15 MUNICIPI
15 PROGETTI
per la città in 15 MINUTI

MUNICIPIO XIV- ambito urbano PALMAROLA OTTAVIA
riqualificazione degli spazi aperti

documento di indirizzi alla progettazione

ROMA

RISORSE PER ROMA

15 MUNICIPI 15 PROGETTI PER LA CITTA' IN 15 MINUTI

DOCUMENTO DI INDIRIZZI ALLA PROGETTAZIONE

MUNICIPIO 14

AMBITO URBANO PALMAROLA OTTAVIA

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 14

Presidenza
Presidente: Marco Della Porta

Assessorato all'Urbanistica, Lavori Pubblici e Rigenerazione Urbana
Assessore: Giuseppe Strazzera

Direzione
Direttore: Andrea Proietti

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....12
4.3 Sistema del verde e rete ecologica....12
4.4 Il sistema della viabilità e dei trasporti....13
5. PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE VIGENTE E INTERVENTI IN FASE DI REALIZZAZIONE....16
5.1 La pianificazione vigente generale e sovraordinata....16
Pianificazione urbanistica comunale....16
Il sistema dei vincoli: Carta dei beni culturali e paesaggistici – Carta per la Qualità – SIT....16
Pianificazione paesistica (PTPR)....16
Piano di Assetto Idrogeologico....17
Piano bacino del fiume Tevere - Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce..17
5.2 Interventi in atto e programmati....17
6. LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE....24
6.1 Sintesi valutativa e interpretativa....24
6.2 Obiettivi generali....24
6.3 Obiettivi specifici del Municipio....25
6.4 Linee guida per la progettazione sostenibile delle opere....27
7. MODALITA' DI SVOLGIMENTO ED ELABORATI RICHIESTI....29
7.1 Coordinamento e progettazione partecipata....29
7.2 Elaborati da produrre da parte dei progettisti incaricati....29
7.3 Materiali messi a disposizione dei progettisti....29
7.4 Cronoprogramma....29
8. ITER APPROVATIVO....30
9. QUADRO ECONOMICO....31
10. MODALITÀ DI AFFIDAMENTO....32

DOCUMENTO DI INDIRIZZI ALLA PROGETTAZIONE

MUNICIPIO XIV

AMBITO URBANO

PALMAROLA OTTAVIA

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 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.

Il quartiere di Palmarola Ottavia nel contesto di riferimento

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 sevizi 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.

3. L’AMBITO URBANO DI INTERVENTO

Il quartiere di Palmarola – Ottavia è situato nel quadrante nord-ovest di Roma, nel territorio del Municipio XIV (ex XIX) e in prossimità del nastro autostradale del Grande Raccordo Anulare. L’insediamento presenta uno sviluppo pressoché lineare con andamento N/S lungo via di Casal del Marmo, che ne delimita il lato orientale e lo separa nettamente dall’omonima area agricola.

Il contesto di riferimento è riferibile al territorio urbanizzato compreso tra le vaste aree libere della Tenuta di Casal del Marmo e il margine infrastrutturale del G.R.A., nel tratto compreso tra gli svincoli “Trionfale” e “Casal del Marmo – Selva Candida”, e include una porzione di territorio inedificato, relitto di Agro romano, sul quale si affacciano gli edifici del Piano di Zona La Lucchina.

A nord e a sud il settore urbano è delimitato dai tracciati radiali delle storiche via Trionfale e via Boccea, collegate tra loro da via di Casal del Marmo che costeggia il vasto sistema di aree libere che, a nord della via Trionfale, raggiunge la Riserva Naturale Regionale dell’Insugherata e il Parco di Veio.

Il territorio è prevalentemente pianeggiante e gli insediamenti, per lo più di origine spontanea, hanno occupato le aree agricole adagiandosi tra le incise forre del reticolo idrografico secondario secondo il tipico modello delle borgate di origine ex abusiva, i cui tessuti sono costituiti da edifici con tipologia a villetta o a palazzina.

Il tessuto residenziale presenta, comunque, un certo grado di compiutezza e di omogeneità tipologica, anche se si assiste a una quasi totale assenza di spazi pubblici di relazione. La rete infrastrutturale è costituita da una griglia non gerarchizzata con strade spesso strette, incomplete e bordate dai muri di confine degli edifici.

Le prime tracce di urbanizzazione del territorio agricolo si registrano con la borgata rurale sorta nel primo dopoguerra lungo la via Trionfale nelle Tenute di Casal del Marmo (famiglia Massara) e de La Lucchina (Prospero Colonna). La borgata Ottavia, cresciuta tra la fine degli anni 50 e gli inizi degli anni ’60 a ridosso della omonima stazione ferroviaria della linea Roma – Viterbo, prende il nome dall’Ipogeo degli Ottavi, una tomba sotterranea scoperta intorno al 1920 durante le prime edificazioni. L'ipogeo è costituito da un cunicolo scavato nel tufo che giunge in un vestibolo, con affreschi geometrici, da cui si accede ad una stanza sepolcrale.

Ai primi nuclei abitativi sorti a partire dal secondo decennio del secolo scorso, si andarono aggiungendo altri insediamenti ad est della Trionfale (Monte Arsiccio, Fontanile, Sant’Andrea) e a ridosso della Tenuta dell’Insugherata.

Il PRG del 1965 perimetra le prime borgate abusive e le classifica come zone F1 da sottoporre a ristrutturazione urbanistica, ma il processo di crescita spontanea non si arresta e, negli anni successivi, gli insediamenti si espandono ancora lungo via di Casal del Marmo e vengono inclusi nella seconda manovra di risanamento delle borgate che perimetra e istituisce le Zone O di PRG da attuare tramite Piani di recupero urbanistico.

Con il Piano particolareggiato della Zona “O” n.10 - *Palmarola - Selva Nera*, ad oggi decaduto per la decorrenza decennale dei termini di legge, si è avviato un intervento diffuso di incremento delle dotazioni pubbliche di servizi e di verde e di completamento dell’edificazione sui lotti privati ancora liberi, che tuttavia non ha arrestato il fenomeno dell’abusivismo edilizio in aree agricole, tanto che è stato necessario mettere a punto una terza manovra di perimetrazione dei nuclei (nucleo 19.02 *Palmarola-Via Lezzeno*), recepita dal PRG di Roma Capitale approvato nel 2008.

Accanto al recupero dei nuclei ex abusivi, gran parte del territorio a margine dell’insediamento è stato interessato dalla realizzazione di due importanti interventi di edilizia residenziale pubblica (PdZ 72 Ottavia nord, PdZ 83 La Lucchina) che hanno notevolmente migliorato l’accessibilità e la circolazione nella zona e ampliato la gamma di attrezzature pubbliche a servizio degli insediamenti.

Con l’avvento dei Programmi complessi negli anni ’90 e con l’obiettivo di riqualificare le frange urbane più periferiche, la zona è stata progressivamente interessata da numerose iniziative attuative di recupero urbanistico, che hanno portato all’approvazione nel 2004 del Programma di Recupero Urbano ex. art. 11 L. 493/93 - *Palmarola Selva Candida* e, circa 15 anni dopo, all’adozione del Programma Integrato ex L.R. 22/97 di iniziativa privata, *Selva Candida*.

Oltre a recepire le previsioni delle strumentazioni particolareggiate tra le componenti della Città della trasformazione (Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita), il Piano urbanistico vigente, nel sottolineare quel carattere di incompiutezza morfologica e funzionale dei luoghi, promuove un ripensamento generale del sistema delle percorrenze e un intervento di valorizzazione unitaria dei valori paesaggistici e naturali da attuare attraverso la redazione di Ambiti per Programmi Integrati nelle parti “storiche” della borgata e l’istituzione del Parco agricolo di Casal del Marmo dove “*preservare e rafforzare le attività agricole, valorizzare il patrimonio naturalistico e paesaggistico, riqualificare gli edifici esistenti, con riguardo a quelli dismessi, e creare un sistema di fruizione pubblica, mediante l’acquisizione di aree ad uso pubblico, la realizzazione di itinerari naturalistici con percorrenza ciclo-pedonale e l’introduzione o il potenziamento di usi ricettivi, ricreativi, sportivi, di servizio*” (art. 70 NTA).

4. STATO DI FATTO

4.1 Il sistema insediativo

Nello specifico, l'Ambito di studio comprende parte delle aree edificate del nucleo Palmarola – Selva Nera (zona O/10) che occupano le pendici del pianoro di Casal del Marmo che digradano verso un ramo del Fosso di Santo Spirito, caratterizzato in questo tratto da una folta vegetazione ripariale spesso interrotta da spazi abbandonati, degradati o caratterizzati da usi impropri.

Delimitato ad ovest da via Ilario Corte, una strada parallela al corso d'acqua e ad est da via di Casal del Marmo, l'impianto urbano si sviluppa a ridosso di quest'ultima ed è caratterizzato da una giustapposizione di edifici residenziali sorti per lo più spontaneamente in area agricola, a partire dagli anni '60.

L'insediamento si connota come una tipica borgata di origine ex abusiva caratterizzata da edifici con tipologia a villetta con giardino e/o a palazzina di 4-5 piani, con balconi e finiture delle facciate trattate a cortina e negozi ai piani terra.

I lotti sono costruiti in totale inosservanza di qualunque allineamento dei fronti edificati rispetto ai tracciati stradali e, per sfruttare al meglio i dislivelli altimetrici, presentano una spiccata disomogeneità nelle quote d'imposta dei fabbricati, favorendo la percezione di un tessuto urbano ad alta densità edilizia con una quasi totale assenza di spazi pubblici di relazione.

Le pertinenze private delle palazzine sconfinano senza soluzione continuità nei pochi e stretti marciapiedi pubblici, mentre, in corrispondenza dei lotti edificati a villette, i muri di confine dei frontisti marginano direttamente sulle strade, dando origine ad una cesura netta tra strada e spazi edificati, senza cedere nulla agli ambiti di relazione collettiva e ai luoghi di aggregazione.

Nell'ambito di studio ricade anche una piccola parte del più esteso Piano di Zona 83 – *La Lucchina*, con case basse e tipologie in linea allineate su via di Casal del Marmo, nonché una porzione di territorio interessato dall'Intervento n. 19 del PRU Palmarola Selva Candida, recentemente completato solo nella parte privata (via Abbiategrasso).

