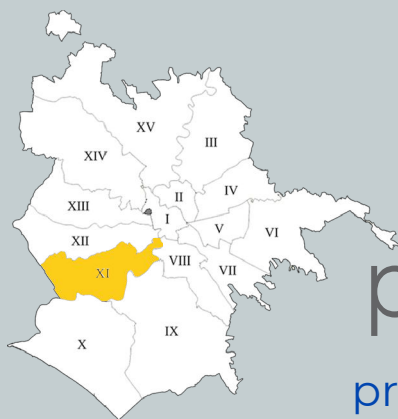




# 15 Municipi 15 PROGETTI per la città in 15 MINUTI

progetti di riqualificazione dello spazio pubblico

## Municipio XI - **Magliana**

### RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA PER LA RIQUALIFICAZIONE  
URBANISTICA E PAESAGGISTICA DI PIAZZA DE ANDRE'

R.01 Relazione Generale

#### Roma Capitale

Assessore all'Urbanistica: Maurizio Veloccia  
Assessore al Decentramento, Partecipazione e Servizi al  
Territorio per la Città dei 15 minuti: Andrea Catarci  
Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:  
Gianni Gianfrancesco  
Direttore Trasformazione Urbana: Paolo Ferraro

**Responsabile Unico del Procedimento:** Enrica De Paulis

#### Municipio XI

Presidente: Gianluca Lanzi  
Assessore all'Urbanistica e rigenerazione urbana: Alberto Belloni

#### Risorse per Roma SpA

Amministratore Unico: Simone De Santis  
Direttore Area Territorio: Massimo Mengoni  
Unità Pianificazione e Progettazione Urbana: Marco Tamburini

#### Gruppo di lavoro

Staff dell'Assessore all'Urbanistica:  
Elena Andreoni  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:  
Manuela Lasio; Simona Campi; Viviana Simonetti  
Risorse per Roma SpA:  
Mariangela Meola (Responsabile di Progetto)  
Claudia S. Giordano; Cristina Campanelli

#### Studio di progettazione : Studio Inland

Responsabile di progetto : Arch. Andrea Meli  
Collaboratori: Arch. Roberto Guidi  
Arch. Luca Augusto Kaleva Ciccarese  
Paes. Laura Tinarelli  
Paes. Tommaso Loiacono



## Sommario

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. PREMESSA.....                                                                  | 2  |
| 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....                                               | 4  |
| 3. INQUADRAMENTO STORICO.....                                                     | 10 |
| 4. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....                                                 | 13 |
| 4.1. Piano Regolatore Generale .....                                              | 13 |
| 5. IL PERCORSO PROGETTUALE .....                                                  | 16 |
| 5.1. La prima istanza - 15 Municipi, 15 Progetti per la città dei 15 minuti ..... | 16 |
| 5.2. La seconda istanza – il Masterplan .....                                     | 16 |
| 5.3. La terza istanza .....                                                       | 17 |
| 6. LA SINTESI E IL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA.....                 | 18 |
| 7. LO STATO DEI LUOGHI .....                                                      | 20 |
| 8. INTERVENTI DI PROGETTO .....                                                   | 23 |
| 8.1. Interventi sulla Componente Architettonica .....                             | 23 |
| 8.2. Opere a Verde .....                                                          | 26 |
| 8.3. Impianti.....                                                                | 29 |
| 9. OPERE OPZIONALI E MIGLIORIE.....                                               | 30 |
| 9.1. Opere opzionali.....                                                         | 30 |
| 9.2. Migliorie.....                                                               | 30 |

## 1. PREMESSA

Il presente progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica relativo agli interventi di riqualificazione e rinnovo di Piazza Fabrizio de Andrè nel quartiere della Magliana a Roma, rappresenta la sintesi di un percorso, delineato attraverso diverse fasi o istanze che hanno determinato il progetto ad oggi presentato e le relative scelte funzionali e compositive. Tale percorso ha inizialmente portato alla redazione del Masterplan generale degli interventi, definito all'interno del programma 15 Municipi, 15 Progetti per le città in 15 minuti, promosso dall'Assessorato all'Urbanistica e dall'Assessorato Decentramento e Servizi al Territorio per la città dei 15 minuti. Alla redazione del Masterplan e relativa presentazione è seguito quindi uno sviluppo a fasi interlocutorie e decisionali, susseguite fino alla produzione della attuale fase progettuale di Fattibilità Tecnica ed Economica.

All'interno della presente Relazione Generale relativa alla fase di progettazione di Fattibilità Tecnica Economica, vengono quindi definite le azioni sviluppate a partire dall'iter progettuale e decisionale sopra accennato. Tali azioni sono organizzate in un ampio ed articolato programma di interventi, che riguardano la riqualificazione di Piazza Fabrizio De Andrè.

La riqualificazione di questo spazio pubblico è finalizzata alla realizzazione di opere e progetti di "prossimità" che coinvolgono le comunità locali ed i singoli Municipi del Comune di Roma Capitale, unendo la città dalle periferie al centro nell'ambito di un grande e sistemico piano di rigenerazione urbana. Nello specifico Piazza De Andrè all'interno del Quartiere della Magliana, si configura come spazio pubblico centrale e nevralgico, vero e proprio polo accentratore della vita del quartiere. Gli interventi proposti saranno quindi volti a rinnovare la qualità paesaggistica complessiva di questo spazio, con azioni di progetto organizzate in un insieme di interventi integrati. La visione progettuale è ampia e articolata, riguardando la piazza ed il suo rapporto con la città negli anni a venire, con l'obiettivo di attuare una completa riqualificazione di questo luogo, centrale nel denso tessuto insediativo che compone il quartiere.

Il presente Progetto di Fattibilità Tecnico Economica è strutturato nei seguenti elaborati:

E.E. – Elenco Elaborati

T.01 – Inquadramento generale

T.02 – Sottoservizi - Stato attuale

T.03 – Planimetria - Stato attuale

T.04 – Planimetria – Stato di progetto

T.05 – Planimetria - Stato sovrapposto

T.06 – Sezioni – Stato attuale, Stato di progetto, Stato sovrapposto

T.07 – Dettagli architettonici e opere a verde

T.08 – Schemi impiantistici di progetto: illuminazione, irrigazione, fognature

T.09 – Schemi grafico-dimensionali di supporto al progetto

F.01 – Fascicolo render di progetto

R.01 – Relazione generale

R.02 – Relazione tecnica

R.03 – Documentazione fotografica

R.04 - Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza

R.05 – Analisi Prezzi Unitari

R.06 – Elenco Prezzi Unitari

R.07 – Computo metrico estimativo

R.08 – Quadro economico di progetto

R.09 – Quadro economico opere opzionali

Tali elaborati nel loro insieme, sono finalizzati oltre che alla definizione del quadro progettuale di insieme, anche ad un'ampia ricognizione dello stato di fatto attuale del Quartiere della Magliana e della sua piazza centrale, nelle sue parti e articolazioni con il tessuto urbano e sociale, al fine di determinare un quadro conoscitivo e di riferimento utile per la definizione del sistema di opere e interventi volti alla completa riqualificazione paesaggistica di questo importante spazio aperto pubblico.

Lo spirito progettuale che guida questo lavoro è quello di definire una programmazione di opere e interventi che possano qualificare e consolidare la struttura paesaggistica dello spazio, con specifiche azioni di rinnovo della componente vegetale e architettonica capaci di produrre sostanziali cambiamenti nell'aspetto di questo spazio, ma al contempo capaci di mantenere traccia della memoria passata del luogo e del suo disegno originario. Il progetto punterà quindi a mantenere il più possibile la coerenza filologica complessiva della piazza, introducendo nuove tematiche progettuali e nuove funzioni, valorizzando la preziosità dello spazio pubblico vegetato e andando ad intervenire in maniera puntuale e diretta sulle principali criticità rilevate allo stato attuale.



Figura 1. Vista della Piazza inquadrandola da sud-ovest dalla Chiesa Parrocchiale di San Gregorio Magno, guardando verso nord-est, si nota come allo stato attuale la piazza presenti una quota maggiore nella parte centrale, che ne determina quindi una struttura "baulata".



## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La piazza Fabrizio De Andrè rappresenta dal punto di vista funzionale e geografico il cuore del Quartiere della Magliana, importante e caratteristico nucleo urbano all'interno del tessuto insediativo di Roma. Il quartiere della Magliana si colloca dal punto di vista amministrativo all'interno del XI Municipio di Roma Capitale, ponendosi nel quadrante sud-ovest della città e fiancheggiato da un'ansa del Fiume Tevere, dalla quale prende la sua particolare e riconoscibile forma urbanistica planimetrica.



Figura 2. Inquadramento territoriale su ortofoto satellitare del Quartiere della Magliana, con cerchio rosso si evidenzia Piazza De Andrè – fonte immagine satellitare Google map 2024.

Ampliando leggermente lo sguardo e la scala di indagine, emerge subito come il quartiere che accoglie l'area di intervento si configura come area periferica rispetto al centro Storico della Capitale, ponendosi a sud-ovest di essa a circa 7 km dalla Stazione Termini, lungo le anse che disegna il Tevere nei suoi ultimi chilometri prima di sfociare nel mare.

In questa porzione di territorio è evidente come il tessuto insediativo nel suo complesso si sia sviluppato in continuità con il corso del fiume, seguendone l'andamento. La matrice paesaggistica è infatti determinata da una grande e densa continuità del tessuto insediativo, che risulta essere dominante, le cui forme vengono spezzate dalla linea sinuosa e forte del fiume e da aperture nella maglia degli edifici determinate da riserve naturali, parchi e tenute private. Tale struttura è cinta a sud dalla linearità della E80, oltre la quale il sistema paesaggistico cambia, con la presenza significativa del mosaico agrario e di zone boscate, in un'alternanza più equilibrata con il sistema insediativo. A nord della zona analizzata il tessuto urbano determina nettamente la struttura paesaggistica, estendendosi in maniera continuativa e compatta fino al centro storico vero e proprio.



Il quartiere della Magliana e dunque Piazza De Andrè si collocano al centro di tale sistema territoriale, ricalcandone i lineamenti in maniera fedele. La piazza infatti si trova all'interno di uno spazio fortemente urbanizzato e strutturato, con elevata densità edilizia e alti livelli di impermeabilizzazione.

Dal punto di vista urbanistico, la Piazza si trova ricompresa tra le geometrie degli edifici residenziali multipiano, in una zona dalla struttura particolarmente rigida e riconoscibile del Municipio XI, dove strade ed edifici si delineano con forme regolari e geometriche in una sorta di griglia di pieni e vuoti alternati e dalla forma rettangolare. Tale griglia urbana assume una forma complessiva circoscritta, i cui margini sono determinati ad est dal corso del Fiume Tevere e ad ovest dall'asse viario composto dai tracciati paralleli di Via della Magliana, via della Magliana nuova e la linea ferroviaria FL1 Fara Sabina.

Tale delimitazione si riflette sull'uso dello spazio e sull'articolazione della viabilità, che assume all'interno del quartiere un carattere determinante, con strade perpendicolari fra loro sulle quali si attestano gli isolati composti quasi esclusivamente da palazzi residenziali a più piani.

