



# 15 MUNICIPI 15 PROGETTI per la città in 15 MINUTI

progetti di riqualificazione dello spazio pubblico

## MUNICIPIO XIV - OTTAVIA PALMAROLA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI

# MASTERPLAN

## R.1\_RELAZIONE

### 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 XIV

Presidente: Marco Della Porta  
Assessore all'Urbanistica, Lavori Pubblici e Rigenerazione Urbana: Giuseppe Strazzerà

### 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:  
Annarita Carotenuto; Flavia Cipollone  
Risorse per Roma SpA:  
Mariangela Meola (Responsabile di Progetto)  
Claudia S. Giordano; Cristina Campanelli

### Studio di progettazione SESTE ENGINEERING s.r.l.

Responsabile di progetto: Architetto Marina Cimato



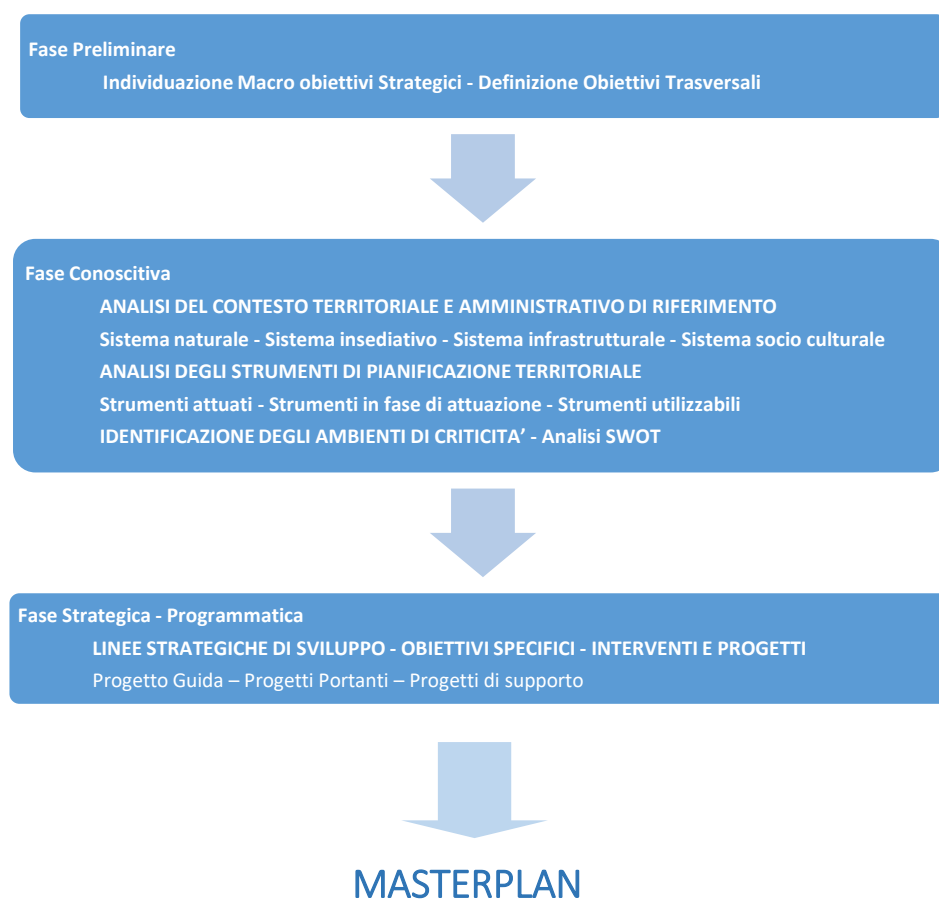
# MUN.XIV - AMBITO URBANO PALMAROLA – OTTAVIA

## INTERVENTI PER UNO SVILUPPO TERRITORIALE SOSTENIBILE

### MASTERPLAN

*Scopo del Masterplan e quello di individuare e coordinare gli interventi da realizzare nell'area specifica, valutandone preventivamente la fattibilità in ambito tecnico, ambientale, economico-sociale, procedurale.*

*E' un documento di pianificazione dinamica a lungo termine, un layout concettuale per sviluppare un programma in fasi e attuazioni successive, identificare le priorità di azione, coinvolgere la comunità locale, attrarre investimenti del settore privato.*



## **INDICE**

### **1 Fase Preliminare**

**Individuazione Macro obiettivi Strategici**

### **2 Fase Conoscitiva**

**ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE E AMMINISTRATIVO DI RIFERIMENTO**

**Sistema naturale - Sistema insediativo - Sistema infrastrutturale - Sistema socio culturale**

**ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

**Strumenti attuati - Strumenti in fase di attuazione - Strumenti utilizzabili**

**IDENTIFICAZIONE DELLE CRITICITA' - Analisi SWOT**

### **3 Fase Strategica - Programmatica**

**LINEE DI SVILUPPO - OBIETTIVI SPECIFICI**

**Progetto Guida – Progetti Portanti – Progetti di supporto**

### **4 MASTERPLAN Progetto:**

**Strategie**

**Strumenti**

**Fasi di Intervento**

## **1 Fase Preliminare**

### **Individuazione Macro obiettivi Strategici**

Finalità principale dello studio è dare forma leggibile e qualità urbana all'insediamento, per raggiungere un [miglioramento della qualità dell'abitare e del vivere sociale](#).