L'insediamento presenta, comunque, un certo grado di compiutezza e di omogeneità tipologica e i pochi lotti inedificati, concentrati prevalentemente lungo la linea di margine di via Ilario Corte, sul bordo del Fosso di Santo Spirito, versano in uno stato d'incuria e abbandono.

Il quartiere risulta scarsamente dotato di servizi e gli unici edifici di edilizia scolastica si concentrano lungo via di Casal del Marmo (IC Pablo Neruda - Scuola primaria e secondaria di I grado), ai margini della borgata storica di Ottavia.

Sempre lungo via Casal del Marmo, unico asse commerciale del quartiere, si trovano il centro anziani Rino Di Vito con annesso giardino pubblico e gli impianti sportivi dell'ASD Valentia Roma.

All'interno del fitto tessuto urbano sono presenti i campi sportivi della SSD Palmarola Club e la parrocchia di S. Ilario di Poitiers che occupa gli spazi al piano terra di una anonima palazzina residenziale.

Secondo le previsioni, non attuate, del Piano particolareggiato della Zona O/10, la dotazione di servizi doveva completarsi con l'ampliamento del nucleo scolastico esistente, la sistemazione a giardino delle aree ripariali del Fosso e con l'individuazione, a est di via di Casal del Marmo, di un vasto ambito destinato a servizi pubblici.

Occorre evidenziare, infine, che nel settore urbano compreso tra la via Trionfale e il parco di Casal del Marmo sono presenti alcune importanti infrastrutture pubbliche d'interesse urbano, quali il complesso di Santa Maria della Pietà (ex manicomio), l'ospedale S. Filippo Neri, il liceo scientifico Pasteur e il carcere minorile di Casal del Marmo, tutte strutture raggiungibili in pochi minuti di automobile.

4.2 Spazi pubblici o d'uso pubblico e regime proprietario

In un ambito così densamente urbanizzato gli spazi aperti di carattere pubblico sono molto ridotti. La maglia della lottizzazione abusiva non ha lasciato molto spazio ai luoghi di incontro degli abitanti e i pochi spazi aperti corrispondono spesso a lotti privati non ancora edificati ovvero ad aree per le quali è prevista l'acquisizione da parte di Roma Capitale per implementare il sistema delle dotazioni pubbliche.

Dall'analisi della Carta delle proprietà pubbliche, edita da Roma Capitale nel 2016 ma da aggiornare e verificare nel dettaglio, risultano di proprietà di Roma Capitale tutte le aree per le attrezzature scolastiche e per i servizi esistenti, nonché alcuni spazi non ancora attrezzati lungo il Fosso di Santo Spirito e via Ilario Corte che risultano di proprietà demaniale.

4.3 Sistema del verde e rete ecologica

Pur non disponendo di spazi verdi fruibili e attrezzati, il quartiere si caratterizza per essere circondato da aree libere ad alto livello di naturalità rispetto alle quali l'insediamento rappresenta una cesura antropica e una soluzione alla continuità ecologica, che non favorisce la riconnessione tra gli ecosistemi.

Il nastro di via di Casal del Marmo separa nettamente il nucleo edificato dall'ampia area agricola omonima che, pur essendo in parte circondata da aree urbane e quartieri densamente abitati, si presenta oggi come una pregevole porzione di campagna romana ancora integra, con una continuità ecosistemica con le altre aree naturali protette situate nel settore nord occidentale del territorio comunale.

Il territorio del Parco Agricolo di Casal del Marmo è caratterizzato da un ampio pianoro profondamente inciso da un sistema ramificato di fossi ricoperti di macchia e disseminato da aziende agricole alcune delle quali con sede in casali ed edifici storici.

La valorizzazione e la salvaguardia di una struttura reticolare di spazi aperti che possano contribuire a preservare la continuità ecologica tra spazio urbano e spazio extraurbano è affidata dal PRG alla Rete ecologica che, a seconda del grado di naturalità delle differenti componenti, individua un sistema prescrittivo di regole finalizzato a garantirne l'attuazione.

Il Parco di Casal del Marmo, polmone verde di Roma nord ovest, si inserisce in un sistema a forte componente naturalistica che ha la sua ecologica prosecuzione nella Riserva dell'Insugherata fino al il più ampio Parco di Veio. Esternamente al GRA e alle spalle della borgata di Selva Nera – Selva Candida, si trova il Monumento naturale Tenuta di Mazzalupetto - Quarto degli Ebrei, oltre il quale, più a nord, si apre una vastissima area agricola che si estende fino al lago di Bracciano.

Tutti questi territori, inseriti nel sistema delle aree protette della Regione Lazio, sono classificati in una Componente primaria A delle Rete ecologica, mentre, per quanto più strettamente di interesse dell'ambito di intervento, i suoli di bordo del Fosso lungo via Ilario Corte ricadono in una Componente secondaria B.

4.4 Il sistema della viabilità e dei trasporti

Per quanto riguarda l'infrastrutturazione territoriale e il traffico veicolare privato, il quartiere di Palmarola-Ottavia, che si estende a ridosso del GRA, è accessibile da quest'ultimo attraverso l'uscita 4 – *Trionfale Ottavia* a nord e tramite lo svincolo *Casal del Marmo - via Selva Candida* a sud.

I principali flussi radiali di connessione con il centro città sono concentrati su via Trionfale a nord e su via Boccea a sud, unici due tracciati che servono gran parte degli insediamenti del settore occidentale della città e che per questo risultano spesso congestionati soprattutto nelle ore di punta, con evidenti ripercussioni nella qualità della vita locale.

Il sistema delle connessioni trasversali si appoggia su via di Casal del Marmo che corre parallela al GRA collegando Casalotti (via Boccea) a Ottavia (via Trionfale). Nonostante la posizione periferica dell'ambito di studio, si rileva una certa tendenza alla congestione dei nodi di innesto viabilistico, in particolare per quanto riguarda via di Casal del Marmo che rappresenta un'arteria di penetrazione tra le più trafficate del Municipio XIV.

Gli altri tracciati trasversali di via di Lucchina, e di via Ilario Corte, che corre lungo il margine del Fosso di Santo Spirito, risultano interrotti e non consentono una fluida circolazione all'interno delle zone edificate.

Le stesse problematiche caratterizzano anche la trama viaria secondaria, che si presenta non gerarchizzata e spesso incompleta, con strade di vicinato che esitano direttamente nei passi carrabili privati, come avviene spesso negli insediamenti di origine ex abusiva. I margini stradali sono contraddistinti dall'assenza di marciapiedi o comunque da percorsi pedonali estremamente ridotti e ricavati, senza soluzione di continuità, oltre le pertinenze private delle palazzine e, salvo qualche circoscritta eccezione, le carreggiate sono strette e quasi completamente prive di spazi per la regolare sosta veicolare.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico su ferro, l'ambito è servito dalla stazione di Ottavia, ubicata lungo la linea regionale FL3 della ferrovia Roma - Cesano – Viterbo e raggiungibile dalle numerose linee di trasporto pubblico su gomma che percorrono via di Casal del Marmo per poi addentrarsi nella fitta maglia viaria del quartiere (linea 999 per S. Maria della Pietà, 993 per Cornelia Metro A, 998 per stazione Monte Mario FL3).

Il PUMS (Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile) prevede, nello Scenario di Riferimento, il potenziamento infrastrutturale della linea ferroviaria FL3 Roma – Viterbo, tramite l'incremento della capacità e della frequenza dei treni.

Nello Scenario di Piano, il PUMS prevede il prolungamento della pista ciclabile Monte Ciocci fino alla stazione San Filippo Neri (intervento già completato) e, con ulteriore tratta, fino alla stazione della Giustiniana, consentendo un alleggerimento dei flussi veicolari a vantaggio di una mobilità maggiormente sostenibile.

Inoltre, con l'istituzione dell'isola ambientale n.49 Lucchina - Ottavia, prevista sempre nello Scenario di Piano, il PUMS promuove il recupero della vivibilità degli spazi urbani all'interno della viabilità locale. L'intervento ricade parzialmente nella parte nord dell'ambito di studio, attestandosi su via Casal del Marmo e via Antonio Panizzi, in prossimità dei campi sportivi A.S.D. Valentia Roma.

Palmarola anni '80. Foto: Gabriele de Marco

La stazione originaria di Ottavia sulla linea Roma – Viterbo

RISORSE
PER ROMA

ROMA

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

Municipio XIV

PROGRAMMA INTERVENTI MUNICIPALI
Carta delle risorse

Ambito: PALMAROLA OTTAVIA

- 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
- Rete autostradale/scorrimento veloce
- Assi principali di relazione urbana
- Assi secondari di relazione locale
- Ferrovia regionale - stazione Ottavia
- PRU Palmarola Selva Candida ex art. 11 Lg. 493/93
- P.P. del nucleo di Zona O n.10 Palmarola Selva Candida

Campi sportivi A.S.D. Valentia Roma
Istituto Comprensivo Pablo Neruda
Ex asilo nido
IC Pablo Neruda -Scuola secondaria di I grado
Centro anziani Rino di Vito
Parrocchia Sant'Ilario di Poitiers
S.S.D. Palmarola club