A confine con il quartiere della Magliana si trovano a ovest il quartiere Portuense, a nord Ostiense e a sud-est il comparto dell'EUR, tuttavia la forte presenza del Fiume Tevere e la sostanziale mancanza di collegamenti diretti (ad eccezione del viadotto della A91), fanno emergere e percepire una certa separazione fra il quartiere che accoglie la piazza oggetto della presente relazione, a ovest e le aree urbane a est del fiume.

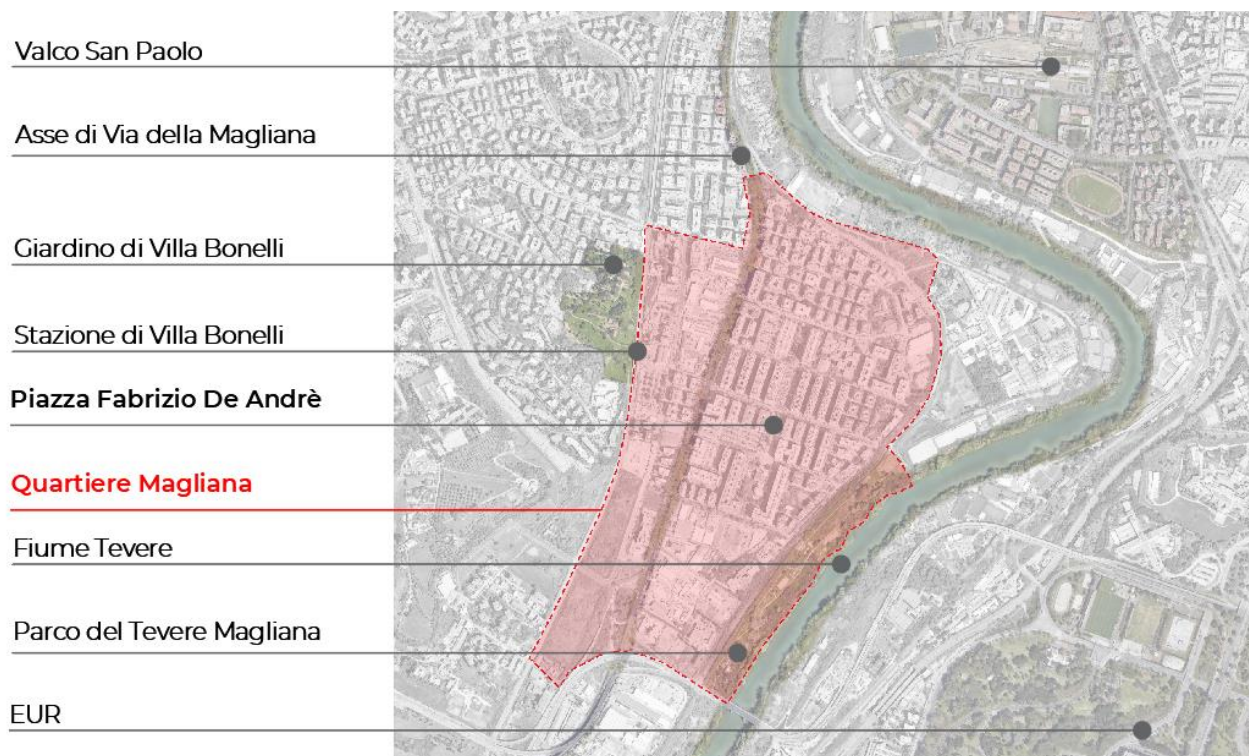


Figura 3. Inquadramento territoriale / funzionale della Piazza all'interno del Quartiere

Nello specifico la Piazza è al centro del tessuto insediativo del quartiere, delimitata da quattro assi viari che ne determinano la forma rettangolare; Viale Vicopisano ne delimita i lati lunghi a est e a ovest, mentre il lato nord-est è delimitato da Via dell'Impruneta e il lato sud-ovest da Via Città di Prato.

La presenza subito a ovest e a nord di tale spazio di due aree a parcheggio, unitamente alla Chiesa Parrocchiale di San Gregorio Magno a sud, ne esaltano il ruolo di spazio pubblico centrale, nevralgico e di connessione, unica apertura liberamente fruibile e godibile all'interno del tessuto insediativo del quartiere. Gli altri spazi aperti connessi dalla rete infrastrutturale e afferenti al sistema si collocano a diverse distanze e con leggibili

problemi di separazione e frammentarietà rispetto ad una visione unitaria. A est si ritrova il Parco del Tevere Magliana, il cui alto argine verso il quartiere ne determina una forte separazione dal punto di vista percettivo e di appartenenza alla maglia urbana vera e propria. A ovest si trova il Parco di Villa Bonelli, in questo caso separato percettivamente e funzionalmente dall'asse viario delineato dalle linee parallele di Via della Magliana, Via della Magliana Nuova e la ferrovia.



*Figura 4. Vista dall'argine del Tevere guardando da nord-est verso sud-ovest presso uno degli accessi al Parco del Tevere Magliana, si nota la struttura architettonica predominante del quartiere in rapporto al sistema del fiume*

Per dare un accenno delle consistenze e dei rapporti edificatori dell'area si riporta che la maggior parte del territorio (il 63%) è destinata all'edificazione privata, mentre soltanto il 32% è occupato dalle strade e da fabbricati non residenziali e solo il 5% dell'ambito è stato riservato alla chiesa e a un'unica scuola, insufficiente per ospitare tutti gli studenti del quartiere.

L'assetto regolare e geometrico del quartiere ne definisce un aspetto caratteristico e riconoscibile, seppur alienante e nel quale la densità edilizia avendo massimizzato la superficie costruita, non lascia spazio a corti interne, giardini di quartiere e spazi pubblici capaci di dare respiro alla zona. I vuoti urbani presenti sono individuabili al centro e al margine del tessuto edificato, risultando tuttavia utilizzati come parcheggi.

A livello di macro-scala si riconosce una divisione in due comparti principali interni al quartiere, data dalla presenza dell'assialità forte e dominante di Via della Magliana, che attraversa longitudinalmente l'area con andamento sud-ovest / nord-est, parallela all'andamento del fiume, della ferrovia e all'orientamento degli edifici.

Via della Magliana è ben leggibile anche in quanto unica percorrenza principale connotata dalla presenza di due filari alberati lungo i lati. Tale linearità alberata segna un confine verde tra le due aree, ponendosi come corridoio fra le zone agrarie a sud-ovest del quartiere ed il sistema fluviale a nord. I due comparti che si leggono a est e ad ovest della linea tracciata da Via della Magliana si differenziano nell'assetto e nelle caratteristiche costruttive.

Ad ovest si trova una fascia stretta e allungata con andamento sud-ovest/nord-est, racchiusa dalla strada a est e dalla parallela linea ferroviaria a ovest. La struttura insediativa è qui composta da una ritmata alternanza di pieni e vuoti, dove edifici residenziali si collocano accanto ad aree a parcheggio, qualche parco piccolo parco pubblico ed un comparto artigianale. La strutturazione e la disposizione di questa zona la fanno leggere



come area più decompressa ed in comunicazione con le vicine zone del quartiere Portuense ed i relativi spazi verdi come il Giardino di Villa Bonelli.

Per quanto riguarda la zona posta a est rispetto a via della Magliana, essa si differenzia (soprattutto nella sua porzione settentrionale) dalla zona ovest andando a ricalcare tutte le peculiarità descritte precedentemente nella presente relazione, per quanto riguarda densità edilizia e carenza di spazio pubblico e collegamenti trasversali.



*Figura 5. Vista del quartiere che accoglie la Piazza interessata dal progetto, guardando lungo Via dell'Impruneta*

Il comparto si presenta altamente costruito, connotato dalla prevalenza di alti edifici nella forma di parallelepipedi allungati in direzione sud-ovest/nord-est, ricalcando l'andamento generale leggibile in tutto l'assetto urbanistico del quartiere ed esasperandolo soprattutto nella porzione centrale, con un ritmo serrato delle costruzioni.

Tra un edificio e l'altro corre il reticolo stradale e in modo regolare si trovano strette e lunghe aiuole di vicinato, quasi sempre delimitate da recinzioni in metallo e non fruibili. Lungo la sua parte meridionale questo sistema è "tagliato" da Via Scarperia, che lo delimita segnando l'inizio della zona artigianale, connotata da maggiore disordine edilizio, da un'altezza decisamente contenuta degli edifici e dalla presenza tangibile di spazi aperti, seppur quasi sempre cementati e adibiti a parcheggio.

Il rigore edilizio del cuore del quartiere viene stemperato a est dal passaggio del Fiume Tevere, che abbraccia il comparto in una morbida ansa nella quale trova spazio il parco fluviale del Tevere Magliana. Anche le tipologie edilizie confinanti con il margine fluviale sono meno dense e connotate da palazzine tipiche del tessuto insediativo romano, a pianta quadrata e alte 4/5 piani (in contrapposizione con i lunghi edifici a 8 piani del resto del quartiere). La porzione centrale del quartiere è interessata da una linearità quasi regolare di vuoti urbani alternati a aree di edificato monopiano, quali il mercato rionale coperto, che seppur ponendosi come spazio costruito, contribuisce alla percezione di uno spazio maggiormente aperto e dilatato.

Il sistema degli spazi pubblici offerti dal quartiere è quindi limitato in rapporto alla densità abitativa, dove la stessa Piazza Certaldo risulta utilizzata come parcheggio e con limitato spazio di effettivo utilizzo da parte dei



cittadini, mentre la sopracitata chiesa di San Gregorio Magno, risulta recintata e chiusa, liberamente fruibile solo in determinati contesti e situazioni.

Risulta quindi Piazza De Andrè il vero fulcro della fruizione pubblica di questo comparto abitativo, ponendosi come spazio di relazione che vuole rispondere a differenti età e tipologie di fruitori, ma che allo stato attuale si presenta degradata. Il sovraffollamento dello spazio, la sua compartimentazione in settori differenti con rampe e muretti che ne diminuiscono lo spazio effettivo, la presenza di pochi alberi ed il largo impiego di calcestruzzo, hanno nel tempo generato fenomeni quali lo scarso utilizzo di zone tagliate fuori ed isolate dalla presenza dei muretti perimetrali, il degrado materico della pavimentazione nelle zone di passaggio più utilizzate e l'insorgenza di fenomeni di vandalismo, soprattutto a carico delle porzioni isolate dalla presenza dei muretti. Gli stessi muretti perimetrali presentano pitture ed elementi di street-art originariamente realizzati con il rifacimento della piazza ed in linea tematica con l'artista cui essa è dedicata, ad oggi tali opere risultano degradate dal tempo, dagli agenti atmosferici e dalla sovrapposizione di graffiti, contribuendo a dare alla piazza un'immagine complessivamente degradata.



*Figura 6. Vista su Piazza De Andrè guardando da sud-ovest verso nord-est, inquadrando l'area giochi esistente e il rapporto fra la piazza ed il tessuto edilizio che la accoglie.*

Dal punto di vista della dotazione vegetazionale e di spazi verdi della zona, come visto ci troviamo in un'area densamente insediata e costruita, a tutti i livelli di scala; tuttavia allargando lo sguardo si riconoscono aree limitrofe di potenziale raccordo.