#### [Servizi al territorio per la Città di Prossimità \(dei 15 minuti\)](#)

Si prefigura la riorganizzazione degli spazi urbani e il potenziamento dei servizi essenziali per permettere alla cittadinanza, in un arco temporale prossimo ai 15 minuti a piedi o in bicicletta dalla propria abitazione, l'accesso a strutture utili per la migliore fruizione del proprio quartiere, intervenendo, sia pur in un'ottica di ricucitura unitaria della città, anche all'ottimizzazione dei caratteri identitari del quartiere stesso.

#### [Mobilità, spazi pubblici di relazione](#)

Il Masterplan dovrà quindi sviluppare un disegno urbano complessivo per l'attuazione di un insieme coordinato e coerente di interventi infrastrutturali, paesaggistici, architettonici ed urbanistici, finalizzati alla valorizzazione delle aree e alla rigenerazione del quartiere.

Il processo di riqualificazione potrà concentrarsi sul rinnovamento e sulla rifunzionalizzazione delle infrastrutture di collegamento, su una riqualificazione degli assi ordinatori locali finalizzata allo sviluppo di una mobilità locale anche alternativa all'uso dell'auto, migliorando la viabilità pedonale e ciclabile e agendo sul potenziamento delle strutture pubbliche esistenti, sulla dotazione di servizi e di spazi pubblici di relazione.

#### [Spazi verdi/Sistema ambientale](#)

Il Masterplan, oltre a potenziare la dotazione di servizi, prefigura un progetto integrato di paesaggio che possa contribuire alla riqualificazione del quartiere e, al contempo, ad innescare meccanismi virtuosi di identificazione per gli abitanti e di riconoscibilità di questa parte di città, sottolineando e rafforzando le precipue caratteristiche paesaggistiche, e sviluppando le potenzialità ambientali ed ecosistemiche intrinseche.

Le soluzioni progettuali da proporre avranno quali riferimenti di base:

Water Management (pavimentazioni drenanti, canali drenanti, rain-garden, piazze/spazi allagabili, recupero, fitodepurazione e riciclo dell'acqua, fasce tampone verso corsi d'acqua);

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);

Interventi di NBS (Nature-based solutions).

## **2 Fase Conoscitiva**

### **ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE E AMMINISTRATIVO DI RIFERIMENTO**

#### ***Sistema naturale - Sistema insediativo - Sistema infrastrutturale - Sistema socio culturale***

##### *Sistema naturale*

Il contesto di cui fa parte il nucleo di Palmarola-Ottavia è caratterizzato da un esteso altipiano solcato da valli percorse da un reticolo idrografico a carattere torrentizio.

Il reticolo idrografico fa parte della rete minore del bacino del fiume Tevere, ed è costituito da incisioni vallive percorse da fossi, che scorrono con andamento parallelo in direzione nord est-sud ovest.

I corsi d'acqua che scorrono nei fondivalle, di natura principalmente temporanea o intermittente, sono alimentati principalmente dal ruscellamento naturale delle acque meteoriche; nel periodo piovoso possono dare origine a zone palustri di modesta estensione disposte lungo l'incisione dei fossi o in depressioni determinate anche dall'intervento antropico.

La distribuzione tipica della vegetazione in questo territorio - costituita da una copertura arborea spontanea boschiva - è presente in prevalenza, sui versanti più acclivi delle valli.

Essa è rappresentata da boschi misti, con composizione variabile: significativa è la presenza del Leccio (*Quercus ilex*) e della Sughera (*Quercus suber*) accompagnate da una vegetazione arbustiva di sottobosco.

Sono inoltre presenti alcuni esemplari residui delle quercete tipiche di quest'area, (*Quercus cerris*, *Quercus farnetto*, *Quercus pubescens*).

La restante copertura vegetale è distribuita nei fondivalle alluvionali dei corsi d'acqua, con prevalenza di prato pascolo e terreni incolti, mentre sugli altipiani sono presenti coltivi.

Nel complesso sono ancora presenti importanti elementi del paesaggio vegetale originario, costituiti da comunità vegetali autoctone miste di tipo mediterraneo e temperato.

L'area di progetto è caratterizzata da uno sviluppo urbano che rende difficile la percezione delle peculiari caratteristiche paesaggistiche e morfologiche sopra descritte, non consentendone, allo stato attuale, l'integrazione con il pregevole contesto paesaggistico ed ambientale circostante.

Via di Casal del Marmo rappresenta oggi una cesura del quartiere rispetto all'ampia area agricola che lo fronteggia, definendone il limite invalicabile, anche percettivamente, per l'assenza di elementi connettivi e di un disegno urbano unitario.

##### *Sistema insediativo*

Storicamente l'area attualmente occupata dall'insediamento di Palmarola faceva parte del vasto latifondo con usi agrari misti (coltivazioni granarie, pascolo e bosco) della Tenuta della Palmarola, 403 ettari di estensione, secondo il Catasto Annonario dell'Agro romano.