GRA
Via Ilario Corte
Via A. Miola
via L. Panciatichi
VIA CASAL DEL MARMO
via A. Panizzi
VIA TRIONFALE
Via Abbiategrasso
Via Inzago
VIA ROBIO
PARCO AGRICOLO CASAL DEL MARMO

scala 1:8.000

All. n.
1A

ROMA

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

RISORSE PER ROMA

Municipio XIV

PROGRAMMA INTERVENTI MUNICIPALI

Carta delle proprietà pubbliche

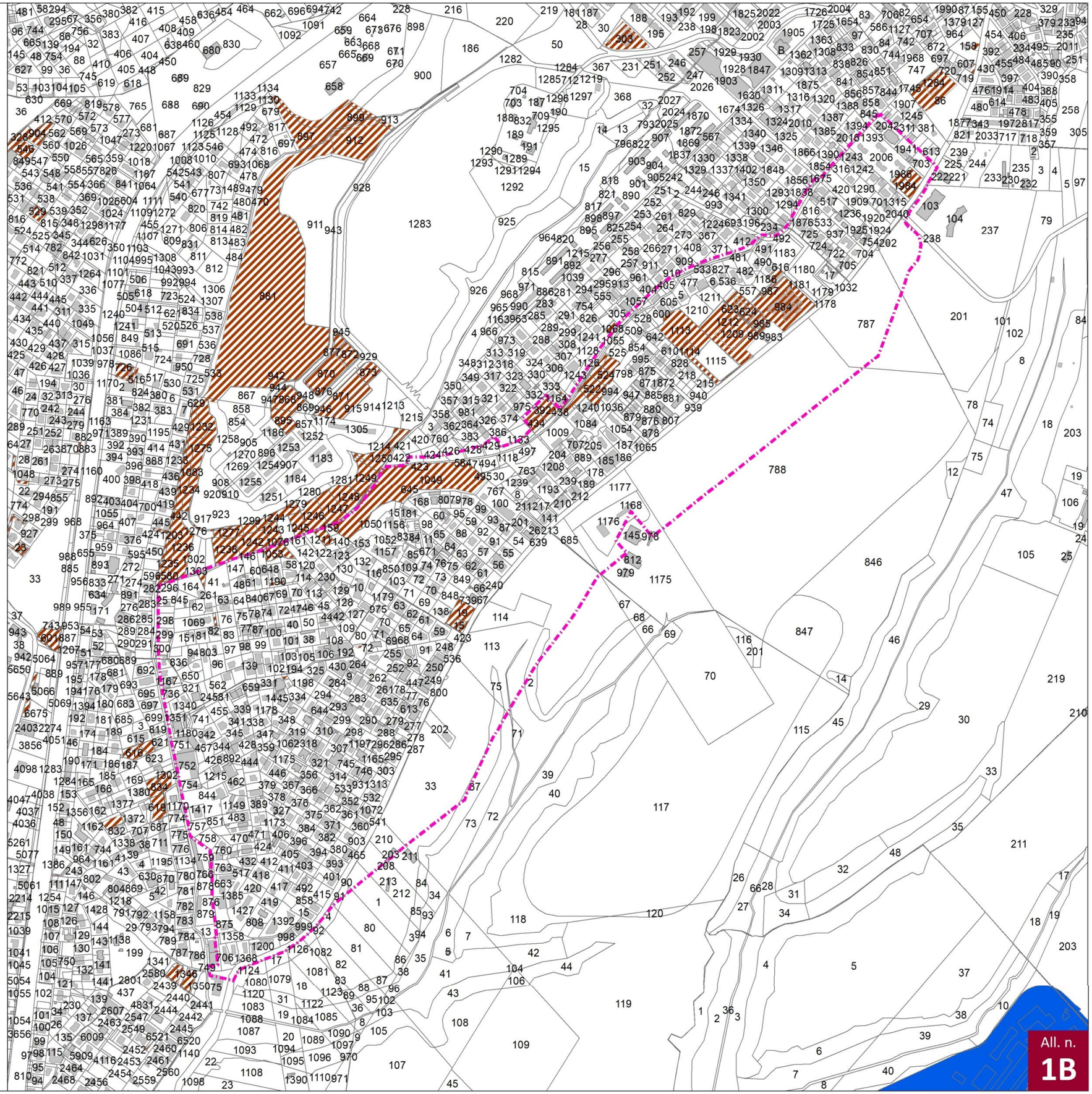
Ambito: PALMAROLA OTTAVIA

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 1:8.000

All. n. **1B**

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 – 3. Sistemi e Regole 1:10.000 - foglio 09

Sistema insediativo
Città consolidata
- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 (art. 48)

Città' da ristrutturare
- Programmi integrati (art. 53): Print prev. res. n.1 Ottavia
- Tessuti prevalentemente residenziali (art. 52, c. 5)

Città' della trasformazione
- Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (art. 62)
  Zona "O" n. 10 "Palmarola Selva Nera"
  PRU ex art. 11 L. 493/93 "Palmarola Selva Candida

Infrastrutture per la mobilità
- Strade (art. 90)

Infrastrutture tecnologiche
- Infrastrutture tecnologiche (art. 102)

PRG – 4. Rete Ecologica 1:10.000 - foglio 09 (art. 72, art. 10)

Struttura della Rete Ecologica
- Componente primaria (A)
- Componente secondaria (B)

Componenti della Rete Ecologica da Sistemi e Regole
- Sistema insediativo - Città da ristrutturare
  Programmi integrati
- Sistema insediativo - Città' della trasformazione
  Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Dalla carta dell'uso del suolo e delle fisionomie vegetazionali
Territori boscati e ambienti semi-naturali
- Boschi
- Cespuglieti

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

PRG – G1. Carta per la Qualità 1:10.000 -foglio 09

Edifici con tipologia edilizia speciale
- Ad impianto seriale (SC - Scuola)

Edifici e complessi edilizi moderni
- Opere di rilevante interesse architettonico o urbano

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 esplicazione 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 Rilevante Valore

Sistema del Paesaggio Insediativo
- Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione

PTPR - Tavola B Beni Paesaggistici

Ricognizione delle aree tutelate per legge - Beni ricognitivi di legge
- g) protezione delle aree boscate (art. 39 NTA)

- m) protezione delle aree di interesse archeologico (art. 42)
  m058_0423 - Casal del Marmo
- m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)
  m058_1852 - Area di frammenti fittili
  m058_1853 - Sito preistorico

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

P.S.5 - P7Ca - Corridoi ambientali

Tav. MAG 2 di 2 (Fosso della Magliana. Aggiornamento approvato con DPCM del 19.06.2019)

- Limite del corridoio ambientale
- Ambito delle formazioni vegetali
- Ambito delle acque
- Ambito di riconnessione e/o cuscinetto

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

Tav. PB77 Magliana 2 di 2 (Aggiornamento a seguito del Decreto segretariale n. 32/2015)

- Rischio idraulico R2
- Rischio idraulico R3
- Rischio idraulico R4

P.S.5 - P3Bi – Pericolosità idraulica potenziale

Fogli 4 - 9 (Aggiornamento approvato con DPCM del 19.06.2019)

- Aree a pericolosità idraulica potenziale
- Accumulo
- Deflusso

5.2 Interventi in atto e programmati

In riferimento alla pianificazione attuativa, nell'ambito sono ricompresi due piani particolareggiati. Nello specifico:

- il Piano Particolareggiato zona "O" n. 10 "Palmarola Selva Nera", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 12.04.2006. Essendo il Piano Particolareggiato decaduto, per decorrenza del periodo di efficacia, allo stesso si applica quanto previsto ai commi 8 e 9 dell'art.62 delle NTA del PRG vigente.
- il Programma di Recupero Urbano ex art. 11 L. 493/93 "Palmarola Selva Candida", approvato con Accordo di Programma, ratificato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 143 del 26.07.2004.

L'ambito è interessato inoltre da un provvedimento successivo all'approvazione del PRG, relativo all' "Approvazione degli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco negli anni 2012, 2013 e 2014, ai sensi dell'art. 10 della Legge-quadro in materia di incendi boschivi, n. 353/2000", con la Del. G.C. n. 32 del 10.03.2017.

La Parrocchia di Sant'Ilario di Poitiers al piano terra di un edificio residenziale