A ovest si estende l'ampia fascia verde ad andamento nord-sud che collega il Parco di Villa Pamphili a nord con il sistema del Tevere a sud, raccordandosi con non poche barriere con il Parco di Villa Bonelli, confinante con il quartiere della Magliana.

A est si snoda il corso sinuoso del fiume Tevere, accompagnato dalla sua dotazione vegetazionale che nel caso dell'area di intervento assume la consistenza di parco (Parco del Tevere Magliana). Risulta quindi importante potenziare quelli che possono essere i collegamenti trasversali e le occasioni di comunicazione fra questi sistemi, che attualmente lambiscono perimetralmente la zona analizzata e che il presente progetto mira a far "entrare" nel tessuto insediativo, con episodi puntuali o lineari raccordati fra loro a ricucire il comparto edilizio

con i sistemi ambientali esterni e con la città in generale. Relativamente al parco lungo il sistema fluviale del Tevere, esso è stato realizzato nel 2014 ed è stato oggetto di rifacimento nel 2020 con interventi di cura e gestione in accordo con l'Associazione Una Finestra Laica sul Territorio. Il sistema del Parco è messo in comunicazione con il quartiere attraverso una serie di accessi definiti da rampe e scale che collegano direttamente il percorso lungo l'argine con la rete della viabilità interna al quartiere.

Allo stato attuale tali punti di accesso/connesione risultano poco valorizzati, trovandosi interessati sempre dalla presenza di parcheggi regolamentati e non, che ne affollano l'ingresso rendendolo spesso poco leggibile. Inoltre la mancanza di progettualità specifica e la trattazione “classica” degli argini, determinano fenomeni di sviluppo a carattere infestante di *Arundo donax*. La vegetazione viene regolarmente tagliata dalle operazioni di manutenzione, che si esprimono qui come normalmente si agisce su di un classico sistema di argine fluviale, mancando forse l'occasione che offre la sua condizione urbana e che lo vede come una delle poche occasioni di spazio verde lineare all'interno del quartiere.

La mancanza di comunicazione e collegamenti diretti non è imputabile solamente alla componente ecologica e ambientale, ma anche il sistema di viabilità e trasporti sia privati che pubblici soffrono di uno stato di confinamento e compartimentazione, nel quale lo stesso fiume e la ferrovia si pongono come barriere. La principale via di accesso e di attraversamento è costituita da Via della Magliana, che tuttavia si trova a soddisfare da sola il carico stradale in arrivo al quartiere e in attraversamento per le comunicazioni fra l'Aeroporto di Fiumicino e l'autostrada, risultando quindi spesso congestionata e di difficile percorrenza. A tale percorrenza principale si attestano in maniera perpendicolare tutte le vie secondarie che si articolano all'interno del quartiere e per le quali l'unico sbocco verso i territori ad est (oltre il Tevere) risulta il viadotto della A91 a sud. Tra gli interventi futuri previsti per il potenziamento della rete di mobilità e collegamenti dell'area si riportano brevemente la realizzazione del ponte ciclo-pedonale Magliana - Università Roma 3, nella parte nord del quartiere e la realizzazione della funivia di collegamento fra Villa Bonelli e la fermata della linea metro EUR-Magliana, nella parte centro-meridionale del quartiere, in corrispondenza della viabilità trasversale di Via Scarperia.



Figura 7. Vista su Viale Vicopisano lungo il lato est di Piazza De Andrè



### 3. INQUADRAMENTO STORICO

Alla scala territoriale e urbanistica ampia, il Municipio Roma XI, racchiuso fra via Portuense e via della Pisana a nord ed il Tevere a sud, si sviluppa lungo un ampio territorio di oltre 70,87 kmq che, per estensione, lo inserisce a pieno titolo tra i municipi della Capitale di "media grandezza", Caratterizzato anche dalla presenza di un ricco patrimonio monumentale che ne ha segnato l'identità culturale. Posizione e vicende storiche hanno determinato uno sviluppo territoriale avvalorato da numerose testimonianze archeologiche, dove emerge la fondamentale importanza dei collegamenti fra Roma e gli impianti portuali, sia attraverso la rete viaria e stradale, che grazie alla navigazione fluviale.

Anticamente il territorio del Municipio era caratterizzato dalla presenza di due importanti vie di comunicazioni con il mare: la via Campana il cui percorso è in parte riconducibile all'attuale via della Magliana, (la via traeva il suo nome e la sua funzione dalle saline Campus Salinarum Romanarum che era possibile raggiungere percorrendola) e la via Portuense, realizzata dall'imperatore Claudio tra il 41 ed il 54 d.C. che collegava la città con il nuovo porto da lui fondato, quale percorso più diretto verso il mare.

I reperti archeologici rinvenuti nell'area racchiusa fra le colline Portuensi ed il Fiume Tevere sono numerosi e tra essi si annoverano anche scoperte recenti, come le importanti strutture emerse durante gli scavi per il sottopasso ferroviario di Via Portuense durante lavori di rifacimento nel 2014-2015.

Suddiviso in sette differenti quartieri: Marconi, Portuense, Magliana, Trullo, Corviale, Ponte Galeria, il Municipio presenta al suo interno situazioni profondamente differenziate, sia sotto il profilo urbanistico sia per quanto concerne aspetti più propriamente economici, sociali culturali, etnici.

In particolare il quartiere della Magliana Nuova così come lo vediamo ad oggi, è il frutto di una massiccia speculazione edilizia avvenuta a Roma negli anni '60 del '900, sorgendo a ridosso di un'ansa del Tevere, al di sotto degli argini fluviali, in una zona esposta al rischio inondazioni in caso di piena. Dal punto di vista storico infatti tale area non era interessata dalla presenza di tessuto insediativo, data proprio la vicinanza con il fiume e si presentava come una pianura alluvionale.



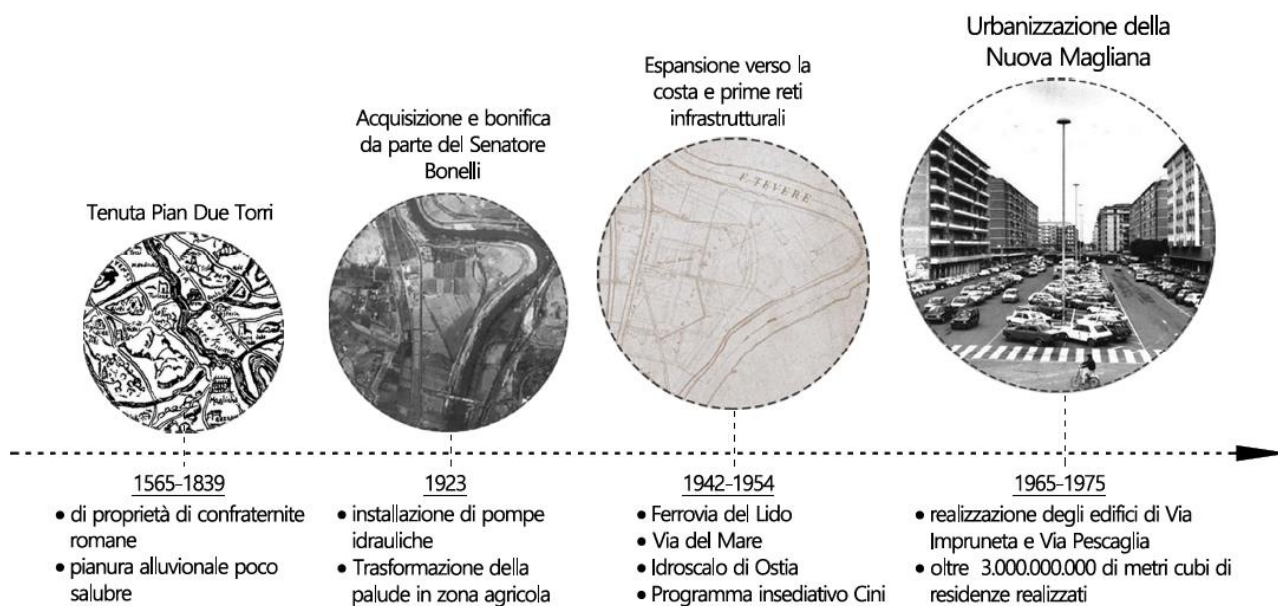
Figura 8. Immagine aerea storica del volo GAI 1954 – nel cerchio rosso si individua la zona che oggi accoglie il quartiere della Magliana

Conosciuto anche con il toponimo Pian Due Torri, per la realizzazione di due torri da parte del Cardinale Orsini, il quartiere della Magliana ha visto dalla seconda metà del '500 ad oggi differenti fasi di cambiamento e di articolazione degli interventi urbanistici che ne hanno determinato l'assetto leggibile allo stato attuale.

Le prime forme di insediamento antropico della zona sono fatte risalire alla realizzazione di una tenuta di caccia, con relativa villa/castello, ampliata, abbandonata e ricostruita nel corso degli anni dai diversi successori, fino ad arrivare al tardo '500, epoca dalla quale si attestano i cambiamenti sostanziali. All'epoca la zona si presentava come una pianura alluvionale soggetta alle frequenti piene del Tevere e considerata insalubre, date le numerose aree paludose e la conseguente presenza di zanzare. Tale situazione cambia nel 1923, quando la proprietà passa in mano all'ingegner Bonelli, che con l'installazione di pompe idrauliche conduce una sostanziale bonifica della zona, convertendola da area di pascolo e di maggese a fertile zona agraria coltivata.

I fatti storici determinanti riferibili all'alluvione del 1937 e l'entrata in Guerra del 1940 pongono fine alla conduzione agraria della zona, la cui proprietà viene ceduta e resa disponibile per le nuove opere di urbanizzazione.

L'area vede la realizzazione delle prime abitazioni dalla seconda metà del '900 e con il regime fascista vengono avviati una serie di lavori di espansione della città di Roma verso il mare, che vedono la realizzazione di opere quali la Ferrovia del Lido, la via del Mare, il Porto fluviale e l'idroscalo di Ostia.



Si deve a Vittorio Cini il primo vero disegno urbanistico complessivo, con la presentazione nel 1942 del Progetto-documento per l'Esposizione Universale di quell'anno. Tale progetto proponeva la realizzazione di nuclei urbani continui, ma è nel 1948 con il completamento del Ponte della Magliana che gli interventi di urbanizzazione accelerano e vedono l'approvazione del Piano Particolareggiato nel quale venivano previsti standard intensivi e la realizzazione di edifici di 8 piani ciascuno.

Essendo l'area adiacente al fiume e soggetta a frequenti allagamenti, all'epoca dell'urbanizzazione era stato prescritto e stabilito da parte del Ministero che i primi due piani degli edifici (corrispondenti all'altezza dell'argine) venissero interrati con materiali di risulta; tale prescrizione non venne tuttavia rispettata e nel decennio 1965-75 vengono realizzati oltre tre milioni di metri cubi di appartamenti.



Nel 1994 l'Amministrazione Comunale di Roma concepisce un nuovo modello di città, realizzabile attraverso una complessiva riqualificazione urbana che ha tra gli obiettivi il ridisegno e la riqualificazione degli spazi aperti. È in questo contesto di idee che nasce il progetto "Centopiazze", che raccoglierà una serie di interventi negli spazi pubblici delle zone centrali e periferiche della città, tra le quali quella che diventerà Piazza De Andrè. L'area di progetto infatti al momento della massiccia edificazione del quartiere della Magliana, risultava una sorta di vuoto urbano, uno spazio dedicato alla sosta delle automobili e circondato dagli alti edifici residenziali.