L'urbanizzazione invece è un fatto recente, degli ultimi decenni, quando, dopo l'approvazione del PRG del 1962, sui terreni non premiati dalla rendita fondiaria l'abusivismo edilizio ha compromesso buona parte di questo territorio.

L'edificazione abusiva, che negli anni Trenta aveva dato luogo alla formazione delle varie borgate circostanti, è stata contenuta per diversi decenni; ha poi ripreso vigore a partire dagli anni

Sessanta, occupando progressivamente, per addizioni successive, quasi tutte le aree agricole intermedie, soprattutto quelle di crinale.

In una analisi approfondita della formazione del nucleo di Palmarola si riscontrano alcune diversità - sia nelle tipologie edilizie presenti che nella morfologia urbana - nei dati quantitativi relativi alle volumetrie edificate, alle aree libere, alla densità territoriale.

In generale le densità più elevate si riscontrano in tutta l'area di Palmarola, con punte più alte nella parte a ridosso della via di Casal del Marmo e nella zona intorno a Largo Codogno (incrocio Via Inzaghi e Via Casal del Marmo).

La zona, di formazione meno recente e sviluppatasi lungo la via Casal del Marmo, in espansione del preesistente nucleo, presenta concentrazioni maggiori, edifici più alti (palazzine con oltre tre piani, localizzate lungo via Casal del Marmo) ed un maggior sfruttamento della superficie del lotto; presenta inoltre una qualità edilizia più scadente (le tecniche costruttive più diffuse presentano l'utilizzo dei blocchetti di tufo e l'autocostruzione) ed una quasi totale saturazione delle aree idonee alla edificazione.

Le tipologie edilizie quindi sono assai diversificate anche all'interno della stessa zona, tipologie di carattere rurale si affiancano a tipologie di carattere urbano. Case unifamiliari, di uno o due piani, con giardino o con coltivazioni ortive, si alternano a palazzine di tre, quattro e anche cinque piani fuori terra. Quest'ultimo tipo si distingue non soltanto per la maggiore altezza dell'edificato ma soprattutto per lo sfruttamento più intenso del lotto, raggiungendo densità fondiarie eccessive.

L'insufficiente qualità edilizia di buona parte delle costruzioni, soprattutto dell'edificato meno recente, la presenza di manufatti non completati o non rifiniti, la carenza di adeguate sistemazioni a verde delle pertinenze residenziali, i materiali edilizi non sempre di qualità, sono tutti elementi che caratterizzano negativamente il nucleo: i lotti a tipologia rurale, mostrano con evidenza la loro origine di manufatti autocostruiti, per materiali edilizi utilizzati e per impianto planimetrico utilizzato. I lotti ad edificazione più recente mostrano invece una maggiore qualità edilizia ed una cura delle aree pertinenziali, per lo più a giardino alberato, prova evidente di una utenza sociale culturalmente ed economicamente più qualificata di quella tradizionale delle borgate romane.

### Sistema infrastrutturale

Nel passaggio dall'uso agricolo a quello prevalentemente urbano, avvenuto attraverso uno sviluppo insediativo quasi del tutto "spontaneo" e non pianificato e aggravato da una infrastrutturazione insufficiente, Via di Casal del Marmo si è trasformata da viabilità di impianto rurale a viabilità principale di collegamento con la città e accesso agli insediamenti.

Il Gran Raccordo Anulare, aperto a due corsie in questo settore negli anni sessanta, si è sovrapposto alla struttura insediativa, producendo una frattura mai ricomposta fra gli insediamenti esterni e quelli interni all'anello, gravitanti appunto su Via di Casal del Marmo per il collegamento con la città tramite le due radiali di Via Trionfale e Via di Boccea.

La formazione "spontanea" del tessuto insediativo, impostato su maglie disegnate soltanto per ottimizzare la lottizzazione di carattere speculativo, ha determinato un grave squilibrio tra spazi pubblici e spazi privati.

La maglia viaria minore, irregolare nella forma e spesso ramificata con strade senza uscita, è attestata su sezioni stradali insufficienti e quindi inadeguate per consentire una funzionale organizzazione della mobilità, rendendo così necessaria la scelta di sensi unici di marcia.

Anche le strade che distribuiscono attività commerciali/non residenziali si presentano spesso con sezioni ridotte, riducendo la possibilità, in sede di progettazione, di definire rapporti gerarchici riconoscibili.

Inoltre la crescita incontrollata e l'assenza di regole del tessuto urbano, ha privato il quartiere dello spazio pubblico: le strade sono perlopiù prive di marciapiedi, non sono presenti vere piazze ed il verde urbano è sostanzialmente inesistente, contribuendo ad una caratterizzazione ambientale di scarso valore nonostante la presenza dell'ampia area residuale dell'agro romano subito a ridosso dell'edificato.

Ad oggi, a parte la recente realizzazione di porzioni di marciapiede, il sistema delle percorrenze pedonali e ciclabili è pressoché inesistente.