Il plesso scolastico lungo via di Casal del Marmo

Le aree libere lungo il fondovalle del Fosso di Santo Spirito

ROMA

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

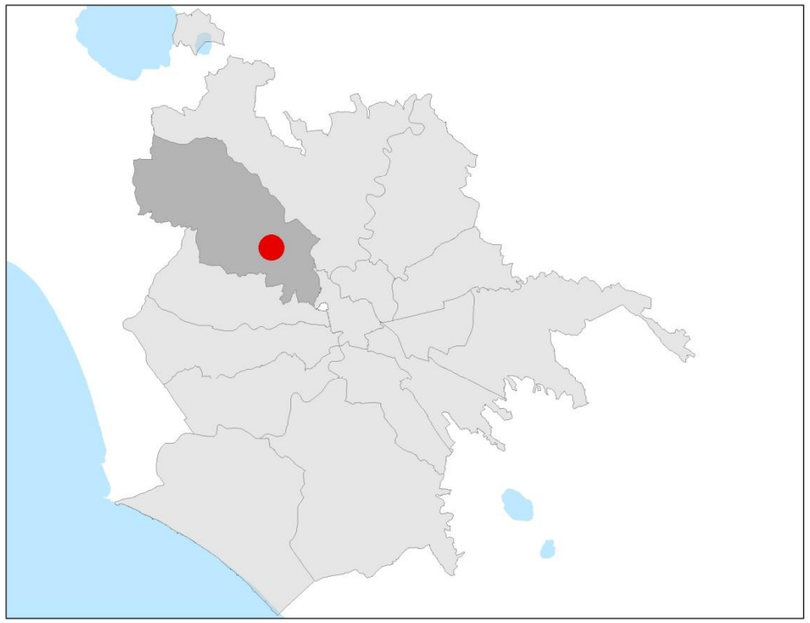
RISORSE PER ROMA

PROGRAMMA INTERVENTI MUNICIPALI

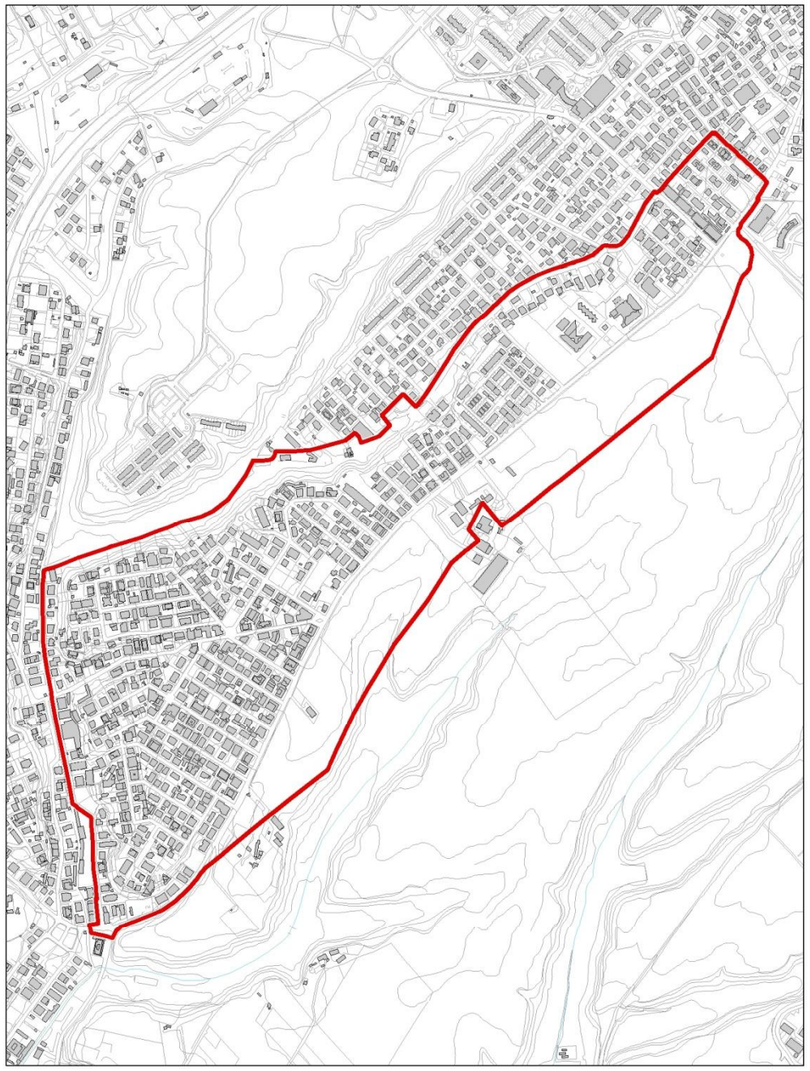
Inquadramento territoriale

Ambito: PALMAROLA OTTAVIA

Municipio XIV



Inquadramento amministrativo



Inquadramento su CTRN 2014 (fuori scala)

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

All. n. 2

RISORSE PER ROMA

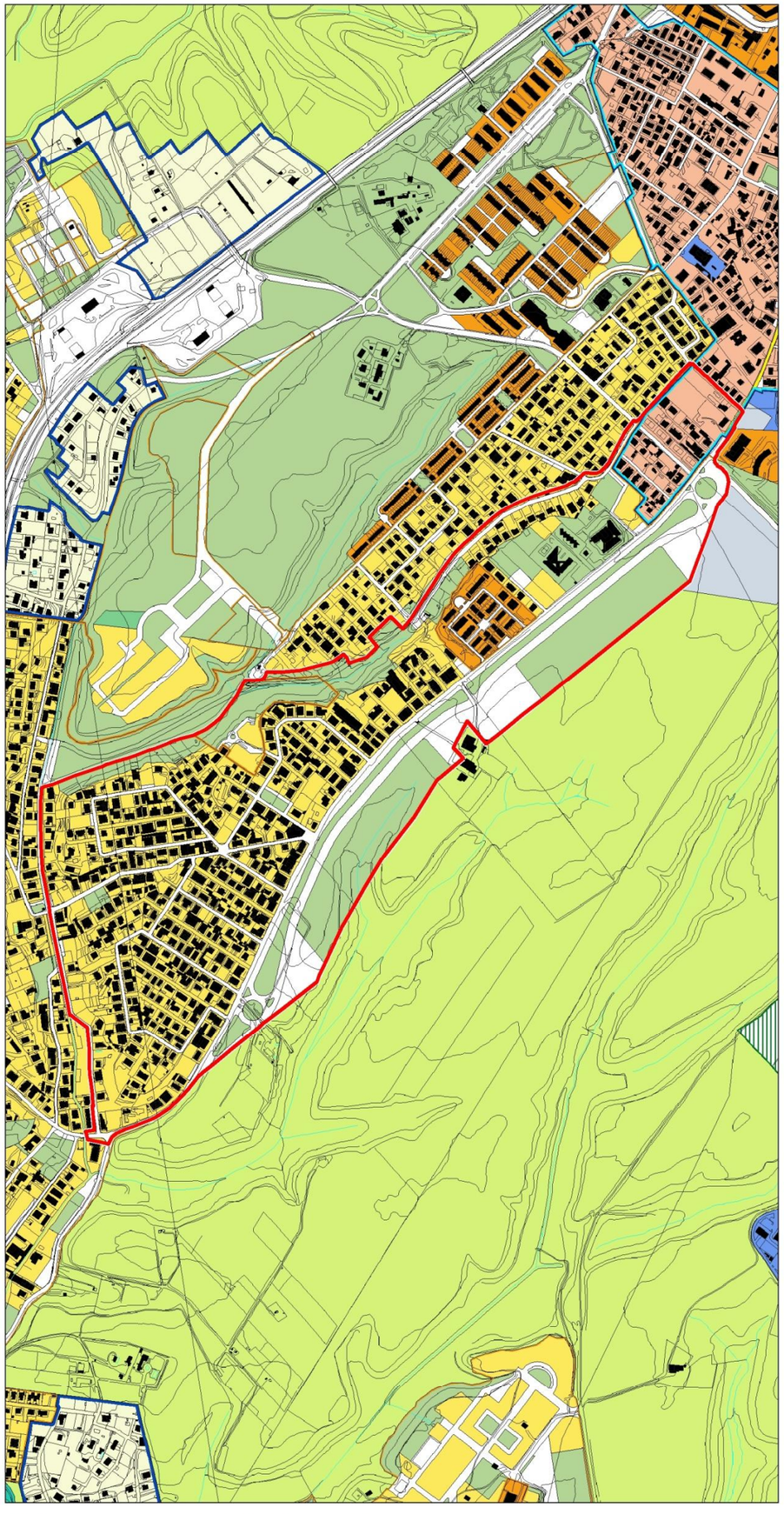
ROMA

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

Municipio XIV

PROGRAMMA INTERVENTI MUNICIPALI
PRG vigente (Del. C.S.A.C. n. 48/2016 - Disegno definitivo degli elaborati del PRG '08). Elaborati prescrittivi

Ambito: PALMAROLA OTTAVIA



3.09 Sistemi e Regole foglio 09 (fuori scala)

Sistema insediativo

CITTA' STORICA

- Tessuti (vedi tavole 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 (vedi tavole 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

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

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
  - æ 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

- Individuazione dell'ambito

All. n. **2A1**

ROMA

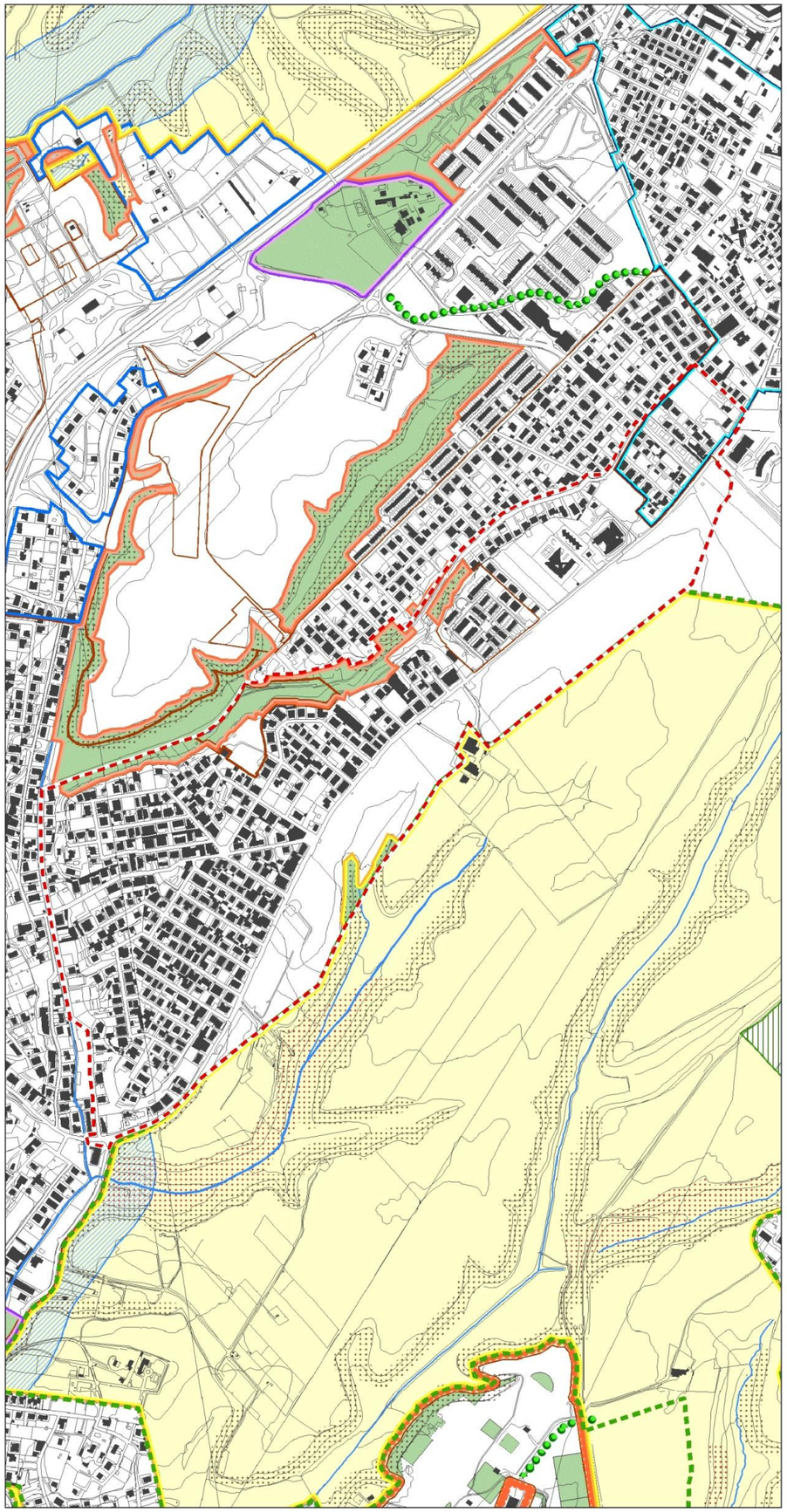
Assessorato all'Urbanistica
Assessorato al Decentramento, Partecipazione e Servizi al Territorio per la Città dei 15 minuti

