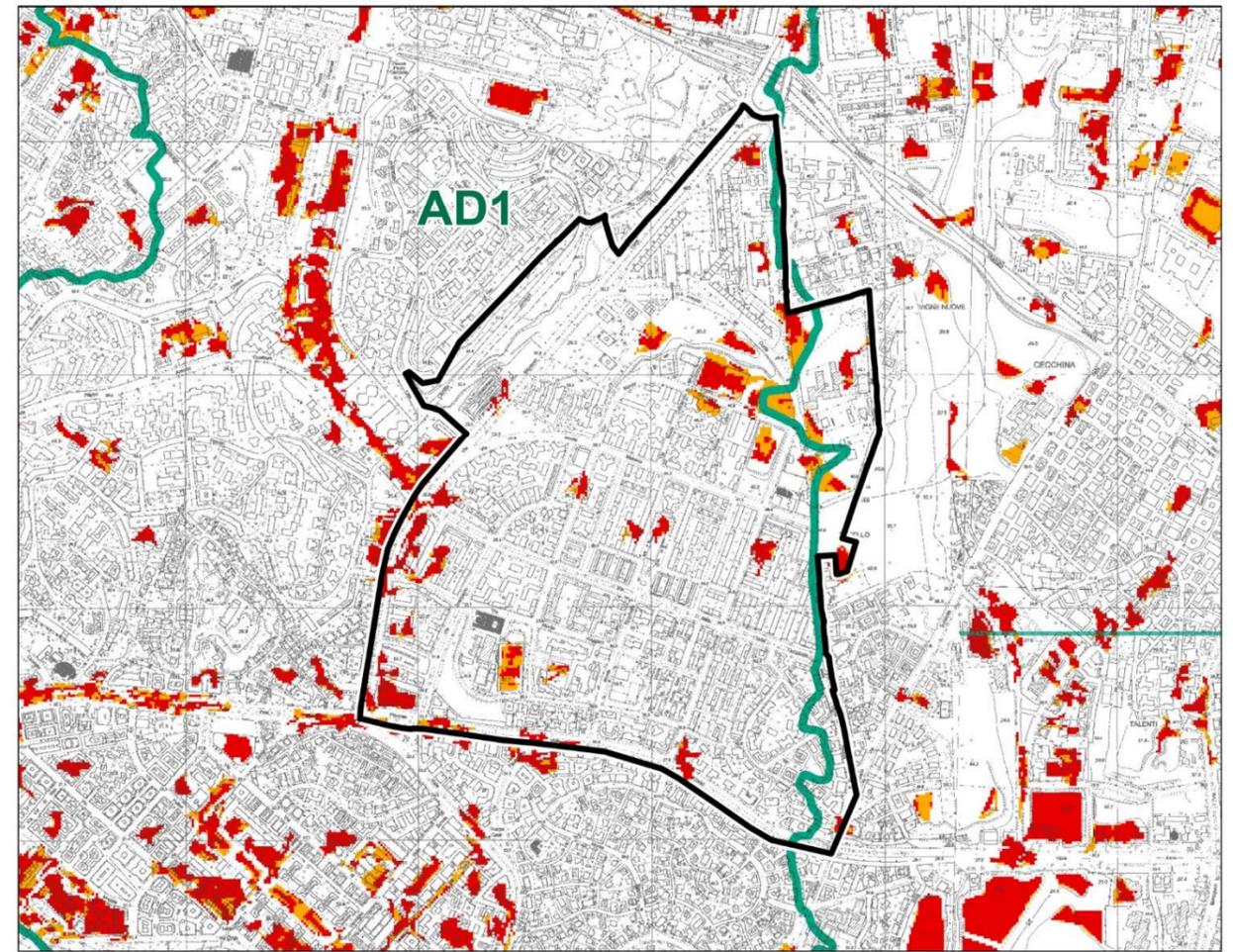
Municipio III



P.A.I. - Fasce fluviali e zone a rischio - Tav. 50 - fuori scala



P.A.I. - Tav. PB72 Acquatraversa - fuori scala



P.S.5 - P3Bi Pericolosità idraulica potenziale - Foglio 17 - fuori scala

P.A.I. - Fasce fluviali e zone a rischio

Tav. 50 (aggiornamento a seguito del Decreto Segretariale n. 32/2015)

- Nessuna interferenza con le fasce fluviali e zone a rischio
- L'ambito non è interessato dagli elaborati "P7 Ca - Corridoi ambientali" del PS5