Gli spostamenti, anche brevi, avvengono con l'utilizzo dell'auto privata con disagi e rallentamenti nelle ore di entrata e uscita dalle scuole che si ripercuotono sull'intera Via Casal del Marmo.

### Sistema socio-culturale

L'isolamento dal contesto circostante - sia naturale che antropizzato - e la quasi totale assenza di spazi e luoghi di relazione rappresentano forti elementi di criticità, determinando nei cittadini, soprattutto in giovani ed anziani - una diffusa percezione di un quartiere caotico e disorganizzato. Un generale senso di insicurezza che si traduce in una limitazione della vita sociale, con scarsa propensione agli spostamenti a piedi, anche per brevi distanze e per le attività quotidiane.

L'uso dell'auto privata su infrastrutture già insufficienti non si traduce solo in un problema di trasporti in ambiente congestionato, inquinato e insicuro, ma consolida un modus vivendi con ripercussioni negative su lavoro, istruzione, socialità.

Malgrado queste premesse si ravvisa ancora un forte senso di appartenenza dei cittadini ai luoghi e alla vita di quartiere. Ne sono dimostrazione la partecipazione, la solidarietà e la coesione sociale espressa nelle varie iniziative delle associazioni locali.

Importanti opportunità per accrescere queste prerogative sono sicuramente offerte dalla presenza degli [istituti scolastici](#) già realizzati ed attivi e di un [centro anziani](#), la cui area è già stata oggetto di riqualificazione da parte del Municipio.

La possibilità di utilizzare gli edifici pubblici come poli di aggregazione, aprendoli alla collettività per organizzare percorsi educativi extrascolastici, attività culturali e sociali diventa uno degli obiettivi chiave per la riqualificazione della vita sociale dell'intero quartiere.

## **ANALISI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

### ***Strumenti attuati - Strumenti in fase di attuazione - Strumenti utilizzabili***

Con Deliberazione n.2985 del 29-30 luglio 1977, l'Amministrazione Comunale, prende atto della consistenza e distribuzione dell'abusivismo edilizio nel proprio territorio, individuando e perimetrando, tra i nuclei abusivi di rilevante interesse socio-economico, anche il nucleo consolidato di Palmarola - Selva Nera (zona O n. 10).

Il nucleo di Palmarola-Selva Nera diventa definitivamente perimetrato con Deliberazione di approvazione G.R.L. n.4777/83, con consistenza edilizia difforme rispetto ai dati della citata deliberazione, soprattutto in conseguenza dell'espansione edilizia abusiva che ha continuato a verificarsi nel periodo di oltre venti anni intercorso tra la rilevazione a base della citata delibera regionale e l'incarico per la redazione del piano. I provvedimenti legislativi di sanatoria edilizia dalla L.47/85 in poi ne definiscono la reale consistenza. Su questi dati quantitativi venne perciò elaborato il [Piano Particolareggiato Zona O/n.10 Palmarola – Selva Nera attualmente decaduto e solo parzialmente attuato](#).

Nella previsione del Piano, Via di Casal del Marmo diventa una sorta di spartiacque fra l'edificato e un'ampia area ancora ad uso agricolo (circa 300 ha), nella quale è compresa la Tenuta di Casal del Marmo ed il carcere minorile omonimo.

Una area a ridosso della Via Casal del Marmo viene dimensionata per essere destinata agli standard totalmente assenti e impossibili da reperire nel tessuto edificato.

Il PRG classifica la quasi totalità del territorio all'interno di più ["Ambiti a pianificazione particolareggiata definita"](#), una componente del Sistema Insediativo che riguarda proprio aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici precedenti all'approvazione del PRG, ai quali rimanda per la disciplina delle trasformazioni.

Nel caso del Piano Particolareggiato della Zona O/10 Palmarola – Selva Nera, permangono, come residuo non attuato delle previsioni del P.P., la vasta area destinata a servizi pubblici a sud di via di Casal del Marmo ed il raddoppio della sua carreggiata fino a via A. Panizzi.

Gli approfondimenti di dettaglio ai quali lo stesso PRG rimanda per l'attuazione delle sue previsioni, fanno 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.

[Il progetto di "Adeguamento funzionale di via Casal del Marmo in corrispondenza dell'incrocio con via Panizzi"](#) recentemente approvato, prevede la sistemazione della rotatoria di ingresso da Ottavia, come era appunto previsto dal Piano Particolareggiato.

La rotatoria sta per procedere alla fase di appalto per la realizzazione dei lavori (Opere a scomputo dei Comparti Attuativi del P.P.) presso il Dipartimento Politiche delle periferie, sviluppo locale, formazione e lavoro, U.O. Attuazione aree di recupero opere a scomputo e di riqualificazione.