Gli interventi di riqualificazione di tale spazio si concludono nel 2002, con l'inaugurazione della piazza e la sua apertura al pubblico, mentre nel 2010 la piazza e le sue componenti vengono decorate con una serie di murales ad opera di diversi artisti, le cui opere prendono ispirazione dalle canzoni del cantautore di cui la piazza porta il nome.



*Figura 9. foto storica degli anni '70 della zona dove attualmente insiste Piazza De Andrè. Si nota come inizialmente fosse un'area completamente pavimentata e dedicata alla sosta delle automobili*

Tale breve resoconto storico viene qui riportato per sottolineare come il sovraffollamento abitativo di questo quartiere abbia origine strutturale proprio nella sua prima organizzazione urbanistica, la cui densità rende delicato e complesso il contesto di intervento. Emerge quindi la necessità di ricucire questo ambito con le altre parti della città e di attuare interventi mirati di decompressione e di recupero e valorizzazione dello spazio pubblico, a cominciare dalla riqualificazione del cuore del quartiere: Piazza De Andrè.

## 4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

### 4.1. Piano Regolatore Generale

Il Comune di Roma Capitale è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.), che è stato frutto di un lungo e articolato percorso iniziato nel giugno del 2002 con proposta approvata dalla Giunta Comunale e avvio della fase di presentazione e divulgazione coinvolgendo tutti i Municipi, per arrivare all'adozione nel marzo 2003, con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003.

Nel marzo del 2006 il Consiglio Comunale approva le controdeduzioni alle osservazioni presentate dai cittadini, con Delibera del Consiglio Comunale n. 64 del 21/22 marzo 2006, ed infine nel febbraio del 2008 il P.R.G. viene approvato, con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008.

Tale lungo iter trova la sua fase finale nel 2016 con l'approvazione del Disegno Definitivo con Deliberazione di Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016.



Figura 10. Estratto dal Foglio 3.17 della Tavola relativa a Sistemi e Regole del P.R.G. di Roma Capitale, nel cerchio celeste si individua l'area interessata dal progetto



## Sistemi e Regole

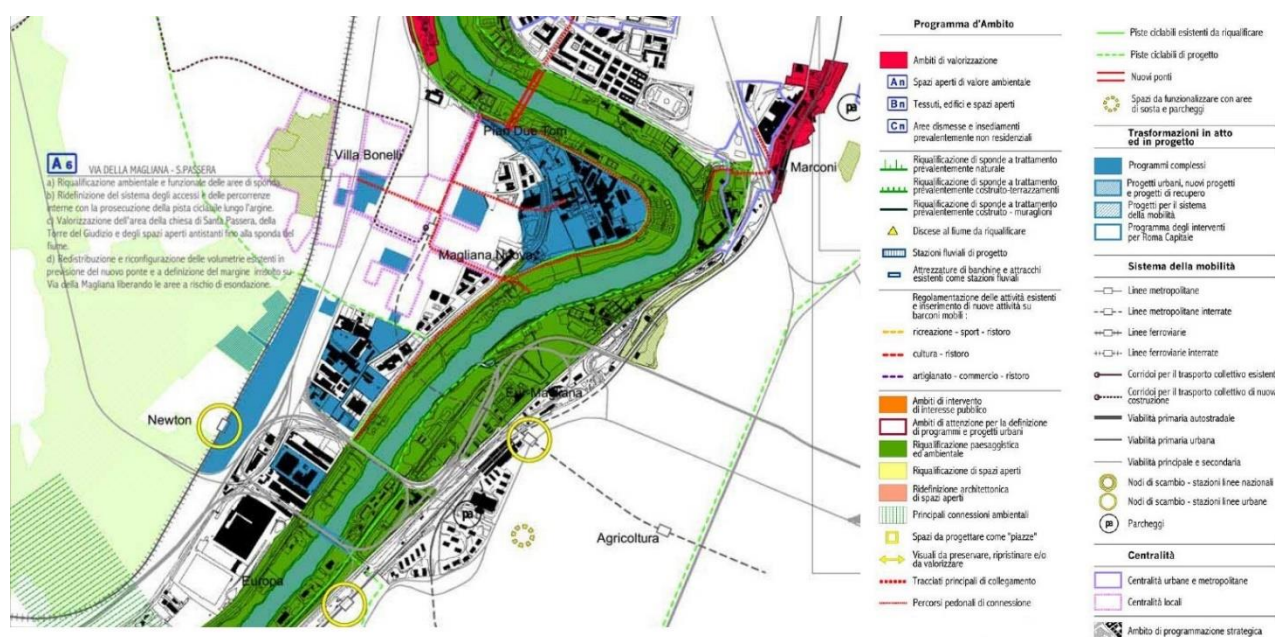
| Sistema insediativo                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                      | Sistema ambientale                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CITTA' STORICA                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                      | ACQUE                                                                                                                                                      |
|  Tessuti vedi tavole 1-5.000                                                                           |                                                                                                                                      |  Fiumi e laghi                                                          |
|  T8 Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme                                   |                                                                                                                                      | AREE NATURALI PROTETTE                                                                                                                                     |
|  T6 Espansione novecentesca a fronti continue                                                          |                                                                                                                                      |  Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano                           |
|  T7 Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme                                        |                                                                                                                                      | AGRO ROMANO                                                                                                                                                |
|  T8 Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario                                              |                                                                                                                                      |  Aree agricole                                                          |
|  T10 Nuclei storici isolati                                                                            |                                                                                                                                      | <b>Sistema dei servizi e delle infrastrutture</b>                                                                                                          |
| Edifici e complessi speciali                                                                                                                                                            |                                                                                                                                      | SERVIZI                                                                                                                                                    |
|  Centro archeologico monumentale                                                                       |                                                                                                                                      |  Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale                    |
|  Capisaldi architettonici e urbani                                                                     |                                                                                                                                      |  Servizi pubblici di livello urbano                                     |
|  Ville storiche                                                                                        |                                                                                                                                      |  cimiteri                                                               |
|  Grandi attrezzature e impianti post-unitari                                                           |                                                                                                                                      |  aeroporti                                                              |
|  Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale                            |                                                                                                                                      |  Verde privato attrezzato                                              |
|  Spazi aperti vedi tavole 1-5.000                                                                     |                                                                                                                                      |  Servizi privati                                                      |
|  Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale                                        |                                                                                                                                      |  Campeggi                                                             |
|  Ambiti di valorizzazione                                                                            |                                                                                                                                      | INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'                                                                                                                            |
|  An Spazi aperti di valore ambientale                                                                |                                                                                                                                      |  Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto |
|  Bn Tessuti, edifici e spazi aperti                                                                  |                                                                                                                                      |  Metropolitane                                                        |
|  Cn Aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali                                    |                                                                                                                                      |  Stazioni                                                             |
|  Dn Ostia Lido                                                                                       |                                                                                                                                      |  Strade                                                               |
| CITTA' CONSOLIDATA                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                      |  Nodi di scambio                                                      |
|  Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1 |                                                                                                                                      | Porti                                                                                                                                                      |
|  Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2 |                                                                                                                                      |  commerciali                                                          |
|  Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3                                 |                                                                                                                                      |  turistici                                                            |
|  Verde privato                                                                                       |                                                                                                                                      | INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE                                                                                                                                |
|  Programmi integrati                                                                                 |                                                                                                                                      |  Infrastrutture tecnologiche                                          |
|  Pn codice identificativo                                                                            |                                                                                                                                      |  Confine comunale                                                     |
|                                                                                                                                                                                         | 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    |                                                                                                                                                            |

Figura 11. Legenda relativa alla Tavola di Sistemi e Regole del PRG di Roma Capitale

Piazza De Andrè dal punto di vista del Sistema insediativo si trova all'interno della cosiddetta *Città Consolidata* e più precisamente nei Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa – T2; mentre dal punto di vista del Sistema ambientale si trova compresa nella categoria dei Servizi, in particolare *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*. La Piazza è inoltre abbracciata dal sistema stradale di Viale Vicopisano, Via dell'Impruneta e Via Città di Prato, che all'interno del P.R.G. trovano collocazione negli *Spazi pubblici da riqualificare*.

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;**
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

All'interno del PRG inoltre sono stati individuati determinati *Ambiti di programmazione strategica*, ovvero cinque situazioni territoriali considerate particolarmente importanti ai fini della riqualificazione dell'intero organismo urbano. Tali ambiti riguardano alcuni "segni" siano essi naturali o antropici e più o meno conservati, che hanno condizionato e connotato nel tempo lo sviluppo urbano ed i piani di trasformazione. In particolare l'area interessata dal presente progetto trova collocazione all'interno del settore centrale dell'ambito del Tevere.



Nello specifico Piazza De Andrè è ricompresa dalla perimetrazione delle *Centralità locali*.

A Livello sovracomunale si riporta come la Città Metropolitana di Roma Capitale abbia approvato il Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.) con delibera del Consiglio Provinciale n. 1 del 18 gennaio 2010.



## 5. IL PERCORSO PROGETTUALE

Come accennato in premessa all'interno della presente relazione, l'attuale fase progettuale è il risultato di un lungo e articolato percorso, che ha visto il susseguirsi di diverse fasi o istanze, confluite all'interno della redazione di un Masterplan che è stato poi oggetto di ulteriori sviluppi ed approfondimenti, dettati da un percorso logico/progettuale concertato fra progettisti, amministrazione e cittadini.

### 5.1. La prima istanza- 15 Municipi, 15 Progetti per la città dei 15 minuti

La prima istanza è rappresentata dai contenuti generali del Documento di Indirizzo alla Progettazione (D.I.P.) *"15 Municipi, 15 Progetti per la città dei 15 minuti"*, tra i quali in particolare si riporta la parte relativa agli obiettivi: *"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 attraverso la riqualificazione degli assi ordinatori locali, il completamento delle strutture pubbliche e della dotazione di servizi e l'efficientamento dei nodi viabilistici. L'apertura a una rinnovata integrazione tra le parti urbane e le emergenze ambientali rappresenta 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 risultato 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)."*

In virtù dell'aspetto relativo alle soluzioni progettuali sviluppate in rispondenza agli effetti del cambiamento climatico, si riportano anche i contenuti del punto 6.4 del sopracitato DIP: - *Linee guida per la progettazione sostenibile delle opere* – all'interno del quale vengono posti diversi obiettivi a carattere generale, ai quali i progettisti devono dare risposta o dedicare attenzione, tra questi obiettivi si enuncia:

- 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).

### 5.2. La seconda istanza – il Masterplan

La seconda istanza si pone come prosecuzione diretta del percorso logico/progettuale delineato nella prima fase ed il cui esito ha prodotto la proposta di Masterplan di progetto – consegnato all'Amministrazione della Città di Roma nell'anno 2023 – all'interno del quale gli obiettivi generali indicati nel DIP vengono sviluppati, assumendo una connotazione più mirata e specifica. All'interno del Masterplan vengono infatti definiti più compiutamente gli interventi realizzabili in funzione del DIP, in relazione a fragilità e opportunità specifiche del luogo ed articolati anche in relazione agli interventi in essere all'interno del quartiere, o già intrapresi dall'Amministrazione.