P.A.I. - Fasce e rischio idraulico sul reticolo secondario e minore

Tav. PB72 Acquatraversa (aggiornamento a seguito del Decreto Segretariale n. 32/2015)

- Nessuna interferenza con fasce fluviali e zone a rischio idraulico del reticolo secondario e minore

P.S.5 - P3Bi Pericolosità idraulica potenziale

Foglio 10 (aggiornamento approvato con DPCM del 19/06/2019)

 Limite dei bacini idrografici

 Accumulo

 Deflusso

 Individuazione dell'ambito

6. LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

6.1 Sintesi valutativa e interpretativa

L'analisi più approfondita dello stato dei luoghi restituisce il quadro di un ambito urbano storico e consolidato, un quartiere con numerose attrezzature e spazi pubblici che ne fanno un luogo identitario nel quale i residenti si riconoscono. Il Tufello infatti conserva ancora il suo carattere di quartiere popolare con molte criticità, ma anche con molte iniziative culturali aperte a tutti.

Come spesso accade, per mancanza di finanziamenti, l'area e soprattutto gli spazi pubblici risultano a tratti degradati o con presenza di spazi aperti non definiti, con carenza di servizi sociali e con problemi di traffico specie nelle immissioni sulle principali vie di collegamento con il resto della città.

Questi punti di debolezza provocano rischi di disagio sociale e di dipendenza dai quartieri limitrofi per usufruire di servizi non presenti in zona e in definitiva la percezione di scarsa sicurezza nella popolazione.

Inoltre, è evidente la discontinuità di relazioni tra il nord e il sud dell'ambito, tra la parte di edilizia più recente e l'insediamento originario dove le attività e i servizi sono più numerosi.

La frattura nella continuità tra gli spazi verdi che dal Parco della Villa di Faonte attraversa gli spazi aperti tra via De Curtis e via Monte Resegone e arriva, attraversando via Giovanni Conti, alle aree aperte limitrofe al Mercato di Val Melaina, necessita di un ripensamento in funzione di un potenziale collegamento trasversale tra le parti urbane e verso le grandi aree verdi delle Riserve naturali del Tevere e della Marcigliana.

Nelle interlocuzioni svolte con il Municipio III sono emerse una serie di problematiche e di proposte che, sotto forma di analisi SWOT semplificata, forniscono una visione sintetica dell'ambito e delle sue potenzialità.

SWOT ANALYSIS QUARTIERE TUFELLO

Punti di forza

- Prossimità alla Stazione della Metropolitana
- Presenza dell'unica Biblioteca Municipale
- Presenza di diverse scuole
- Presenza di diverse attrezzature sportive

Punti di debolezza

- Carenza di servizi socio/culturali
- Stato manutentivo percorsi pedonali
- Presenza aree dismesse
- Stato manutentivo del verde

Opportunità

- Fondi PNRR x efficientamento Biblioteca
- Programma manutenzione strade
- Progetto per Portierato sociale
- Consistente presenza di giovani / studenti
- Attivismo sociale

Rischi

- Fenomeni di degrado sociale
- Dipendenza dai quartieri limitrofi per i servizi
- Alto Indice di Vulnerabilità Sociale e Materiale
- Percezione di scarsa sicurezza

6.2 Obiettivi generali

Gli obiettivi generali del progetto dovranno tendere allo sviluppo di azioni sostenibili e di interventi non solo di riqualificazione urbana ma anche di salvaguardia e valorizzazione delle risorse naturali e delle aree a verde.

Agendo su quelle parti di territorio degradate o morfologicamente e funzionalmente sottoutilizzate, il processo di riqualificazione potrà concentrarsi su una nuova forma e una diversa definizione tipologica e di uso degli spazi aperti, degli assi secondari e degli accessi alle aree pubbliche, configurando un nuovo sistema di luoghi centrali che possano rivitalizzare il carattere identitario del quartiere e valorizzare la qualità urbanistica dell'impianto urbano.

Così gli obiettivi generali dovranno riguardare più in dettaglio il potenziamento dei servizi socio culturali, il rafforzamento delle connessioni tra le varie parti del quartiere, la riqualificazione generale delle aree verdi, delle strade e dei marciapiedi e la risoluzione dei nodi di traffico.

La progressiva pedonalizzazione di alcuni tracciati, o comunque la sistemazione dei percorsi pedonali nelle strade secondarie, rappresentano una componente primaria della strategia di riqualificazione che dovrà portare in luce una rinnovata "visione del luogo" a partire dalle sue caratteristiche e le sue vocazioni.