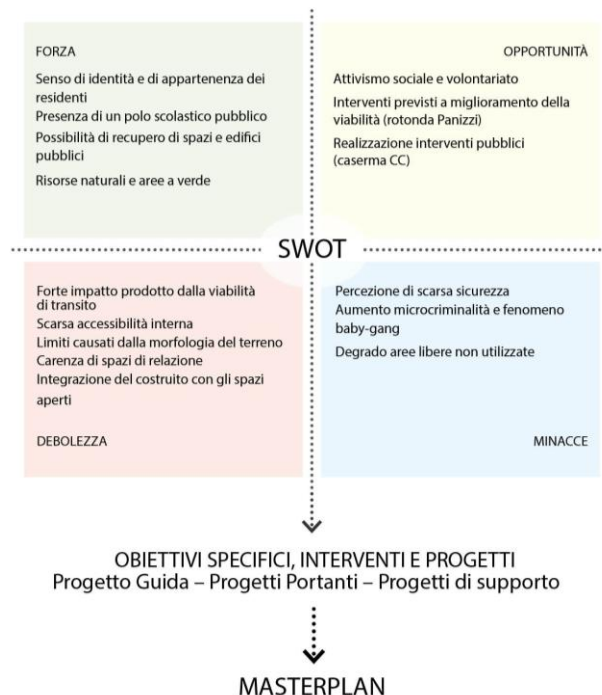


## Programma di Recupero Urbano Palmarola-Selva Candida

L'obiettivo fondamentale del programma era riorganizzare la mobilità interna e quella di collegamento con il resto della città e realizzare interventi di integrazione e completamento delle opere allora previste ed oggi attuate dall'Anas, quali la terza corsia del Grande Raccordo Anulare nel tratto compreso tra la via Aurelia e la via Salaria con la previsione di tre svincoli: Monte Spaccato, Via Monte del Marmo e Via Trionfale.

Sul fronte della qualità ambientale, uno degli interventi più significativi riguardava l'abbattimento dell'inquinamento elettromagnetico, con lo spostamento degli elettrodotti al di fuori dell'abitato ed il loro interrimento lungo via di Selva Candida, nel tratto in cui la stessa verrà raddoppiata. Spazi verdi attrezzati, due impianti sportivi e due nuovi parchi nelle aree ancora oggi inutilizzate. Dotazione di nuovi servizi pubblici e privati di qualità e spazi dedicati al relax e all'aggregazione. L'insieme degli interventi - 31 interventi pubblici e 10 privati - avrebbero attivato finanziamenti per oltre 43 milioni di euro, di cui 28 provenienti dagli operatori privati. L'Accordo di Programma è pubblicato sul BUR Lazio n. 30 suppl. 4 del 30-10-2004.

### IDENTIFICAZIONE DELLE CRITICITA' - Analisi SWOT



### **3 Fase Strategica - Programmatica**

#### **LINEE STRATEGICHE DI SVILUPPO - OBIETTIVI SPECIFICI - INTERVENTI E PROGETTI**

Gli incontri con i tecnici e gli amministratori del Municipio XIV hanno portato all'individuazione nell'ambito di Palmarola - Ottavia delle linee strategiche e dei luoghi dove avviare prioritariamente le azioni di riqualificazione.

- **POTENZIARE I PUNTI DI FORZA PROPRI DEL QUARTIERE**  
Valorizzazione del senso di identità e di appartenenza da parte dei residenti  
Salvaguardia e valorizzazione delle risorse naturali e delle aree a verde
- **MITIGARE I PUNTI DI DEBOLEZZA**  
Riduzione dell'impatto prodotto dalla viabilità veloce  
Miglioramento della circolazione e l'accessibilità razionalizzando la viabilità interna  
Alleggerimento del traffico locale con aree pedonali, piste ciclabili e parcheggi
- **REALIZZARE OPERE SOSTENIBILI**  
Water Management, Miglioramento Dell'aria, Controllo Microclimatico, Miglioramento del Suolo  
Progettazione dei "margini": rapporto tra tessuto urbano e parco agricolo  
Polo civico come epicentro di innovazione socioeconomica  
Spazi con funzioni multiple, integrazione del costruito con gli spazi aperti  
Riqualificazione degli assi ordinatori locali e dotazione di servizi e di spazi pubblici di relazione, spostamento di Via Casal del Marmo

#### **4 MASTERPLAN Progetto:**

##### **Strategie**

Palmarola è caratterizzata da uno sviluppo urbano che rende difficile la percezione delle peculiari caratteristiche paesaggistiche e morfologiche sopra descritte, non consentendone, allo stato attuale, l'integrazione con il pregevole contesto paesaggistico ed ambientale circostante.

Via di Casal del Marmo rappresenta oggi una cesura del quartiere rispetto all'ampia area agricola che lo fronteggia, definendone il limite invalicabile, anche percettivamente, per l'assenza di elementi connettivi e di un disegno urbano unitario.

Inoltre la crescita incontrollata ed in assenza di regole del tessuto urbano, ha privato il quartiere dello spazio pubblico: le strade sono perlopiù prive di marciapiedi, non sono presenti vere piazze ed il verde urbano è sostanzialmente inesistente, contribuendo ad una caratterizzazione ambientale di scarso valore nonostante la presenza di un'ampia area residuale dell'agro romano subito a ridosso dell'edificato.