RISORSE PER ROMA

Municipio XIV

PROGRAMMA INTERVENTI MUNICIPALI
PRG vigente (Del. C.S.A.C. n. 48/2016 - Disegno definitivo degli elaborati del PRG '08). Elaborati prescrittivi

Ambito: PALMAROLA OTTAVIA



4.09 Rete Ecologica foglio 09 (fuori scala)

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

All. n.
2A2

ROMA

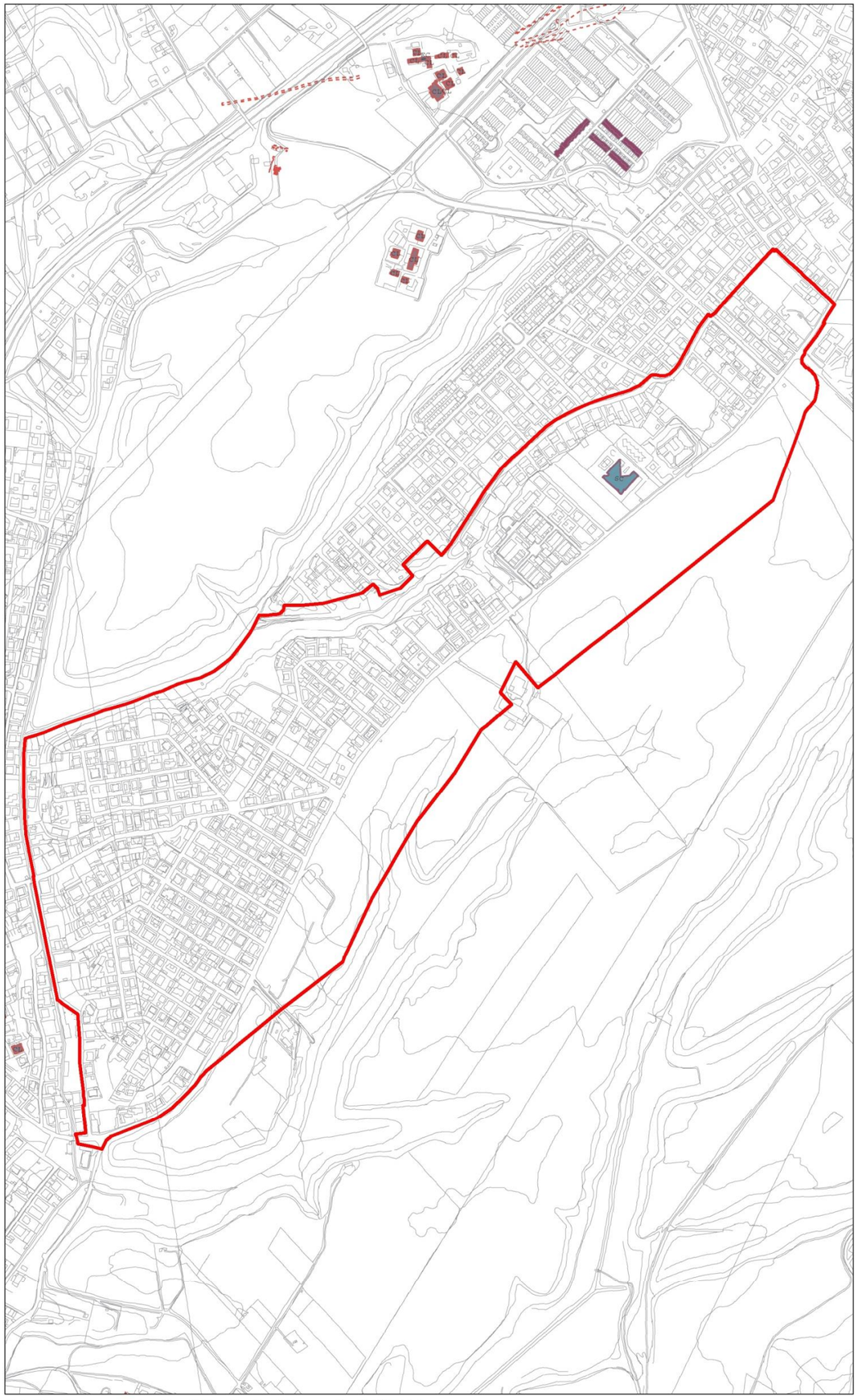
Assessorato all'Urbanistica
Assessorato al Decentramento, Partecipazione e Servizi al Territorio per la Città dei 15 minuti

RISORSE PER ROMA

Municipio XIV

PROGRAMMA INTERVENTI MUNICIPALI
PRG vigente (Del. C.C. n. 33/2003). Elaborato gestionale G1. Carta per la Qualità

Ambito: PALMAROLA OTTAVIA



G1.09 Carta per la Qualità - foglio 09 - 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
- Nuclei 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 geolitologiche

EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

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

Residenziali speciali
- PA Palazzo gentilizio
- CL Casale
- VI Villa
- Pertinenza

Ad impianto seriale
- CO Convento
- RC Residenza collettiva
- UF Edificio per servizi ed uffici
- AL Albergo
- OS Ospedale
- CR Carcere
- CA Caserma
- SC Scuola
- AC Accademia
- Pertinenza

Ad impianto seriale complesso
- AP Edificio per Pubblica Amministrazione
- EM Edificio per attività espositive e museali
- IC Edificio industriale complesso
- GM Grande magazzino
- Pertinenza

Ad impianto singolare
- FO Forte
- ML Mulino
- TR Torre
- MR Mura
- CT Castello
- 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

All. n.
2A3

ROMA

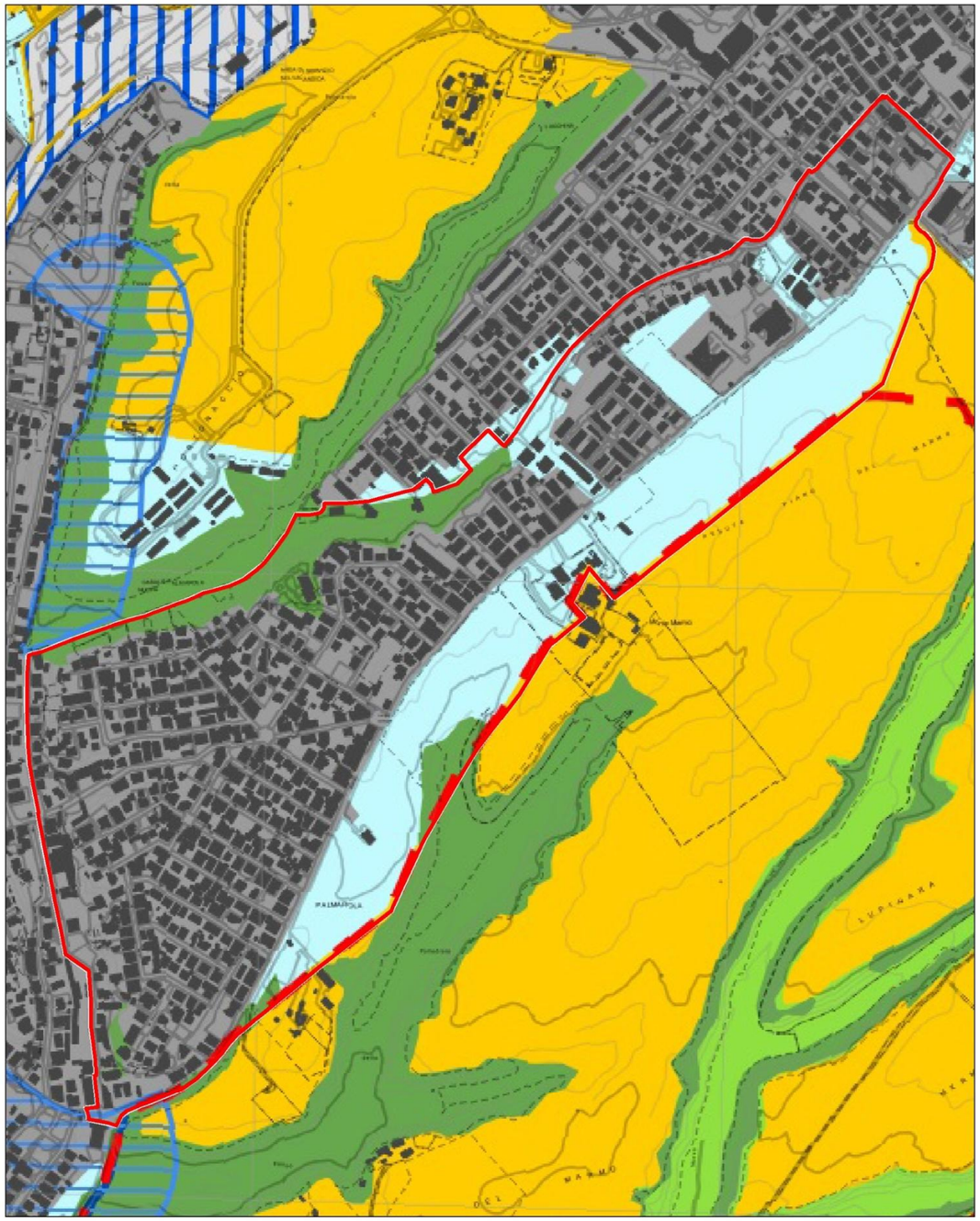
Assessorato all'Urbanistica
Assessorato al Decentramento, Partecipazione e Servizi al Territorio per la Città dei 15 minuti