Concentrando l'attenzione sullo spazio pubblico, poiché è in questi spazi che gli abitanti si incontrano ed è qui che è risulta necessario e possibile intervenire per migliorare la qualità ambientale e insediativa, la proposta progettuale dovrà individuare soluzioni che rispondano agli effetti del cambiamento climatico, lavorando in un quadro sistematico di interventi dove lo spazio pubblico è di per sé infrastruttura (verde e blu).

6.3 Obiettivi specifici del Municipio

Gli incontri con i tecnici e gli amministratori del Municipio III hanno portato all'individuazione dell'ambito del Tufello quale luogo strategico dove avviare prioritariamente le azioni di riqualificazione.

In un successivo approfondimento si sono definiti una serie di obiettivi specifici che trovano concretezza in un programma di opere e di interventi da sottoporre all'attenzione dei progettisti.

In particolare per quanto riguarda gli obiettivi specifici, lo stesso Municipio III ha redatto uno studio sullo stato dei luoghi e un'indagine più generale sulle caratteristiche morfologiche e funzionali del quartiere, ritenendo prioritario agire su:



Ambito POLO CULTURALE E SPORTIVO

Sub-ambito AREA «DETROIT»:

Gli interventi da prevedere per quest'area riguardano la realizzazione di:

- n. 1 campo da calcetto
- n.1 campo da basket
- n. 1 campo polivalente
- n. 1 chiosco / punto ristoro
- n.1 area ludica

Sub-ambito LOTTO SCUOLA MONTE RUGGERO

Gli interventi da prevedere per quest'area riguardano la riqualificazione della piscina

Sub-ambito LOTTO SCUOLA MONTE RUGGERO

Gli interventi da prevedere per quest'area riguardano la realizzazione di:

- Efficiantamento e implementazione servizi della biblioteca Ennio Flaiano
- Pavimentazione, illuminazione e arredo urbano degli spazi esterni



Ambito POLO AMBIENTALE / PARCO URBANO

Sub-ambito AREA VERDE SU VIA ANTONIO DE CURTIS:

Gli interventi da prevedere per quest'area riguardano la realizzazione di:

- sentieri pedonali
- percorso salute con attrezzi
- area ludica
- area cani

- rotonda verde tra (via Vigne Nuove, Via Capraia, Via Monte Resegone

Sub-ambito AREA VERDE LIMITROFA AL MERCATO VAL MELAINA

Gli interventi da prevedere per quest'area riguardano la realizzazione di:

Pavimentazione, illuminazione e arredo urbano degli spazi esterni

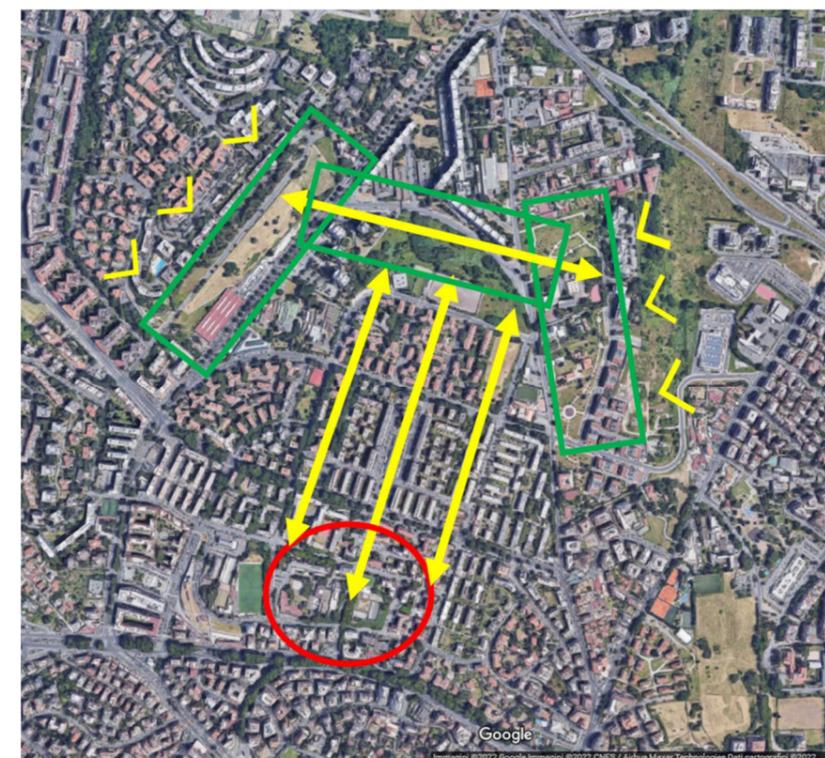


Ambito RETE INTERCONNESSIONE PEDONALE

Sub-ambito PERCORSI PEDONALI

Gli interventi da prevedere per quest'area riguardano la realizzazione di:

- pavimentazione semi-permeabile
- superamento barriere architettoniche
- illuminazione a risparmio energetico
- griglie di protezione per alberi
- implementazione alberature a filare
- pedonalizzazione e ridisegno di Piazza degli Euganei



Schemi interpretativi del quartiere (elaborazione Municipio III)



Il Masterplan proposto dal Municipio III



La città in 15 minuti : MUNICIPIO III - ZONA TUFELLO

6.4 Linee guida per la progettazione sostenibile delle opere

Le soluzioni progettuali da proporre dovrebbero avere quali riferimenti di base:

- Water Management (pavimentazioni drenanti, canali drenanti, rain-gardens, piazze/spazi allagabili, recupero, fitodepurazione e riciclo dell'acque, fasce tampone verso corsi d'acqua ecc);
- Miglioramento Dell'aria (siepi e alberi filtranti, piante con VOC contenuto, canalizzazione dei venti);
- Controllo Microclimatico (ombreggiamento vegetale, rampicanti, alberature, canalizzazione dei venti, pergole produttive);
- Miglioramento del Suolo (drenaggio, stratificazioni filtranti, depurazione con apparati radicali, geotermico, fasce tampone verso corsi d'acqua ecc);
- Interventi di NBS (Nature-based solutions).

Più nello specifico si dovrebbe pensare a:

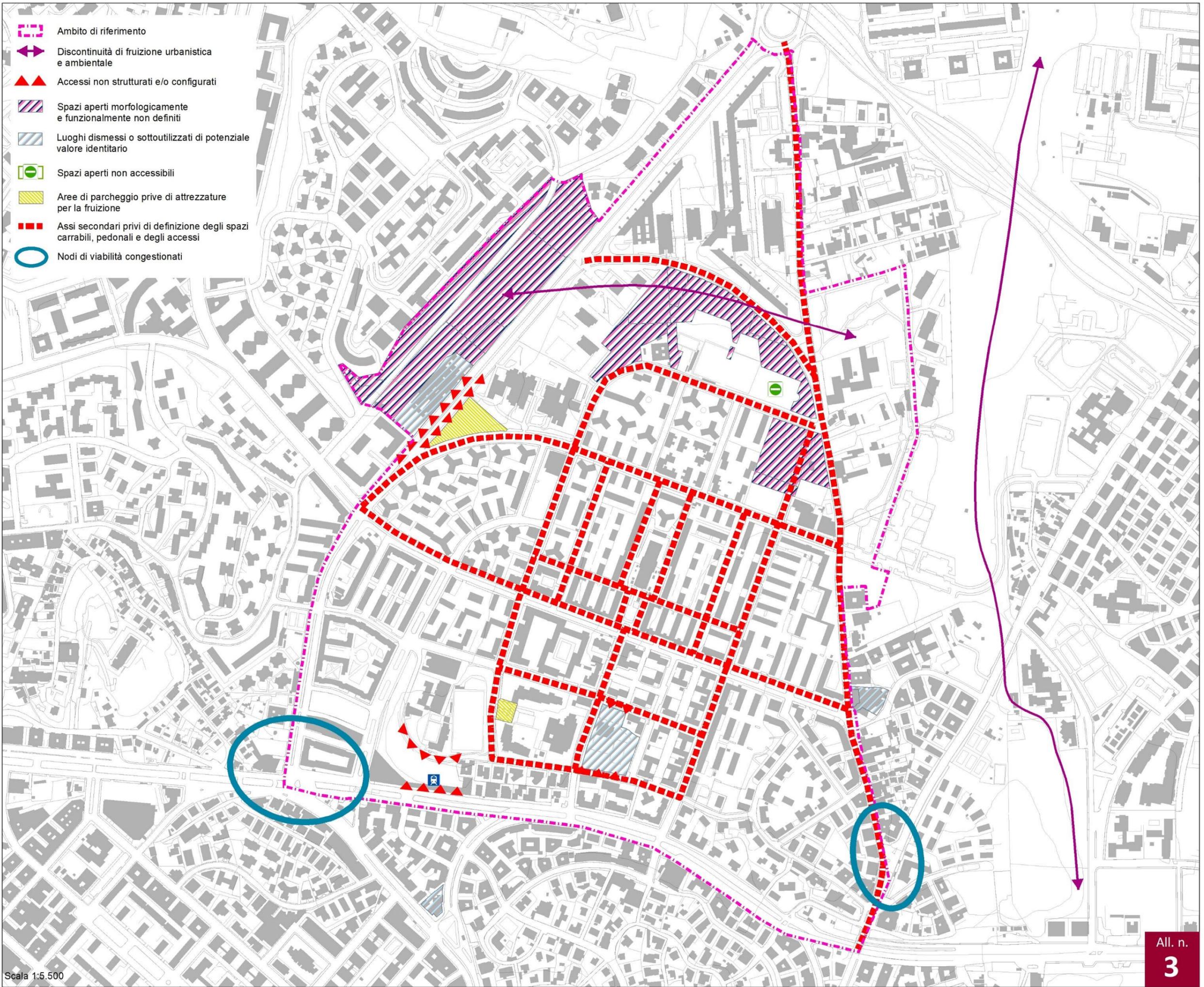
- le aree a verde pubblico da realizzare prevedendo elementi di riduzione dell'impatto determinato dalla viabilità veloce di attraversamento e utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica;
- le aree circostanti le scuole realizzando fasce "tampone" di intercettazione delle polveri, mettendo a dimora alberature di grandi dimensioni per favorire incremento di ossigeno e ombreggiamento, pavimentando le superfici con materiali drenanti, puntando ad un abbassamento delle temperature di 2/3 °C e conseguendo un complessivo miglioramento delle condizioni ambientali, secondo il modello di *Scuole nel bosco* (con possibile ricorso ai fondi stanziati per la forestazione).
- i parcheggi, da progettare con pavimentazioni drenanti, alberature che ombreggiano, rain gardens/canali drenanti, ecc;
- le piste ciclabili da ristrutturare con pavimentazioni drenanti e con vegetazione atta a creare corridoi ecologici, con rain gardens e canali drenanti;
- gli spazi d'incontro, piazze anche di piccole dimensioni e abbandonati (pocket parks, giardino sotto casa), soprattutto vicino a grandi complessi abitativi per rigenerare i quartieri.