Il masterplan, oltre a potenziare la dotazione di servizi, propone un progetto integrato di paesaggio che possa contribuire alla riqualificazione del quartiere e, al contempo, ad innescare meccanismi virtuosi di identificazione per gli abitanti e di riconoscibilità di questa parte di città, sottolineando e rafforzando le precie caratteristiche paesaggistiche, e sviluppando le potenzialità ambientali ed ecosistemiche intrinseche.

Il progetto prevede, quale principale elemento di discontinuità rispetto all'attuale situazione, il depotenziamento del traffico di attraversamento lungo Via di Casal del Marmo, che verrà realizzato attraverso la revisione della circolazione, la dotazione di marciapiedi e stalli di parcheggio finalizzati al riordino della sosta presente, comunque funzionale alla presenza di attività commerciali e strutture pubbliche di servizio presenti su tale asse viario.

Il depotenziamento potrà essere finalizzato attraverso la realizzazione di un nuovo tracciato viario, peraltro già previsto dagli strumenti di pianificazione, avente lo scopo di drenare il traffico di attraversamento.

Rispetto alle previsioni il masterplan prevede il riposizionamento delle rotatorie di accesso al nuovo tracciato, non più considerato come puro raddoppio della Via di Casal del Marmo, ma come vera e propria alternativa a quest'ultima per il solo traffico di attraversamento.

La realizzazione di questo nuovo tracciato fornisce inoltre l'occasione per definire nuovi ambiti di sviluppo del sistema paesaggistico nella zona filtro che si verrà a determinare tra i due assi viari.

Queste aree intercluse definiranno una "zona cuscinetto" (buffer zone) atta ad ospitare i servizi della cui dotazione la zona è deficitaria ma, soprattutto, costituiranno il sistema degli accessi al parco agricolo, attraverso la realizzazione di spazi pubblici, luoghi d'incontro e per attività legate al tempo libero funzionali a costruire la connessione, oggi inesistente, tra l'area edificata e la campagna antistante. Tale zona cuscinetto svolgerà pertanto l'importante ruolo realizzare un nuovo sistema paesaggistico integrato.

Il progetto di tali aree ne prevede la riqualificazione ambientale e paesaggistica, come ad esempio prevedendo il ripristino ed il potenziamento del sistema naturale di ruscellamento superficiale, attraverso la realizzazione di "giardini della pioggia" (rain garden), canali di drenaggio naturale e zone umide stagionali con lo scopo di ridurre gli effetti degli eventi climatici estremi che il cambiamento climatico in atto sta sempre più spesso generando.

La zona filtro sarà caratterizzata da una dotazione arborea quantitativamente e qualitativamente significativa che contribuirà a migliorare le condizioni ambientali, costituendo un filtro ecologico tra il sistema viario principale e il tessuto edificato.

In prossimità del plesso scolastico verrà realizzato un intervento di "microforestazione urbana" che, oltre a migliorare le condizioni ambientali delle aree limitrofe, diverrà struttura educativa e di sensibilizzazione ecologica per gli studenti.

Il progetto prevede, al fine di migliorarne le condizioni d'uso, la revisione di parte del tracciato viario interno, modificando i sensi di marcia ed introducendo, ove la sezione stradale lo consenta, marciapiedi e stalli di sosta; questi ultimi forniscono l'occasione per prevedere l'impianto di alberature, perlopiù in filare che, oltre a ridurre l'effetto "isola di calore" proprio delle superfici impermeabili, attraversando la Via Casal del Marmo e proseguendo verso il parco agricolo, svolgeranno anche la funzione di connessione visiva con quest'ultimo, indirizzando le prospettive verso la campagna e riducendo l'effetto di cesura determinato da Via di Casal del Marmo. In una successiva fase di approfondimento progettuale si potrà valutare l'opportunità di realizzare gli stalli di sosta con pavimentazione permeabile per raccogliere le acque di dilavamento superficiale, opportunamente trattate e drenate.

## **Strumenti**

Palmarola presenta in sintesi, come principali criticità, carenza di servizi, un tessuto urbano compresso e congestionato dal traffico veicolare che trova il suo sfogo sull'asse di via Casal del Marmo, unico dove si attestano i pochi servizi presenti.

Già il Piano Particolareggiato Palmarola – Ottavia, come abbiamo visto, aveva individuato, una fascia profonda 150 metri lungo tutta la Via Casal del Marmo, quale reperimento degli standard urbanistici di servizi pubblici che mancano nel quartiere.

Questa destinazione, che si inserisce nel Parco Agricolo ad intaccare il suo perimetro, può diventare un'occasione di trasformazione per ripensare e ridisegnare tutto il suo percorso, costruendo una nuova relazione tra città e campagna, tra spazi pubblici e spazi privati, rendendo permeabile e fruibile quello che oggi è solamente un bel affaccio sull'Agro romano che consta di circa 400 ettari.

Dallo studio approfondito dello stato di fatto sono emerse le linee strategiche di intervento che mirano alla riqualificazione dello spazio pubblico, al recupero degli spazi urbani degradati, all'adeguamento della dotazione dei servizi, all'attenzione alla sostenibilità ambientale degli interventi, valorizzazione delle aree paesaggistiche naturali. Quindi la rivalutazione delle opportunità di trasformazione ci permettono di ottenere un nuovo disegno del quartiere.