In particolare all'interno della proposta di Masterplan consegnata sono state individuate tematiche strategiche ed aree specifiche nelle quali approfondire la proposta di intervento (cfr. Tav. 04 \_ Masterplan), identificando in particolare le seguenti azioni progettuali:

- 1) La Riqualificazione Piazza de Andrè
- 2) Riqualificazione Via Impruneta
- 3) Riqualificazione Via Greve
- 4) Potenziamento degli ambiti di connessione al Parco Tevere Magliana

### 5.3. La terza istanza

La terza ed ultima istanza, quella che dirige identifica definitivamente gli indirizzi prioritari degli interventi presentati all'interno del Masterplan, è riferita al Protocollo CP/2023/0088441 del 31/07/2023, inviato al *Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Trasformazione Urbana U.O. Rigenerazione e Progetti Speciali - Dirigente Arch. Enrica De Paulis*, che ha come oggetto il *“riscontro nota prot. n. QI/107646/2023 PROGRAMMA 15 INTERVENTI PER 15 MUNICIPI PER LA CITTA' DEI 15 MINUTI - Riqualificazione degli spazi aperti di relazione - AMBITO MAGLIANA MUNICIPIO XI”*.

Nel presente protocollo l'Amministrazione del XI Municipio conferma e puntualizza gli aspetti generali del Masterplan, definendo al contempo un maggior livello di dettaglio ed aspetti puntuali e particolari relativamente all'azione progettuale dedicata a Piazza de Andrè. Infatti, specificatamente nei confronti di tale Piazza, l'Amministrazione esprime l'esigenza di *“prendere in considerazione nel progetto di dettaglio anche il consolidato utilizzo dello spazio per eventi molto sentiti dalla comunità locale, che raccogliendo molte persone necessitano di uno spazio adeguato a contenerle e a consentire l'istallazione di un palco. Si propone, pertanto, per la localizzazione del palco l'estremo della piazza verso la chiesa di San Gregorio Magno, con spazio per gli spettatori nella porzione antistante, eventualmente da ampliare, slittando leggermente la prevista area ludica verso via dell'Impruneta e delocalizzando gli alberi lì presenti al centro, nella porzione su via dell'Impruneta nella quale possibilmente infittire le alberature.*

All'interno del sopracitato Protocollo inoltre, l'Amministrazione del Municipio XI pone particolare attenzione al sistema della mobilità alla scala urbana, con preciso riferimento alla realizzazione di nuovi parcheggi interrati nelle aree a disposizione. Nello specifico gli interventi denominati *“Ponte ciclo-pedonale Magliana Università di Roma 3, Funivia Villa Bonelli-Metro EUR Magliana, Pista ciclabile “Magliana – Ciclabile Tevere – Villa Bonelli”* sono, secondo quanto riportato all'interno del documento, da ritenersi *“strategici e fondamentali per gli effetti di ricaduta positiva sulla riuscita stessa della riqualificazione proposta”*.

Posto che all'interno della Città di Roma e nello specifico all'interno del quartiere della Magliana, la situazione degli stalli per le auto a disposizione di abitanti e fruitori si presenta costipata e con alte problematiche di sovrappollamento, il protocollo enuncia *“l'alleggerimento della sosta veicolare di superficie tramite la futura realizzazione di parcheggi interrati”*. A tal proposito si individua soprattutto l'intervento previsto per via Città di Prato, che permetterebbe all'area oggetto della presente progettazione, ovvero Piazza de Andrè, di estendersi in quella direzione, dando maggior respiro allo spazio pubblico del quartiere ed alla sua fruibilità pedonale e veicolare.



## 6. LA SINTESI E IL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

Il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica ha il compito di assimilare gli input emersi dalle precedenti fasi di studio e progettazione e far sviluppare una proposta progettuale capace di raccogliere le varie istanze all'interno di un progetto di rinnovamento e valorizzazione, focalizzato sul principale spazio pubblico del quartiere.

Il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica mira quindi alla riqualificazione di Piazza De Andrè con un suo sostanziale rifacimento, proponendo un ampliamento verso Via Vicopisano, con istituzione di una zona di "traffic-calming", in modo da massimizzare lo spazio pubblico fruibile e incrementare i livelli di sicurezza negli spostamenti pedonali. Le pavimentazioni verranno rinnovate e sostituite con materiali drenanti in grado di gestire le acque di ruscellamento superficiali ed i problemi legati ad eventi meteorologici violenti, ad oggi sempre più frequenti. Le pavimentazioni inoltre, insieme all'integrazione della componente vegetale, contribuiranno a ridurre l'accumulo di calore estivo, contrastando e minimizzando il fenomeno dell'isola di calore urbano.

Nello specifico il progetto si pone i seguenti obiettivi:

- Pedonalizzazione del ramo Ovest di Via Vicopisano adiacente Piazza de Andre' per favorire l'integrazione e l'osmosi con la piazza stessa - più spazio fruibile: la strada diventa piazza, pedonalizzazione e "traffic-calming" favoriranno la fruizione dello spazio pubblico e l'espansione delle attività commerciali all'aperto come bar e ristorazione;
- Upgrade degli elementi materici che costituiscono la piazza ai nuovi standard progettuali come C.a.m, Nature Based Solution, controllo Microclimatico - più efficienza: verranno utilizzati materiali nuovi e performanti, come pavimentazioni drenanti, in modo da ridurre la temperatura al suolo e contrastare allagamenti e ristagni idrici dopo gli eventi piovosi;
- Potenziamento del layout funzionale della piazza secondo le istanze emerse - più natura e socialità: la nuova piazza sarà caratterizzata da una maggiore fruibilità assicurata dalla ridefinizione degli spazi in base alle funzioni che essa contiene. La Piazza non sarà più un luogo di passaggio bensì un "luogo dello stare".
- Risoluzione delle criticità e revisione di elementi critici: l'attuale impostazione della piazza fa sì che essa venga percepita come una barriera da attraversare, l'analisi condotta individua nel cambio di quota e nei muri perimetrali le cause della scarsa permeabilità della piazza, nonché la presenza asimmetrica di vegetazione che limita la porzione adatta alla sosta al solo lato Est.

Il processo progettuale parte quindi da un'attenta analisi dell'area e del suo contesto arrivando alla conclusione che l'attuale piazza, frutto di un progetto realizzato nei primi anni del 2000 dall' Arch. Marco Piras, raccolga in sé un serie di elementi positivi che hanno caratterizzato lo spazio e la vita pubblica del quartiere della Magliana.

La piazza attuale infatti è concepita come un grande tappeto, adagiato su una superficie pensile che elevandosi dal piano strada per circa un metro secondo un profilo altimetrico "a sella", rappresenta un luogo sicuro e riparato dalla viabilità veicolare e dai parcheggi – presenza alquanto pressante e diffusa all'interno del quartiere - nel quale gli utenti si possono muovere liberamente e svolgere attività.

La piazza è quindi stata ideata come un'enclave protetta e al suo interno divisa idealmente in due parti, una parte dedicata al libero transito pedonale longitudinale e una parte dedicata alla sosta attrezzata con due pergole verdi, un'area gioco diffusa, zone sedute e due grandi fontane pubbliche. La piazza allo stato attuale è molto frequentata e utilizzata e rappresenta un luogo di incontro fondamentale per tutto il quartiere, segno anche di un'attenta, ragionata e concertata proposta progettuale.

Il presente progetto costituisce quindi un'occasione per adeguare "il manufatto" alle nuove istanze del "vivere contemporaneo" e agli assetti strategici futuri della Roma che verrà.

Per questo motivo il progetto della Piazza non mette in discussione la struttura progettuale esistente, ma è un progetto di recupero e di adeguamento funzionale e semantico dove ci si prefigura immagina un Quartiere Magliana con maggiore carattere pedonale, una Piazza de Andrè che si possa protendere in futuro verso aree sottratte a parcheggio indicate dall'amministrazione, una piazza che favorisca e promuova l'utilizzo della bici e che rappresenti un nodo fondamentale per la mobilità sostenibile. Allo stesso tempo una piazza che valorizzi la natura e le tecniche contemporanee per pensare allo spazio pubblico come un'infrastruttura verde e blu attraverso l'impiego di materiali innovativi per la gestione dell'acqua, del verde, del microclima e della qualità dell'aria.



Figura 13. Estratto dell'elaborato T.03 – Stato di progetto



## 7. LO STATO DEI LUOGHI

La presente fase di progettazione di Fattibilità Tecnica ed Economica, oltre alla solida base offerta dalle precedenti fasi di studio e progettazione, ha previsto un rilievo topografico complessivo dell'intera area, per una corretta e puntuale definizione di interventi sito-specifici, con stima accurata di superfici, pendenze e salti di quota, delle consistenze di aree e materiali, nonché con la possibilità di una restituzione grafica accurata e verificabile su base georeferenziata.

Il tessuto urbano del quartiere della Magliana si presenta oggi come un comparto denso, il cui ritmo abitativo è scandito da una rete viaria regolare fatta di assi perpendicolari fra loro, sui quali si innestano isolati quadrangolari composti da edifici simili fra loro, squadrati e alti 8 piani. Nello specifico la Piazza è al centro del tessuto insediativo del quartiere, delimitata da quattro assi viari che ne determinano la forma rettangolare; Viale Vicopisano ne delimita i lati lunghi a est e a ovest, mentre il lato nord-est è delimitato da Via dell'Impruneta e il lato sud-ovest da Via Città di Prato.

La piazza rappresenta il vero fulcro della fruizione pubblica del quartiere, uno spazio di relazione che vuole rispondere a diverse età e tipologie di utenti, ma che allo stato attuale risulta interessata da diffusi fenomeni di degrado. Si presenta di forma rettangolare con asse sud-ovest / nord-est e conformata come un grande dosso, con punto più alto al centro dello spazio, a formare due dolci pendii pavimentati lungo l'asse maggiore.



Figura 14. Estratto dall'elaborato T.02 – Stato attuale

La lunghezza complessiva è di circa 120 m di lunghezza e circa 30 m di larghezza ed è circondata da strade su tutti e quattro i lati. I lati corti si trovano a livello della strada e definiscono l'apertura della visuale lungo l'asse principale longitudinale, la cui percezione risulta libera da limiti fisici e visivi, mentre lungo i lati lunghi di tale spazio, si trovano lunghi muri di contenimento che chiudono la vista ed il passaggio, limitando i collegamenti trasversali sia percettivi che funzionali. Su tali muri sono stati realizzati nel 2010 una serie di graffiti e murales ad opera di artisti vincitori di un concorso. I disegni realizzati traggono ispirazioni dalle canzoni di Fabrizio De Andrè, a cui è dedicata la piazza, tuttavia ad oggi tali opere risultano fortemente degradate dall'incuria, dal tempo e dalla sovrapposizione di altri graffiti e atti di vandalismo che contribuiscono ad una percezione di degrado dello spazio.





Figura 15. Vista su un tratto di uno dei muretti divisorii che accompagnano i lati lunghi della piazza, si nota come i murales realizzati anni fa con la collaborazione di artisti risultino oggi degradati e vandalizzati.