RISORSE PER ROMA

Municipio XIV

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

Ambito: PALMAROLA OTTAVIA



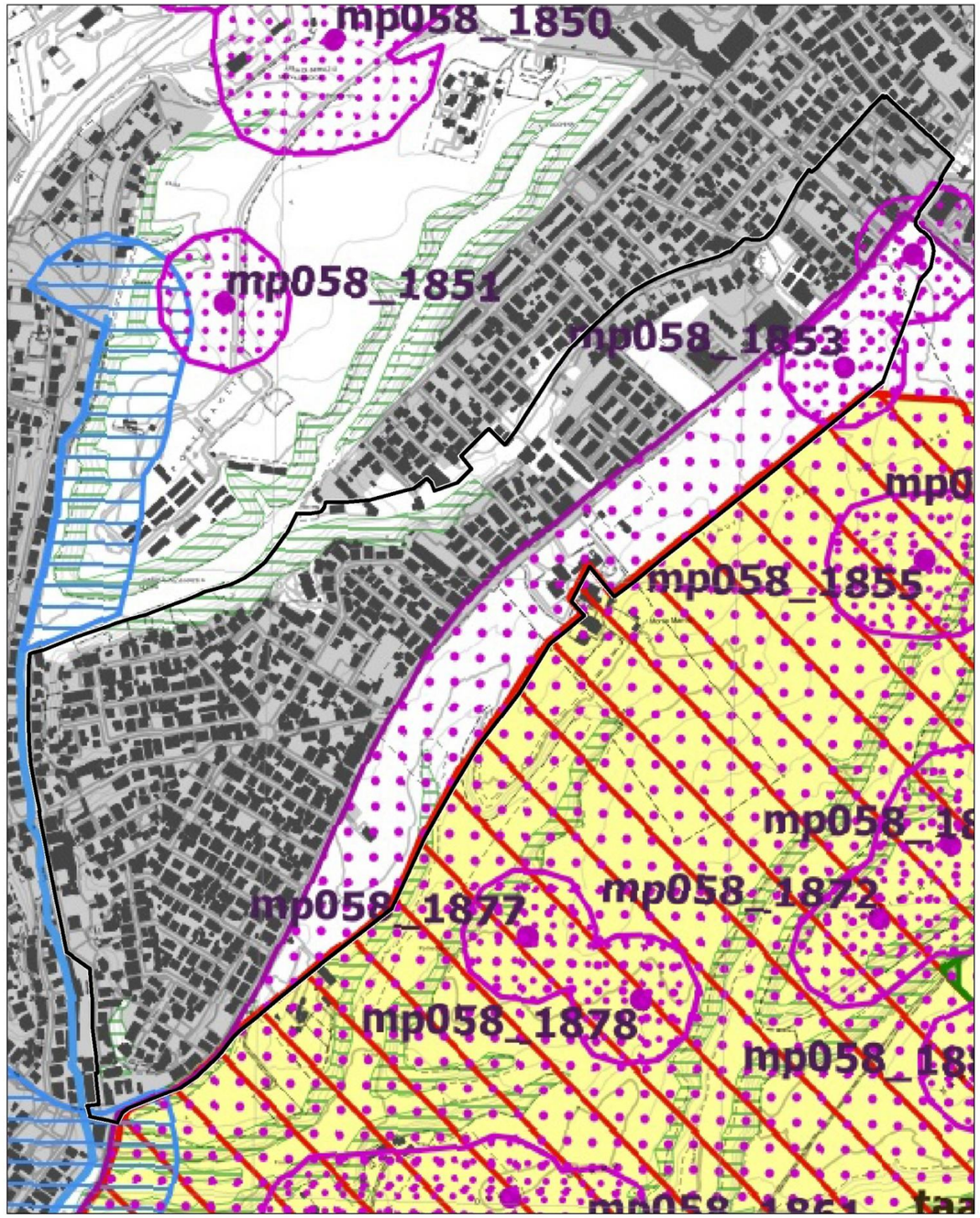
PTPR - Sistemi e ambiti del paesaggio. Tav. A24 - Foglio 374 - scala 1:10.000

Sistema del Paesaggio Naturale
Paesaggio Naturale

Sistema del Paesaggio Agrario
Paesaggio Agrario di Rilevante Valore

Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggi degli Insediamenti Urbani
Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione

Individuazione dell'ambito



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

Ricognizione delle aree tutelate per legge Beni ricognitivi di legge
g058_001 - g) Protezione delle aree boscate (art. 39)
- m) Protezione delle aree di interesse archeologico (art. 42)
m058_0423 - Casal del Marmo
- m) Protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)
m058_1852 - Area di frammenti fittili
m058_1853 - Sito preistorico