La riqualificazione si attuerà attraverso:

- **Lo spostamento di Via Casal del Marmo** per decongestionarla dagli attraversamenti veloci che vanno al GRA ed il ridisegno della strada attuale.

Questo intervento restituisce l'attuale Via Casal del Marmo al traffico locale, pedonale e ciclabile creando, quel luogo di scambio e di centralità che non è possibile reperire all'interno del tessuto urbano esistente, ampliando la sede dei marciapiedi razionalizzando la sosta delle automobili e creando una viabilità di servizio e di accesso al sistema insediativo interno separato dalla viabilità di collegamento principale.

- Si assume il disegno della **rotatoria tra Via Casal del Marmo e Via Panizzi**, di cui è stata approvato lo studio di fattibilità con delibera di giunta capitolina del febbraio 2023. Questo nuovo svincolo permette di spostare il traffico di attraversamento di Via Casal del Marmo e collegarsi direttamente alla Trionfale, partendo da via Alberto Vaccari con la possibilità di tre uscite sulla Trionfale (1 Polisportiva a via Bertolotti-2 via Carini, uscita Massara con sovrappasso, 3 via Barellai dopo il San Filippo Neri al sottopasso)

- La nuova **“zona cuscinetto”** che si viene a creare tra il vecchio ed il nuovo tracciato, di Via Casal del Marmo sarà totalmente adibita a verde urbano e servizi tali da riequilibrare il rapporto tra città e campagna, rendendo fisicamente accessibile l'area verde del Parco Agricolo di Casal del Marmo. Questi spazi che fronteggiano lungo l'abitato sono elemento di collegamento pedonale e strutturati in modo da catalizzare la socialità del quartiere, soddisfacendo il fabbisogno con aree verdi per il gioco e lo sport, con spazi di socializzazione e di incontro, con aree produttive agricole, “orti urbani” e aree di educazione ambientale. Inoltre si introducono microarchitetture che verranno poste in maniera da valorizzare la visione paesaggistica dei luoghi di sosta, dei belvedere e accessi al Parco Agricolo, creano nuovi rapporti visivi e funzionali con il parco. Queste microarchitetture ambientali saranno elementi attrezzati con pannelli informativi, panchine,

sistemi di illuminazione esterna fotovoltaica, rastrelliere di ricarica per biciclette elettriche e integrati con tecnologie smart e connessioni alla rete; l'obiettivo è quello.

- La realizzazione di una **pista ciclabile**, che con un andamento sinuoso, parte dal Mercato a km 0, attraversa totalmente la nuova "promenade paesaggistica", e arriva fino a via Vaccari, conetterà i servizi del quartiere, le aree commerciali, le scuole e il verde attrezzato aggiungendo una mobilità dolce a livello locale alternativa all'uso della macchina e permetterà di raggiungere in tempi brevi le stazioni dei treni di San Filippo Neri e Portico di Ottavia, di collegamento con il resto della città'. Questo percorso, inoltre, conduce ai percorsi interni al parco agricolo collegandosi ai percorsi interpoderali del Parco Agricolo, trasformando anch'essi in percorsi ciclopeditoni attrezzati con punti di sosta e percorsi vita.

In alcuni tratti del percorso, la ciclabile si avvicina alla sezione stradale; in parte attraversa l'area libera verde, passando per le zone attrezzate a sport e la piazza verde di collegamento alle scuole. La pista ciclabile è costituita da una carreggiata a doppio senso di marcia, bi-direzionale, per una larghezza di 2,50 m e si estende per circa 2 km.

- La creazione di **tre microcentralità** costituirà la vera trasformazione del quartiere. "Porte del quartiere al Parco", la loro localizzazione è lungo l'asse dell'attuale Via Casal del Marmo ricalcando e rispettando le peculiarità già esistenti: civica, produttiva e paesaggistica.

#### A **Polo Civico** (Plesso scolastico Pablo Neruda tra via Pianciani e via Melzi)

L'area dell'esistente polo scolastico, posta nella parte nord della zona interessata dal Masterplan, costituisce lo spazio ideale per la creazione del primo degli interventi di riqualificazione previsti. Lo spostamento dell'attuale via Casal del Marmo con la pedonalizzazione dello stesso e la conseguente disponibilità di un'area posta tra i due tracciati viari, rende possibile l'ampliamento della dotazione di servizi collegati al polo scolastico. Alle scuole, luogo di centralità privilegiata, e motore di trasformazione per il quartiere, vengono affiancate destinazioni quali la biblioteca, spazi di co-working, il centro civico, l'asilo e il mercato rionale.

La biblioteca verrà edificata sullo spazio lasciato libero dalla demolizione dell'edificio abbandonato, mentre le altre funzioni troveranno spazio in edifici di nuova costruzione posti nell'area compresa tra il vecchio ed il nuovo tracciato viario di Casal del Marmo, che diventerà punto di riferimento "urbano" del quartiere e potrà accogliere una serie di funzioni per attività culturali e incontri, un'arena aperta con schermo per proiezioni e spettacoli.