La pavimentazione dell'intera piazza è piuttosto semplice, in cemento di colore chiaro con dei tagli longitudinali in strisce di travertino, che contribuiscono a sottolineare l'asse dominante della piazza e ne esaltano lo sviluppo in lunghezza.

Dal punto di vista degli arredi, questi si possono definire in stile contemporaneo e concentrati per lo più lungo la fascia occidentale della piazza. Sono presenti alti lampioni metallici e panchine composte da un corpo in acciaio e la seduta in doghe di legno a creare una geometria sfalsata. Inoltre sono presenti una serie di pergole composte da pali in acciaio sui quali crescono rese rampicanti della specie *Rosa banksiae*, che definiscono piccoli spazi ombreggiati e intimi. Fra le diverse pergole sono distribuiti diversi attrezzi ludici con relativa pavimentazione antitrauma in gomma colata, che tuttavia, data la loro distribuzione sparsa, contribuiscono ad una percezione di disordine dello spazio. Nella porzione sudest della piazza infine sono collocate dieci fontanelle affiancate su di una parete di griglia zincata, che distribuiscono acqua potabile.



Figura 16. Vista sulla parte di piazza che accoglie le attrezzature ludiche, si vede la distribuzione dei giochi, delle panchine e si inquadra una delle pergole vegetate. È evidente un diffuso degrado materico soprattutto a carico delle pavimentazioni.



Dal punto di vista della componente vegetale, essa risulta prevalentemente arborea ad eccezione degli esemplari di *Rosa banksiae* che si arrampicano sulle pergole e di qualche *Hedera helix*, sempre sulle pergole. Gli alberi si dispongono in maniera piuttosto lineare nel complesso, definendo lunghi filari che, come il disegno della pavimentazione, contribuiscono a sottolineare la disposizione dello spazio lungo l'asse nord-sud e ne esaltano la dilatazione in lunghezza. Il perimetro della Piazza è definito da un filare quasi continuo di tigli (*Tilia platyphyllos*), disposti con distanze regolari, al di fuori dei muretti divisorii. Nella parte più centrale della piazza invece si trovano esemplari di leccio (*Quercus ilex*) e acero argenteo (*Acer saccharinum*). Subito all'esterno dell'area della piazza la componente vegetale si completa con un filare di *Prunus pissardii* lungo il lato ovest e di qualche esemplare di pino domestico (*Pinus pinea*) all'angolo nord.est.



Figura 17. Vista sulla fascia ovest della piazza inquadrando il filare perimetrale di tigli e gli esemplari di leccio e acero presenti nella parte più interna dello spazio.

Nel complesso allo stato attuale si rileva un diffuso stato di degrado della piazza, nelle sue componenti materiche, negli arredi e nella vegetazione, in alcuni casi mancante.

Il sovraffollamento dello spazio, la sua compartimentazione in settori differenti con rampe e muretti che ne diminuiscono lo spazio effettivo, la presenza di pochi alberi ed il largo impiego di calcestruzzo, hanno nel tempo generato fenomeni quali il degrado materico della pavimentazione nelle zone di passaggio più utilizzate e l'insorgenza di fenomeni di vandalismo, soprattutto a carico delle porzioni isolate dalla presenza dei muretti. La stessa struttura ed organizzazione della piazza dà luogo a fenomeni di isolamento e scarso utilizzo di alcune zone, che risultano tagliate fuori dalla presenza dei muretti perimetrali. Gli stessi muretti perimetrali presentano pitture ed elementi di street-art originariamente realizzati con il rifacimento della piazza ed in linea tematica con l'artista cui essa è dedicata, ad oggi tali opere risultano degradate dal tempo, dagli agenti atmosferici e dalla sovrapposizione di graffiti, contribuendo a dare alla piazza un'immagine complessivamente degradata. Si nota inoltre la sovrapposizione tematica con alcuni lavori di rifacimento a carico ad esempio delle pavimentazioni in gomma colata, che in alcuni punti sono state modificate lasciando evidente traccia delle porzioni tolte, con degrado materico ed estetico della pavimentazione.



## 8. INTERVENTI DI PROGETTO

Il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica descritto all'interno della presente relazione, come già accennato, consegue e deriva da un lungo e articolato percorso progettuale e da diverse fasi di studio, comprese diverse occasioni di confronto con l'Amministrazione Comunale e con i residenti.

Nello specifico vengono dettagliati di seguito gli interventi e le opere che compongono il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica nelle sue parti e che rientrano all'interno del Quadro Economico di Progetto, comprendenti gli interventi a carico della componente architettonica, le opere a verde e gli interventi relativi agli impianti.

Il Quadro Economico di Progetto contiene quindi esclusivamente gli interventi di progetto, tuttavia si sottolinea come all'interno degli elaborati che compongono il progetto stesso, comprendendo gli elaborati grafici (tavole), le relazioni ed il Computo Metrico Estimativo, sono state indicate e dettagliate anche una serie di opere opzionali e migliorie, che nel loro insieme possono contribuire ad un arricchimento progettuale, ma che devono essere oggetto di integrazione in un differente quadro economico.

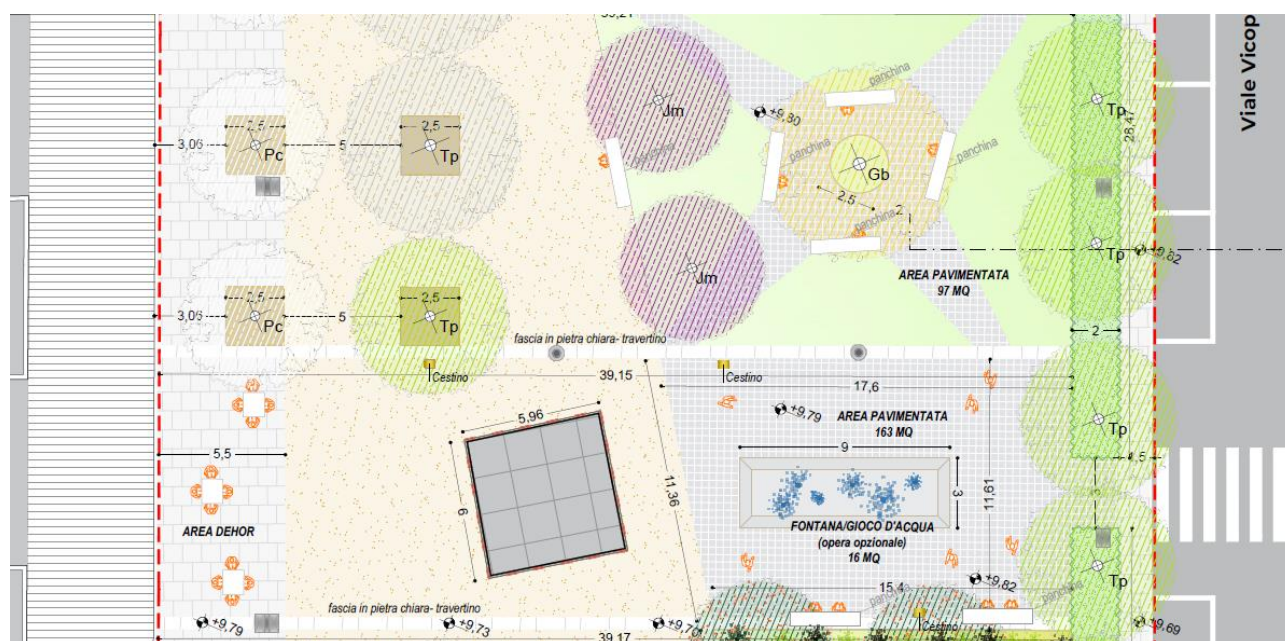


Figura 18. Estratto dall'elaborato T.04 – Planimetria stato di progetto – inquadrando la parte centrale della piazza

### 8.1. Interventi sulla Componente Architettonica

Per la realizzazione delle opere previste ed il rifacimento della piazza, una parte sostanziale degli interventi riguarda una fase preliminare di demolizioni, necessarie alla preparazione dell'area, smontandone la struttura attuale e riportando in piano le quote altimetriche, così da eliminare i pendii e rendere la piazza uno spazio complanare e permeabile. I lavori preliminari di demolizione e scavo si configurano quindi come necessari per omogeneizzare le quote e per rinnovare completamente le pavimentazioni, allo stato attuale fortemente degradate, inoltre tali lavorazioni permetteranno la pedonalizzazione del tratto ovest di Viale Vicopisano e la dilatazione della piazza, nello spazio attualmente occupato da quel tratto di strada e relativi parcheggi.

Le pavimentazioni esistenti verranno quindi fresate e rimosse, unitamente verranno rimossi tutti gli altri elementi strutturali della piazza (ad eccezione del fabbricato esistente), con demolizione dei vari muretti in calcestruzzo lungo il perimetro della piazza, demolizione di rampe e scale di accesso nei punti con differenza

di quota, rimozione delle attrezzature ludiche sparse, rimozione delle panchine presenti e dei cestini portarifiuti.

Verranno rimossi inoltre i dissuasori presenti ed il gruppo di fontane esistente, unitamente alla rimozione dei sistemi di illuminazione (lampioni).

In fase preliminare dunque il progetto prevede una sistematica azione preparatoria declinata attraverso diverse demolizioni, meglio dettagliate all'interno dell'elaborato R.02 – *Relazione Tecnica* cui si rimanda e all'elaborato R.07 – *Computo Metrico Estimativo*. Tali operazioni non coinvolgono il fabbricato esistente, che verrà mantenuto in essere. Oltre agli interventi afferenti alla categoria delle opere architettoniche, si riporta come in tale fase è previsto anche l'abbattimento di alcuni esemplari arborei, interferenti con il progetto, con particolare riferimento alla maggior parte degli esemplari arborei ed arbustivi nella parte centrale della piazza e con riferimento al filare di *Prunus pissardii* lungo il tratto ovest di Viale Vicopisano, che sarà oggetto di pedonalizzazione.