Aree urbanizzate del PTPR

Individuazione dell'ambito

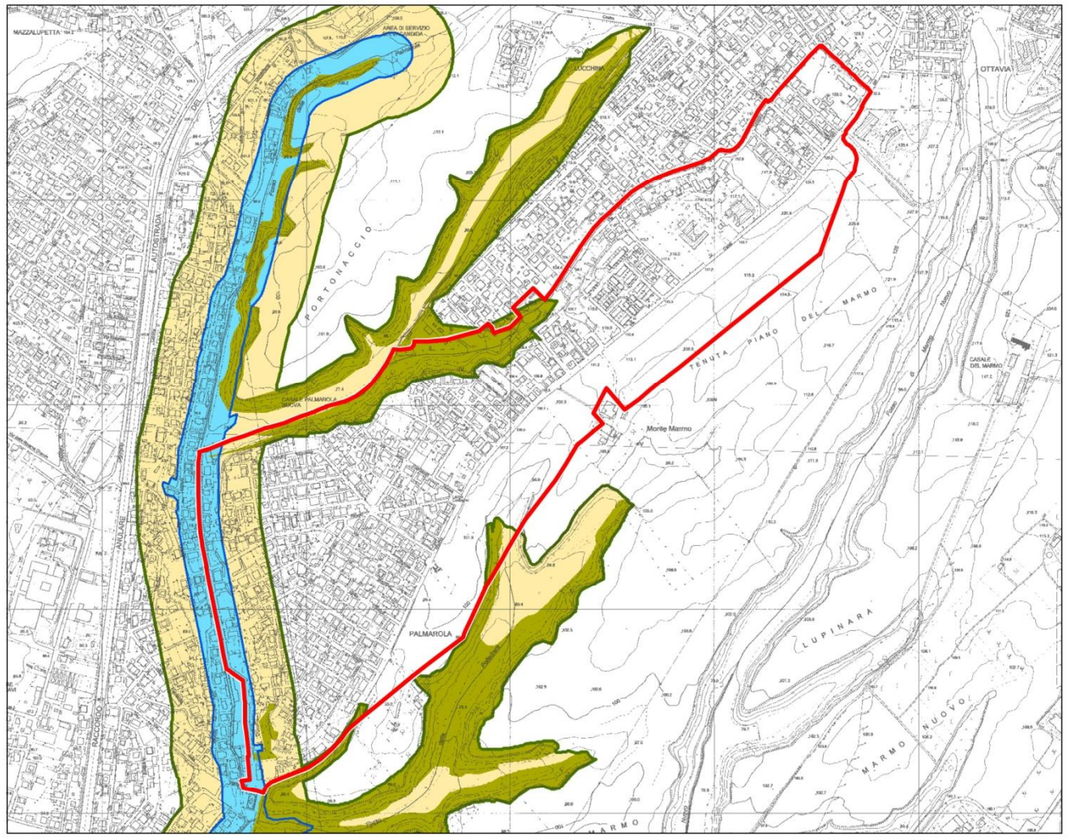
All. n.
2A4

RISORSE PER ROMA

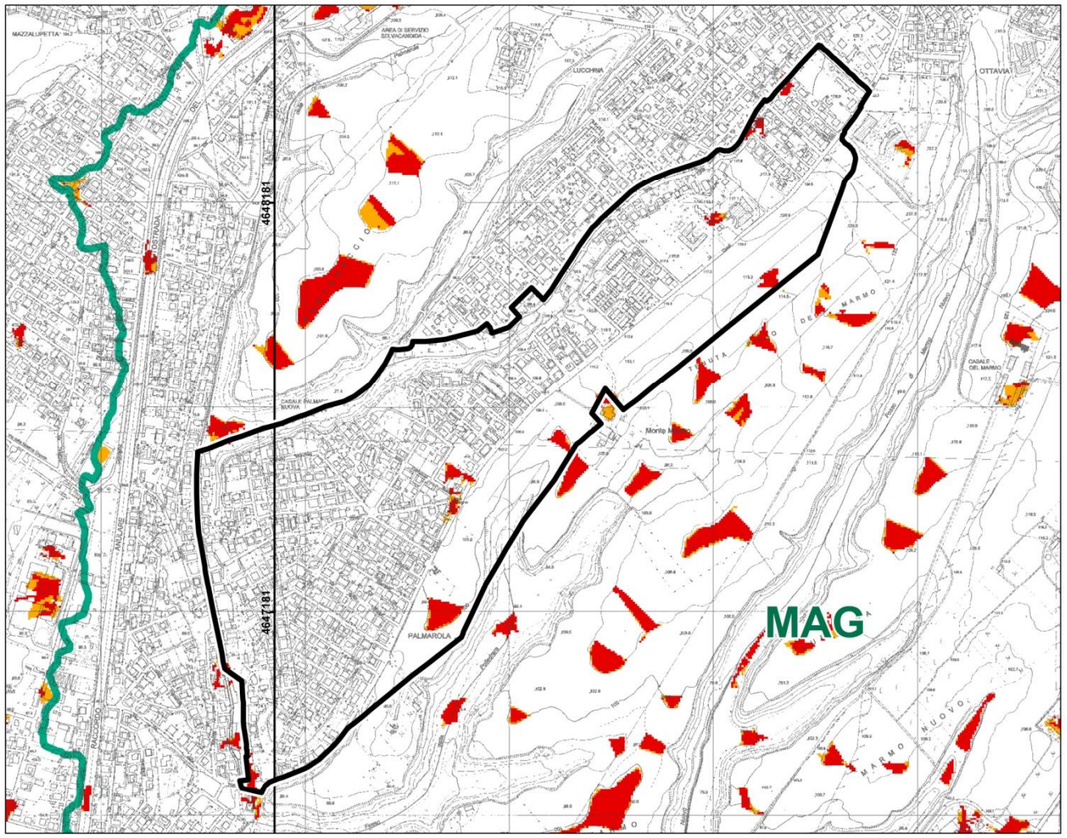
ROMA

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

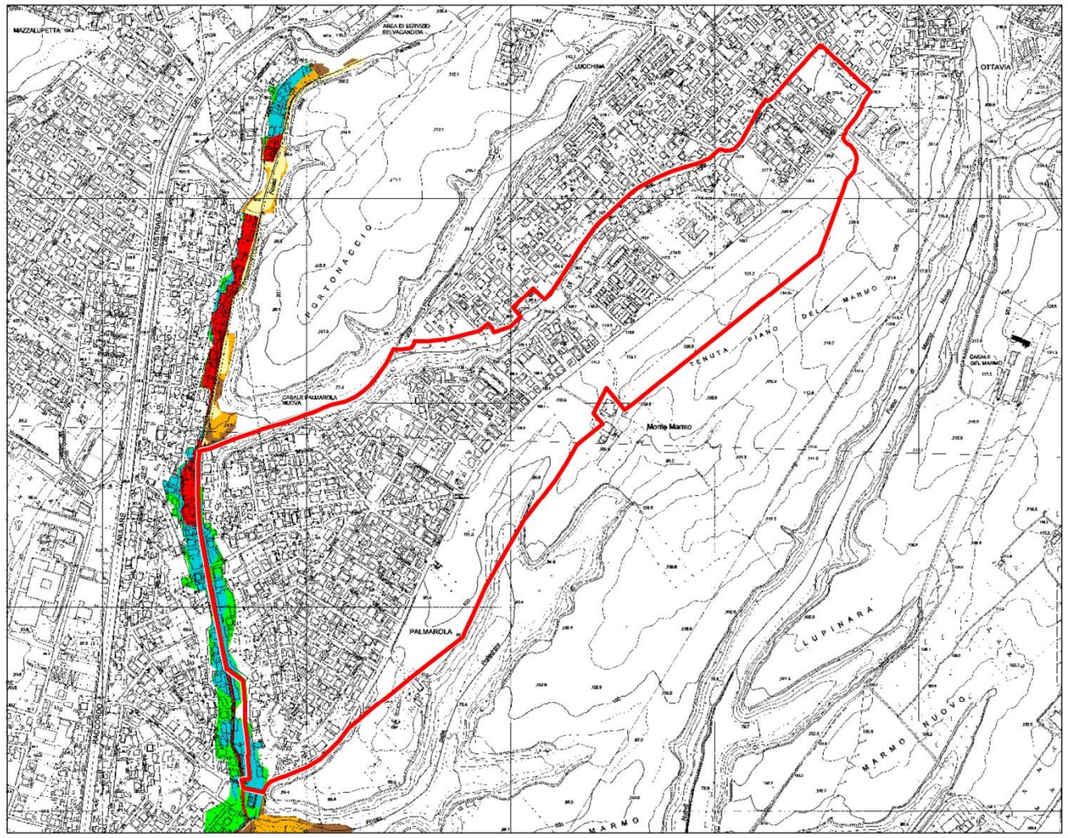
PROGRAMMA INTERVENTI MUNICIPALI
Piano bacino del fiume Tevere - Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce (PAI - PS5)
Municipio XIV
Ambito: PALMAROLA OTTAVIA



P.S.5 - P7Ca - Corridoi ambientali - Tav. MAG 2/2 - fuori scala



P.S.5 - P3Bi Pericolosità idraulica potenziale - Fogli 4-9 - fuori scala



P.A.I. - Fasce e rischio idraulico sul reticolo secondario e minore - Tav. PB77 Magliana 2/2 - fuori scala

P.S.5 - P7Ca - Corridoi ambientali
Tav. MAG 2 di 2 (Fosso della Magliana, aggiornamento approvato con DPCM del 19/06/2019)

- Limite del corridoio ambientale
- Ambito delle formazioni vegetali
- Ambito delle acque
- Ambito di riconnessione e/o cuscinetto

P.A.I - Fasce e rischio idraulico sul reticolo secondario e minore
Tav. PB77 Magliana 2 di 2 (aggiornamento a seguito del Decreto segretariale n. 32/2015)

- Rischio idraulico R2
- Rischio idraulico R3
- Rischio idraulico R4

P.S.5 - P3Bi Pericolosità idraulica potenziale
Fogli 4 - 9 (aggiornamento approvato con DPCM del 19/06/2019)

Aree a pericolosità idraulica potenziale

- Accumulo
- Deflusso

- Individuazione dell'ambito

All. n.
2A5

6. LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

6.1 Sintesi valutativa e interpretativa

L'analisi dello stato dei luoghi e della disciplina urbanistica restituiscono un quadro complesso della situazione di fatto e di diritto delle aree comprese nell'Ambito Palmarola - Ottavia, che racchiude al suo interno un insieme disomogeneo di aree e di diverse componenti di PRG.

In particolare, il Piano classifica la quasi totalità del territorio all'interno di più *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*, una componente del Sistema Insediativo che riguarda aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici approvati prima dell'approvazione del PRG, ai quali si rimanda per la disciplina delle trasformazioni.

Nel caso del Piano Particolareggiato della Zona O/10 *Palmarola - Selva Nera,* che riguarda la maggior parte dei tessuti compresi nell'Ambito di studio, permane, come residuo non attuato delle previsioni del P.P., una vasta area destinata a servizi pubblici a sud di via di Casal del Marmo, per la quale si prevede il raddoppio della carreggiata fino a via A. Panizzi.

Il perimetro di studio include anche, lungo via Abbiategrasso, l'area fondiaria e le aree pubbliche connesse all'intervento n. 19 del PRU *Palmarola – Selva Candida*, realizzato ad oggi solo nella parte relativa all'edificazione privata.

Gli approfondimenti di dettaglio ai quali lo stesso PRG rimanda per l'attuazione delle sue previsioni, devono fare riferimento non solo alla parte non attuata degli strumenti attuativi, ma anche a tutto quel sistema di previsioni, prescrizioni e indicazioni fornite dalla pianificazione sovraordinata (paesaggistica e di bacino) che, in questo territorio particolarmente delicato da un punto di vista naturalistico e ambientale, rappresentano dei vincoli alla trasformazione dai quali non è possibile prescindere nell'attività progettuale.

Sebbene presenti un elevato grado di compiutezza dell'edificazione privata, l'Ambito selezionato offre importanti occasioni per innescare azioni mirate alla riqualificazione e alla rigenerazione urbana, a partire dalla presenza, al centro dell'ambito, di istituti scolastici già realizzati ed attivi e, nelle zone più periferiche, di un'area verde inferiore ai 20.000 mq, ancora in carico al Dipartimento Patrimonio ma rientrante all'interno di quelle aree che possono essere trasferite ai Municipi, e di un centro anziani (Rino De Vito), la cui area è oggetto di variante puntuale e di riqualificazione da parte del Municipio.

Alcune delle aree previste a standard dal Piano Particolareggiato della Zona O/10 *Palmarola - Selva Nera*, ancorché decaduto, sono state già cedute alla pubblica amministrazione in fase di attuazione delle convenzioni urbanistiche legate ai comparti, e sono quindi immediatamente utilizzabili, senza il ricorso a onerose procedure di esproprio.

In un quartiere caratterizzato da un'elevata accessibilità sia su gomma che su ferro e da un diffuso senso di identità e di appartenenza da parte dei residenti, le condizioni per avviare un radicale processo di riqualificazione diffusa sono particolarmente favorevoli e auspicabili.

Tuttavia l'isolamento dal contesto circostante, naturale a antropizzato, rappresenta un elemento di criticità soprattutto per quel che riguarda le numerose interruzioni della maglia viaria e la mancata fruibilità degli spazi liberi ai margini del quartiere, dovuta allo stato di degrado e di abbandono delle aree che seguono l'alveo del Fosso di Santo Spirito e che potrebbero garantire un sistema unitario di connessione naturale con le vaste aree libere circostanti e con il Parco agricolo di Casal del Marmo.

Il degrado o un uso scorretto degli spazi pubblici, poco accessibili senza l'uso dell'automobile, provocano una generale e diffusa percezione di un quartiere caotico e privo di luoghi di incontro strutturati che necessita di un diffuso intervento di manutenzione straordinaria che risolva il problema della ridefinizione degli spazi carrabili e pedonali, della carenza di connessioni tra le varie parti e di riconfigurazione di alcuni nodi viabilistici.

L'apertura a una rinnovata integrazione tra le parti urbane e le emergenze ambientali che trovano in Palmarola - Ottavia una cesura antropica, rappresenta una componente primaria della strategia di riqualificazione che dovrà portare in luce una rinnovata "visione del luogo" a partire dalle sue caratteristiche e la sua posizione nel territorio.

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 sottoutilizzate o degradate, il processo di riqualificazione potrà concentrarsi su una nuova ritrovata efficienza funzionale delle infrastrutture urbane, su una riqualificazione degli assi ordinatori locali e sul completamento delle strutture pubbliche e della dotazione di servizi e di spazi pubblici di relazione.

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 dell'ambito, 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 XIV hanno portato all'individuazione dell'ambito di Palmarola - Ottavia quale luogo strategico dove avviare prioritariamente le azioni di riqualificazione.

La scelta dell'ambito è inoltre supportata anche dall'esito di una serie di iniziative pubbliche di partecipazione territoriale, succedutesi nel corso delle diverse amministrazioni. In una di queste, il Bilancio Partecipato, è stato ribadito nuovamente il ruolo di centralità della zona Palmarola – Ottavia e in tale circostanza è stata registrata una fattiva attenzione da parte dei cittadini che, tra i 50 progetti più votati, ne hanno individuati ben 12 che vertono principalmente sulla mobilità pedonale, sugli spazi culturali, sulle aree verdi e sulla viabilità dell'intero quartiere.

Tra le azioni più votate si evidenziano:

- Biblioteca e Centro Artistico Multimediale Ottavia - Palmarola
- Collegamento stradale via di Selva Candida - via Casal del Marmo
- Pista ciclabile Palmarola - Ottavia - San Filippo Neri
- Prolungamento pista ciclabile Ottavia - La Giustiniana
- Raddoppio Casal del Marmo e rotatoria via della Palmarola
- Spazio sociale creativo Ottavia - Palmarola
- Restituiamo il giardino a Via Casal del Marmo
- Creazione marciapiede da Stazione di Ottavia a Ipogeo Ottavi
- Marciapiedi e caditoie Via Monte del Marmo
- Parapedonali e Zona 30 via della Stazione di Ottavia
- Riqualificazione marciapiedi - via Casal del Marmo.

Al fine di una migliore comprensione e lettura dell'ambito di intervento, il Municipio ha redatto un'analisi SWOT che riporta in sintesi le caratteristiche dell'ambito.