PROGRAMMA INTERVENTI MUNICIPALI

Sintesi valutativa e interpretativa

Ambito: TUFELLO

Municipio III



7. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO ED ELABORATI RICHIESTI

7.1 Coordinamento e progettazione partecipata

Il professionista avrà l'obbligo di coordinarsi costantemente con il Dirigente della Direzione Trasformazione Urbana, che rappresenta il Committente, e con il R.U.P. e con gli altri professionisti eventualmente incaricati dall'Ente in relazione all'intervento in oggetto sia in fase di pianificazione che in fase di progettazione, fino alla fase di verifica, validazione ed approvazione del progetto stesso da parte dell'Ente.

Il professionista incaricato dovrà altresì partecipare come parte attiva alle riunioni di coordinamento con il Municipio di riferimento, secondo le modalità che saranno stabilite dal Comune, in un processo di progettazione partecipata con i Municipio stesso.

7.2 Elaborati da produrre da parte dei progettisti incaricati

a. Master Plan (MP)

- Relazione descrittiva;
- elaborati grafici di progetto (planimetrie generali, profili, rendering; schede di progetto etc.);
- Documento di fattibilità delle alternative Progettuali (DOCFAP) di due opere significative, con stima di massima dei costi.

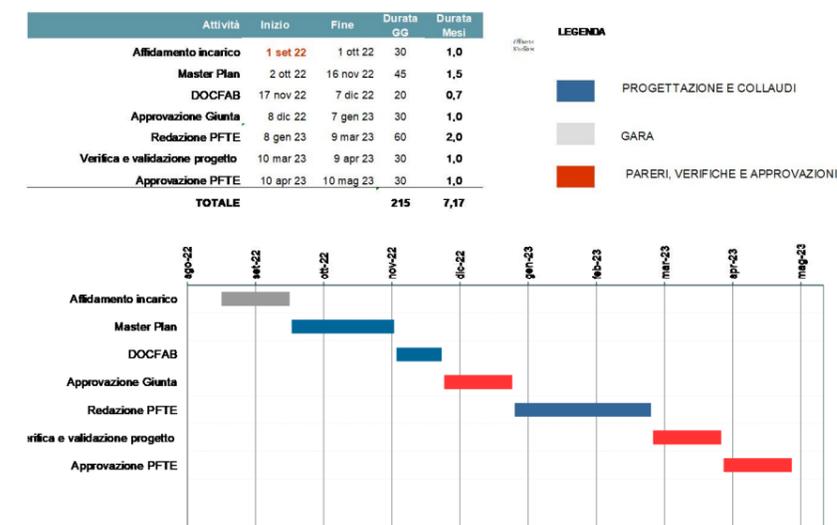
b. Studio di fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE)

- Relazione generale e tecnica;
- Relazione geologica;
- Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico;
- rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;
- elaborati grafici di progetto delle opere nelle scale adeguate;
- computo estimativo dell'opera;
- Prime indicazioni per i Piani di sicurezza.

7.3 Materiali messi a disposizione dei progettisti

- Cartografia di base;
- Ortofoto;
- Planimetria catastale.

7.4 Cronoprogramma



8. ITER APPROVATIVO

Il Master Plan di ciascun ambito sarà approvato dalla Giunta capitolina ed assumerà il carattere di un documento programmatico e di indirizzo per le progettazioni future delle opere ricadenti nell'ambito stesso. Nella stessa seduta saranno approvati i Documenti di Fattibilità delle alternative progettuali ai fini dell'inserimento delle opere nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2023-2025.

Il Progetto di Fattibilità tecnico e economico, verificato e validato dal RUP sarà approvato dalla Giunta Capitolina ed inviato al Municipio o al Dipartimento di Roma Capitale competente *ratione materiae* per lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione.