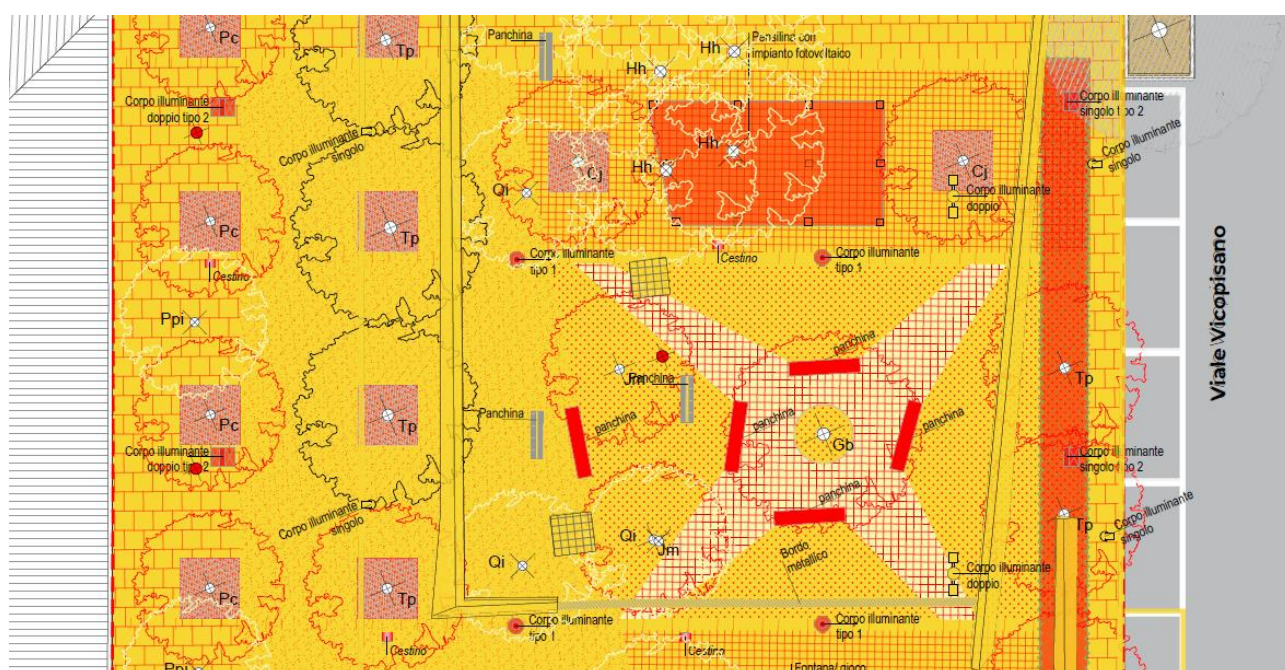


Figura 19. Estratto dall'elaborato T.05 – Planimetria stato sovrapposto

A seguito degli interventi di demolizione e scavo, il progetto prevede la formazione di nuove pavimentazioni a carico di tutta la superficie calpestabile di quella che sarà la nuova piazza.

Tale intervento si pone come valorizzazione e ripristino dell'immagine della piazza, unitamente alla massimizzazione della sua efficienza, dal punto di vista funzionale ed ecologico, grazie all'impiego di materiali innovativi rispetto a quelli rimossi. Le nuove pavimentazioni avranno alto indice di riflettanza e proprietà drenanti, in modo da allontanare rapidamente l'acqua evitando disagi dovuti a ruscellamento e ristagno durante e dopo gli eventi piovosi intensi. Le capacità di questi materiali consentono anche il contrasto e la minimizzazione dell'effetto isola di calore urbano, contribuendo al miglioramento microclimatico e al confort di vivibilità dello spazio pubblico e degli edifici che affacciano su di esso. Ad arricchire l'aspetto estetico/percettivo delle pavimentazioni, verranno installate fasce trasversali in travertino a scandire il ritmo degli spazi.

Nel rinnovare le pavimentazioni, verrà allestita una grande area pavimentata di circa 900 mq, nella parte meridionale della piazza, capace di ospitare eventi vengono installati anche nuovi cordoli in cemento e in



acciaio corten, per la definizione delle diverse parti di pavimentazione, per le aiuole alberate e per le bordure di progetto.

Gli attrezzi ludici esattamente come le pavimentazioni vengono rimossi in vista di un loro completo rinnovo sia dal punto di vista dell'allestimento che della collocazione. Invece che riproporre giochi sparsi nella piazza il progetto prevede la predisposizione di un'area specifica dedicata al campo gioco, con un fondo continuo in pavimentazione antitrauma in gomma colata, capace di diventare essa stessa componente di gioco e di resa estetica grazie all'uso di forme e colori.

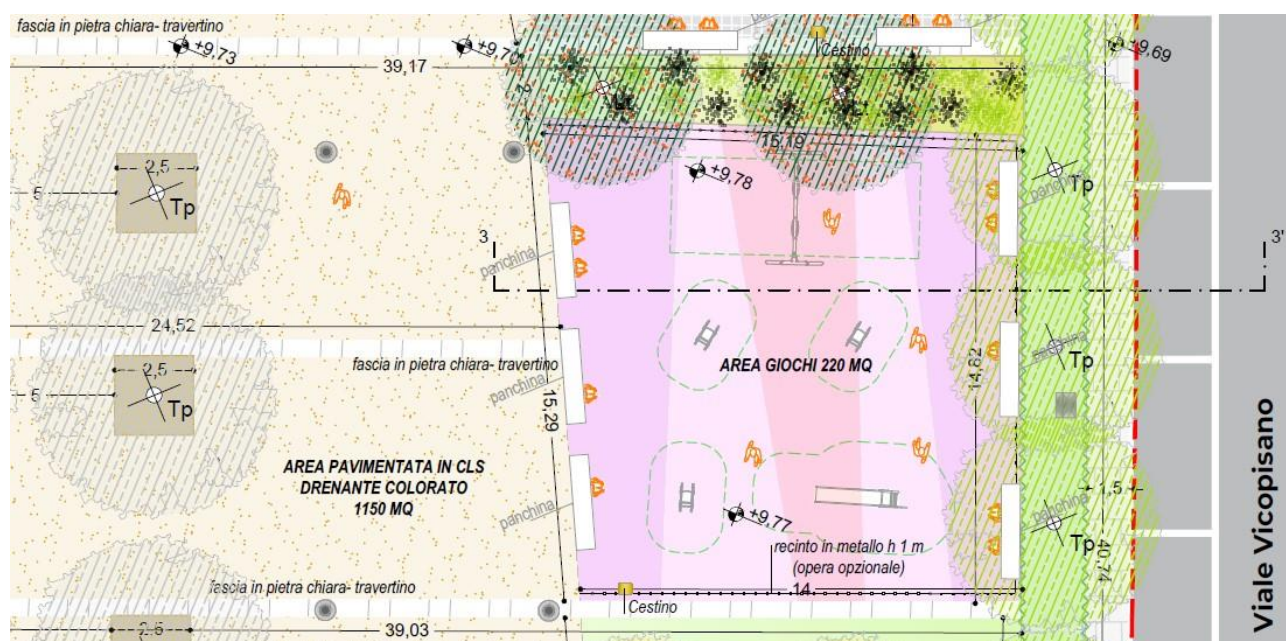


Figura 20. Estratto dell'elaborato T.04 – Planimetria – Stato di progetto – con dettaglio della planimetria del campo gioco

Il nuovo campo gioco verrà allestito con nuovi attrezzi ludici come uno scivolo, un'altalena doppia e giochi a molla, che possano essere utilizzabili da diverse fasce di età.

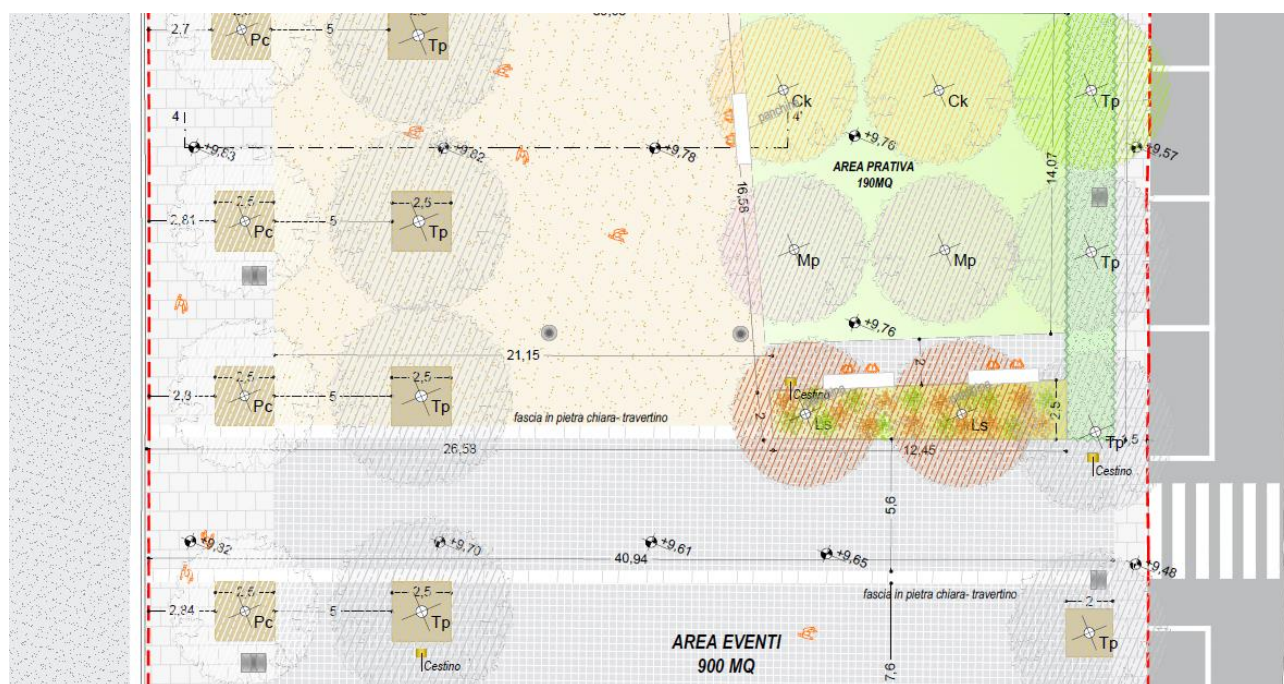


Figura 21. Esempio di materiali per le pavimentazioni antitrauma

Per quanto riguarda la trattazione di maggiore dettaglio degli interventi di progetto relativi alla componente architettonica si rimanda alla consultazione della relazione tecnica (elaborato T.02) e del computo metrico estimativo (elaborato R.07) allegati al presente progetto.



Oltre agli interventi relativi alla componente architettonica, il progetto proposto si compone di una serie di interventi di opere a verde. La nuova piazza verrà infatti dotata di nuove aiuole e di due aree a prato che nel complesso ricoprono circa 376 mq e che permettono di adempiere a richieste e obiettivi prefissati nelle precedenti fasi di studio e progettazione. Le nuove aree a prato contribuiscono inoltre ad un diffuso “depaving” con minimizzazione delle superfici impermeabili, miglior controllo delle acque di ruscellamento da eventi piovosi e minimizzazione dell’effetto isola di calore urbano.



Il progetto prevede inoltre l'inserimento di una siepe perimetrale che corra lungo il lato orientale della piazza, separandone la parte centrale dal traffico veicolare di Viale Vicopisano. Suddetta siepe fungerà da filtro di mediazione visiva con il contesto stradale esterno alla piazza, nonché da delimitazione funzionale e di sicurezza, garantendo comunque la fruibilità e la permeabilità della piazza grazie ad una interruzione nel mezzo della lunghezza e presso le parti nord e sud della piazza, che risultano aperte su entrambi i lati.

Lungo i lati nord e sud dell'area prativa alberata prevista in adiacenza al campo gioco, verranno installate due aiuole ornamentali caratterizzate da una consociazione di erbacee perenni e arbusti coprisuolo o di varietà compatte. La scelta vegetazionale si è orientata sulla selezione di specie rustiche e adatte al contesto ecologico e funzionale di riferimento, presentando alta adattabilità e scarse esigenze manutentive e idriche. La selezione si è orientata inoltre su piante prive di spine e parti velenose o tossiche in modo da garantire la fruizione in sicurezza da parte di bambini e animali da compagnia.

Ogni aiuola si presenta con una consociazione di più specie in ragione della loro capacità di produrre fioriture scaglionate e mescolando alcune specie sempreverdi con specie decidue, in modo da garantire un effetto estetico prolungato durante le stagioni.