Il quartiere può contare su punti di forza che si concentrano sinteticamente su:

- Presenza del polo scolastico;
- Centralità rispetto al GRA, alla Via Boccea e alla Via Trionfale;
- Possibilità ampia mobilità pedonale;
- Possibilità di recupero della casa del custode della scuola per attività territoriali;

e sulle le opportunità di seguito elencate:

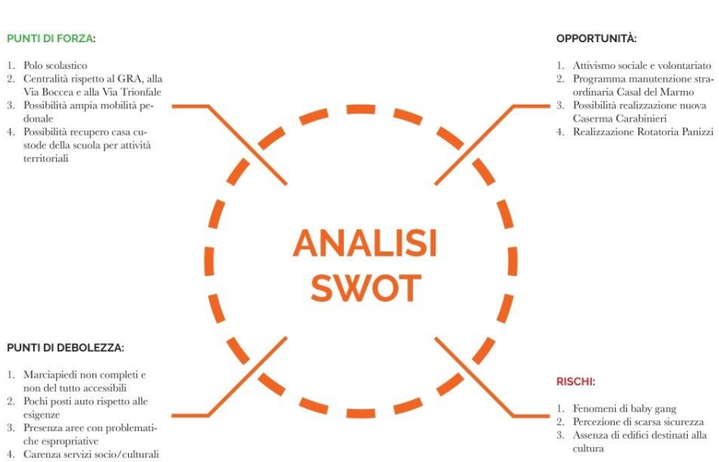
- Attivismo sociale e volontariato;
- Programma manutenzione straordinaria Casal del Marmo;
- Possibilità realizzazione nuova Caserma Carabinieri;
- Realizzazione Rotatoria Panizzi.

Per quanto riguarda i punti di debolezza si riassumono in:

- Marciapiedi non completi e non del tutto accessibili:
- Pochi posti auto rispetto alle esigenze;
- Presenza aree con problematiche espropriative;
- Carenza servizi socio/culturali.

Di contro i rischi rilevati sono:

- Fenomeni di baby gang;
- Percezione di scarsa sicurezza;
- Assenza di edifici destinati alla cultura.



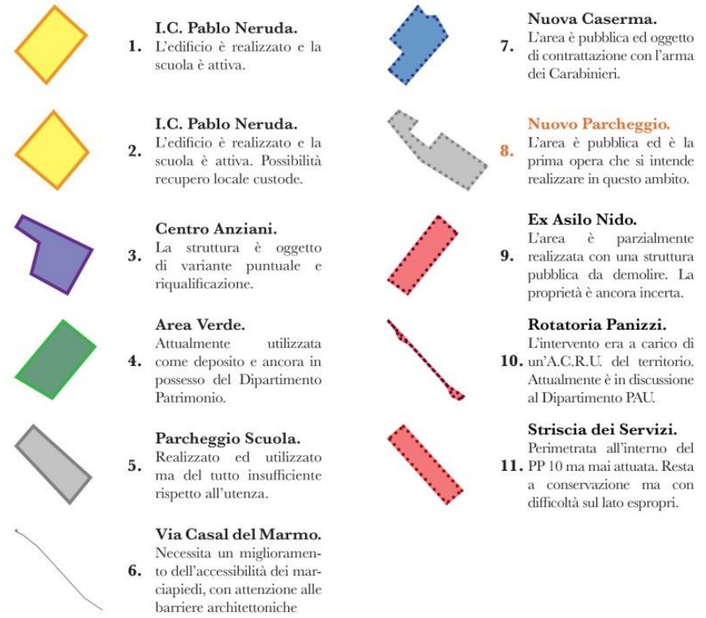
Centro anziani Rino di Vito

Spazi pubblici e tipologie edilizie nel centro dell'Ambito

In un successivo approfondimento lo stesso Municipio ha definito una serie di obiettivi specifici che trovano concretezza in un programma di opere e d'interventi da sottoporre all'attenzione dei progettisti.

Obiettivo primario è trasformare l'ambito una centralità locale lungo via di Casal del Marmo, con scuole, verde, uffici, spazi sociali e culturali collegati da una mobilità pedonale completamente priva di barriere architettoniche e dotati di una maggiore disponibilità di aree a parcheggio.

Per migliorare la fruibilità degli spazi pubblici in particolare negli orari di punta, la prima proposta è proprio quella di realizzare un parcheggio alle spalle degli edifici scolastici, in attesa delle opere relative alla mobilità dolce, considerando che l'asse principale di via di Casal del Marmo, rappresenta un'arteria di penetrazione tra le più trafficate del Municipio XIV.



Ambito Palmarola - Ottavia: schema degli interventi proposti

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.

Tessuto edilizio: tipico - rapporto tra morfotipologie e strade

Via di Casal del Marmo costeggia il Parco agricolo e definisce il margine dell'edificato

Gli edifici della Tenuta Massara nel Parco di Casal del Marmo

ROMA

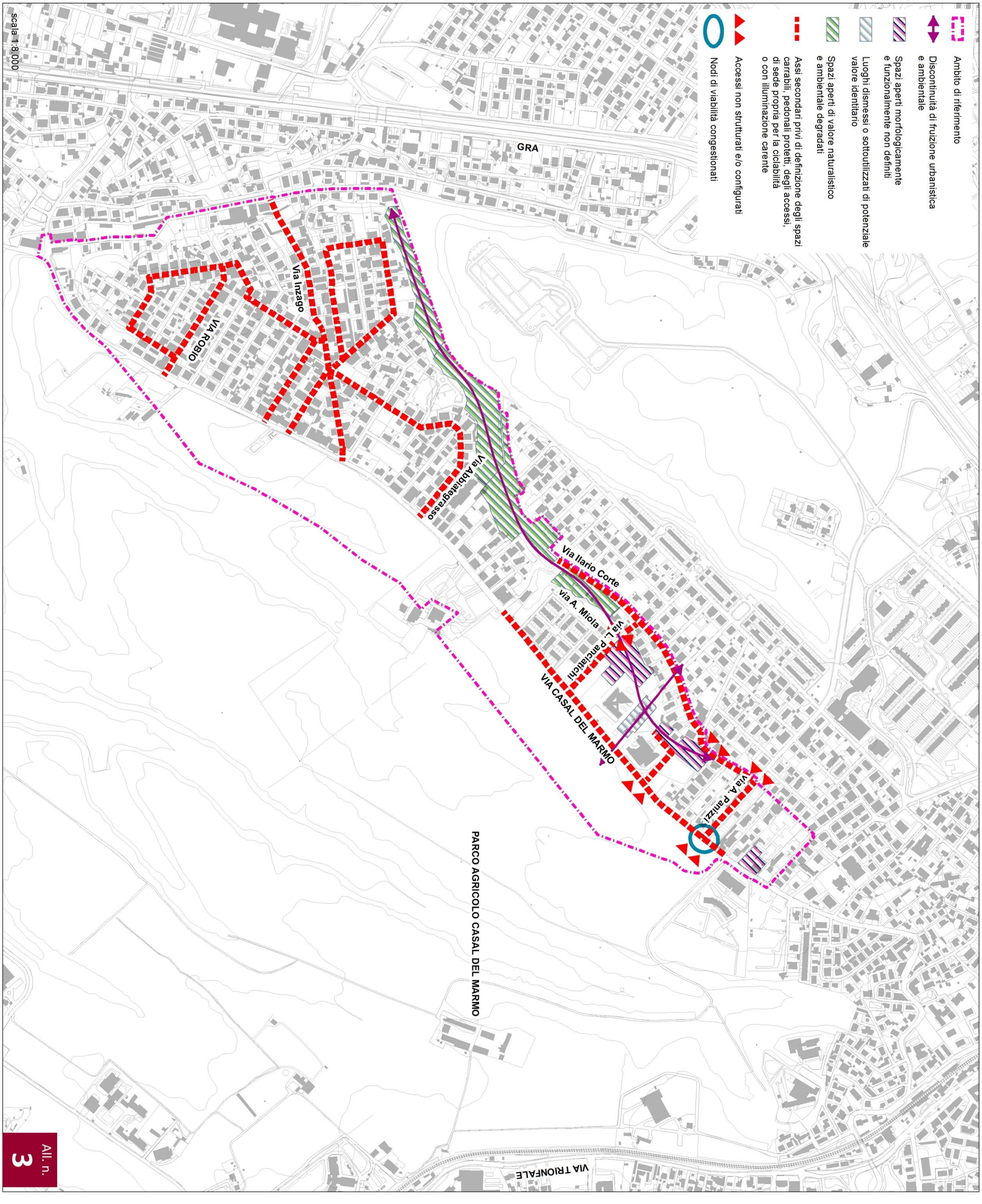
Assessorato all'Urbanistica
Assessorato al Decentramento, Partecipazione e Servizi al Territorio per la Città dei 15 minuti

RISORSE PER ROMA

PROGRAMMA INTERVENTI MUNICIPALI
Sintesi valutativa e interpretativa

Ambito: PALMAROLA OTTAVIA

Municipio XIV



All. n. 3

7. MODALITA’ 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.

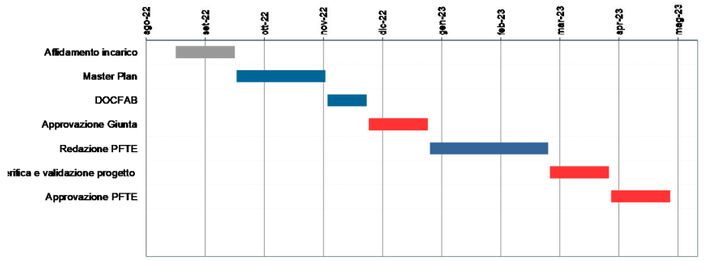
b. Studio di fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE)
   - Relazione generale e tecnica
   - Relazione geologica
   - Relazione di verifica preventiva dell’interesse archeologico
   - rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell’immediato intorno 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

Attività	Inizio	Fine	Durata GG	Durata Mesi
Affidamento incarico	1 set 22	1 ott 22	30	1,0
Master Plan	2 ott 22	16 nov 22	45	1,5
DOCFAB	17 nov 22	7 dic 22	20	0,7
Approvazione Giunta	8 dic 22	7 gen 23	30	1,0
Redazione PFTE	8 gen 23	9 mar 23	60	2,0
Verifica e validazione progetto	10 mar 23	9 apr 23	30	1,0
Approvazione PFTE	10 apr 23	10 mag 23	30	1,0
TOTALE			215	7,17



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.o 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.