9. QUADRO ECONOMICO

Il quadro economico dei lavori stima un importo complessivo dell'intervento in € 1.500.000,00 come riportato nella tabella seguente, che costituisce l'importo massimo del budget previsto; i diversi livelli di progettazione potranno definire più nel dettaglio il costo dell'opera, entro i limiti dell'importo suddetto.

| A | LAVORI | IMPORTO |
|-----|---|---------------------|
| A1 | Lavori | 1.080.000,00 |
| A2 | Oneri per la Sicurezza | 20.000,00 |
| A | TOTALE LAVORI E FORNITURE | 1.100.000,00 |
| B | SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE | |
| B1 | Imprevisti e adeguamento prezzi (max 10%) | 20.000,00 |
| B2 | Spese tecniche | 155.000,00 |
| B3 | Rilievi, accertamenti e indagini | 10.000,00 |
| B4 | Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze | 1.640,00 |
| B5 | Accantonamenti per modifiche di cui all'art.106, c. 1 lett. a) del D.Lgs50/2016 | 15.000,00 |
| B6 | Spese di gara | 1.500,00 |
| B7 | Supporto al RUP | 15.000,00 |
| B8 | Incentivi per funzioni tecniche (art. 113 Dlgs 50/2016) | 20.500,00 |
| B9 | Contributi casse previdenziali (4% di B2 +B7) | 6.500,00 |
| B10 | IVA lavori (10% di A+ B1 +B5) | 113.500,00 |
| B11 | IVA (22% di B2+B3+B6+B7) | 41.360,00 |
| B | TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE | 400.000,00 |
| | IMPORTO COMPLESSIVO INTERVENTO | 1.500.000,00 |



10. MODALITÀ DI AFFIDAMENTO

Il compenso totale per l'espletamento del servizio di importo risulta inferiore alla soglia comunitaria per l'affidamento di forniture e servizi, e pertanto ricorre la condizione di cui all'art. 1, comma 259 della Legge 160 del 27/12/2019 che stabilisce che "per accelerare gli interventi di progettazione, per il periodo 2020-2023, i relativi incarichi di progettazione e connessi previsti dall'articolo 157 del codice di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, sono affidati secondo le procedure di cui all'articolo 36, comma 2, lettera b), fino alle soglie previste dall'articolo 35 del medesimo codice per le forniture e i servizi."

Si procederà pertanto all'affidamento di incarichi diretti mediante una selezione di professionisti iscritti all'Albo dei professionisti del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, approvato con DD n.999 del 18.08.2022, scelti sulla base delle esperienze professionali di ciascun operatore in relazione all'oggetto dell'incarico.