### Mix A



### Mix B



Figura 23. Estratto dall'elaborato T.07 - Dettagli architettonici e opere a verde – tipologie di consociazioni vegetali proposte per le aiuole di progetto

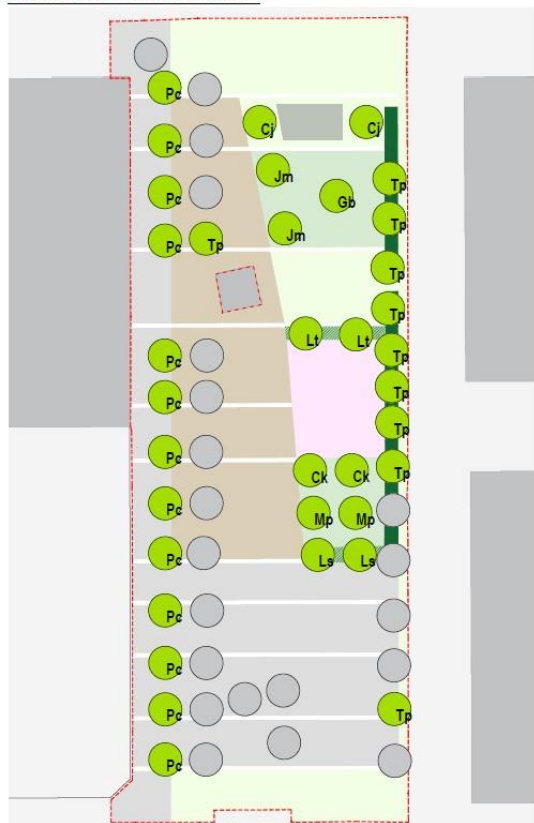
Per quanto riguarda gli alberi inseriti, il progetto prevede la messa a dimora di 36 nuovi esemplari arborei di diverse specie, tutte selezionate in analogia ai criteri esposti per le altre specie proposte, quindi con carattere di rusticità e adattabilità e con assenza di spine e parti velenose o tossiche. Dal punto di vista del valore ornamentale sono state selezionate sia specie che presentino interessanti fioriture primaverili, che specie connotate dalle accese colorazioni autunnali, in modo da garantire anche da parte della componente arborea, un effetto ornamentale durante tutte le stagioni.

Nello specifico il progetto prevede la sostituzione dei *Prunus pissardii* di Viale Vicopisano nel tratto occidentale, con un filare di peri da fiore (*Pyrus calleryana*) selezionati per la loro crescita ordinata e compatta, che ben si adatta alla vicinanza con gli edifici.

I filari di tigli esistenti lungo i lati est e ovest della piazza verranno integrati nelle parti mancanti e portati a completamento, con la messa a dimora di nuovi esemplari di tiglio, in modo da valorizzarne la presenza e definire un bordo verde permeabile all'area della piazza.

All'interno dello spazio fruibile saranno disposti diversi esemplari di medio-piccola e grande dimensione tra i quali *Jacaranda mimosifolia*, *Ginkgo biloba*, *Cercidiphyllum japonicum*, *Liriodendron tulipifera*, *Liquidambar styraciflua*, *Cornus kousa* e *Malus profusion*.

#### PIANTAGIONI ARBOREE



#### Specie arboree di progetto



*Ginkgo biloba*



*Cercidiphyllum japonicum*



*Liriodendron tulipifera*



*Cornus kousa*



*Jacaranda mimosifolia*



*Liquidambar styraciflua*

Figura 24. Estratto dall'elaborato T.07 - Dettagli architettonici e opere a verde – esempi delle specie vegetali arboree proposte

Per quanto riguarda la trattazione di maggiore dettaglio degli interventi di progetto relativi alle opere a verde, si rimanda alla consultazione della relazione tecnica (elaborato T.02) e del computo metrico estimativo (elaborato R.07) allegati al presente progetto.



### 8.3. Impianti

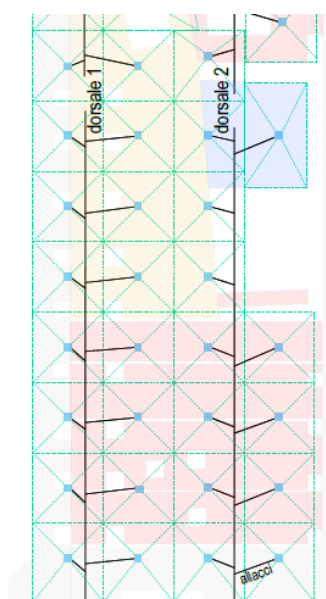
Negli interventi di progetto, unitamente a componente architettonica e opere a verde, vengono previste opere anche a carico della componente impiantistica, con particolare riferimento all'impianto di illuminazione, all'impianto di irrigazione ed alla rete di fognature e allontanamento delle acque meteoriche.

Nello specifico il rinnovo della piazza prevede la rimozione dei corpi illuminanti esistenti a favore di una completa sostituzione con nuovi lampioni, più in linea con l'estetica del nuovo progetto e dell'aspetto che si intende dare alla piazza.

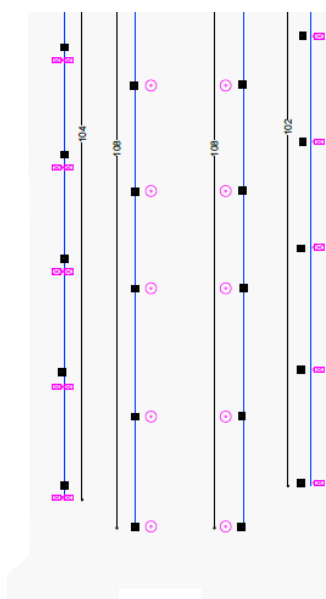
In ragione di un migliore mantenimento delle componenti vegetali e dunque dell'aspetto estetico dell'intera piazza, verrà installato un impianto di irrigazione a servizio di tutte le aree verdi e delle alberature, sia esistenti che di progetto. In particolare l'impianto si comporrà di irrigatori dinamici per le aree a prato e di sistemi a goccia e ad ala gocciolante per le siepi, le aiuole e le alberature.

Per quanto riguarda l'impianto fognario e il sistema di allontanamento delle acque meteoriche, si prevede il completo rinnovo dell'impianto e delle sue componenti, con captazione delle acque affidata a tradizionali tombini e caditoie in ghisa disposte in maniera uniforme su tutte le aree di progetto.

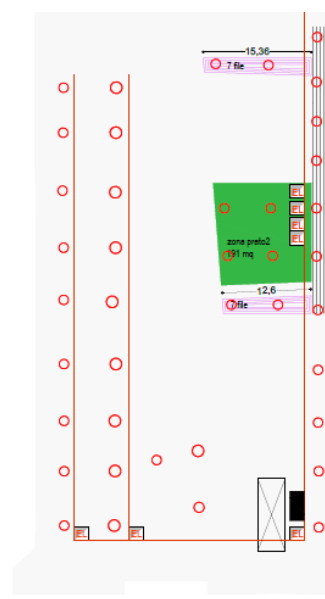
Tali interventi si pongono in linea con le altre opere di progetto al fine di restituire alla città e ai cittadini uno spazio rinnovato, valorizzato e performante dal punto di vista dell'immagine estetica, della fruibilità e della funzionalità, anche grazie all'impiego di materiali e tecnologie moderne dalle alte prestazioni energetiche ed ecologiche.



SCHEMA IMPIANTO FOGNARIO



SCHEMA IMPIANTO ILLUMINAZIONE



SCHEMA IMPIANTO IRRIGAZIONE

Figura 25. Estratto dall'elaborato T.08 - Schemi impiantistici di progetto: illuminazione, irrigazione, fognature – stralci di esempio degli schemi impiantistici previsti.

Per quanto riguarda la trattazione di maggiore dettaglio degli interventi di progetto relativi agli impianti, si rimanda alla consultazione della relazione tecnica (elaborato T.02) e del computo metrico estimativo (elaborato R.07) allegati al presente progetto.

## 9. OPERE OPZIONALI E MIGLIORIE

Come già espresso all'interno della presente relazione, il Quadro Economico di Progetto contiene esclusivamente gli interventi di progetto riportati e descritti nel precedente paragrafo, tuttavia si sottolinea come all'interno degli elaborati che compongono il progetto stesso, comprendendo gli elaborati grafici (tavole), le relazioni ed il Computo Metrico Estimativo, sono state indicate e dettagliate anche una serie di opere opzionali e migliorie, di seguito esposte, che nel loro insieme possono contribuire ad un arricchimento progettuale, ma che devono essere oggetto di integrazione in un differente quadro economico.

### 9.1. Opere opzionali

Le opere opzionali consistono in una serie di interventi proposti, non inseriti all'interno del quadro economico di progetto e configurati come interventi a sé stanti, pensati come arricchimento progettuale e la cui realizzazione deve essere oggetto di integrazione in diverso quadro economico. Fra questi si indica la proposta di installazione di una fontana a pavimento nel settore settentrionale della piazza, in adiacenza al campo gioco. Tale fontana definirà una sorta di piazza d'acqua, con spruzzi a raso a creare giochi d'acqua interessanti dal punto di vista estetico-percettivo e dal punto di vista ludico per il gioco dei bambini.

Nella parte settentrionale della piazza, che affaccia su Via dell'Impruneta, si propone come opera opzionale l'installazione di una pergola in ferro sulla cui copertura sono installati pannelli fotovoltaici. Tale opera consentirà di offrire una zona di sosta ombreggiata e capace al contempo di produrre energia da fonte rinnovabile.

Oltre a pergola e fontana tra le opere opzionali si annoverano anche arredi, distribuiti in vario modo all'interno della piazza, tra i quali si elencano dei portabiciclette in alluminio, per favorire e agevolare la mobilità dolce; cestini portarifiuti, panchine in materiale misto ecologico e struttura in acciaio e dissuasori in pietra a sostituzione degli elementi esistenti, in modo da rinnovare nel complesso l'aspetto estetico della piazza.

Inoltre altra opera opzionale consiste nella realizzazione di una recinzione sui tre lati dell'area gioco.

### 9.2. Migliorie

Le migliorie consistono in una serie di interventi proposti, non inseriti all'interno del quadro economico di progetto e configurati come interventi integrativi e migliorativi di opere già previste, pensati come arricchimento progettuale e la cui realizzazione deve essere oggetto di integrazione in diverso quadro economico. Fra questi si indica l'installazione di un profilo metallico in acciaio corten a bordare le aiuole degli alberi, così da definirne meglio il perimetro; il rivestimento in pietra del fabbricato esistente, così da valorizzarne l'aspetto estetico e l'inserimento nel contesto.

Altre migliorie proposte sono l'installazione di un sottofondo drenante nell'area gioco, la stesa di ammendante organico e minerale (substrato tecnico) nelle aree verdi e nelle aiuole per migliorarne le proprietà chimico-fisiche; la posa di finitura architettonica in conglomerato drenante sulle pavimentazioni in cemento drenante, in modo da valorizzarne la resa estetica complessiva.

Per quanto riguarda la trattazione di maggiore dettaglio degli interventi relativi alle opere opzionali e migliorie, si rimanda alla consultazione della relazione tecnica (elaborato T.02) e del computo metrico estimativo (elaborato R.07) allegati al presente progetto.