La dotazione necessaria di aree a verde e parcheggi sarà garantita, oltre che dagli spazi già destinati a tale scopo, anche dalle preesistenti aree a verde e parcheggio presenti nel tessuto edificato. Il disegno dello spazio pubblico nel nuovo sistema edificato, prevede la realizzazione di una piazza civica, legata allo svago e all'apprendimento, sul lato delle scuole, pavimentata con materiali drenanti (e disegnata in modo da costituire un bacino di raccolta dell'acqua piovana) ed una piazza sistemata a verde con gradoni verso il parco, alle spalle della quale sarà realizzato il nuovo asilo e l'edificio ad uso civico con servizi dedicati quali sale lettura, sale ascolto, sala musica, sala prove, ludoteca...

L'edificio del Mercato avrà il suo spazio di parcheggio e movimentazione merci, sulla prosecuzione di via Lorenzo Panciatichi, strada che conetterà la caserma dei carabinieri, di cui si prevede la costruzione imminente, con il nuovo asse viario di via Casal del Marmo. Tale posizione permetterà di portare il traffico dovuto alla movimentazione delle merci sul nuovo tracciato di via Casal del Marmo, liberando il fronte verso il vecchio tracciato e rendendo possibile la creazione di uno spazio pubblico a verde.

Oltre a creare nuovi servizi per il quartiere l'intervento mira a ricucire la relazione tra il tessuto urbano esistente e il Parco agricolo. Infatti, a tale scopo, alle spalle della zona cuscinetto, si prevede la creazione di una ulteriore area di verde attrezzato per attività sportive e giardino.

#### **B Piazza Polivalente** (Largo Codogno e centro polivalente Rino Vito)

La Piazza di Palmarola di fronte a largo Codogno, è già oggi un luogo prescelto dagli abitanti di Palmarola come centro di scambio sociale. Il naturale proseguimento dell'asse di via Inzaghi che incrocia via Casal del Marmo, la presenza del centro polifunzionale Rino Vito, la presenza di attività commerciali sull'asse viario, sono tutti elementi che concorrono al funzionamento di questo come un polo della vita sociale e commerciale del quartiere. All'interno del progetto quindi si acquisisce questo luogo dell'incontro e dello scambio, di socialità e condivisione: un vero e proprio Spazio Pubblico che trova il suo compimento nella creazione di una piazza che si affaccia sul Parco agricolo, diventando uno dei punti di accesso e creando un'altra occasione per collocare ulteriori servizi dedicati alla cittadinanza.

Accanto all'accesso al parco un chiosco potrà servire per informazioni turistiche o luogo di ristoro. Il progetto prevede la realizzazione di tre nuovi edifici all'interno dei quali troveranno spazio ambulatori, servizi sanitari, attività artigianali/commerciali.

Nuove alberature e la sistemazione della sede viaria con marciapiedi e parcheggi a raso, contribuiranno a riqualificare questo spazio e a restituirlo al traffico locale e pedonale. Nella zona posta oltre il nuovo tracciato di via Casal del Marmo, potrà realizzarsi una struttura destinata a RSA, con ampi spazi di verde. All'altezza della RSA, in corrispondenza di via Carugate, una rotatoria di ridotte dimensioni permetterà l'ingresso alla zona baricentrica del quartiere.

#### **C Porta Palmarola** (Innesto via Palmarola – via Casal del Marmo)

Sviluppatisi di recente con la realizzazione di una chiesa ed un parcheggio, l'incrocio di Via Palmarola e Via Casal del Marmo presenta problemi di congestionamento del traffico a causa di una viabilità compressa tra l'abitato e un rilevato con residui boschivi originari.

Tale situazione orografica, oltre ai già citati problemi legati al tessuto urbano e viario di tutto il quartiere, hanno portato ad inglobare tale area tra i due tracciati di via Casal del Marmo, il vecchio e quello in previsione. Per disimpegnare il traffico dei due assi viari si prevede una rotatoria, posta all'ingresso del quartiere. Questa, come la rotatoria posta in corrispondenza di via Panizzi, permetterà di scaricare dal traffico di attraversamento l'intero quartiere.

Una significativa area del parco agricolo entra a far parte del sistema della zona cuscinetto. Tale area verrà riqualificata paesaggisticamente mediante la ricostruzione della copertura boschiva dei versanti nella porzione sud-ovest, dove il nuovo tracciato stradale, di cui è prevista la realizzazione all'interno di aree di recente acquisizione pubblica, si adatta alla orografia e fornisce l'occasione di un restauro paesaggistico attraverso lo sviluppo di un progetto integrato nell'ambiente circostante.

All'interno del parco così riqualificato, troverà il suo spazio ideale una area da attrezzare a Mercato a Km 0, sfruttando la realtà produttiva del Parco Agricolo e creando un polo di attrazione anche per i quartieri confinanti. Oltre a ciò è prevista in la creazione di orti urbani, soluzione che promuove lo sviluppo sostenibile, crea reti economiche solidali e favorisce i legami sociali.

In una delle aree già destinate a servizi, posta nei pressi della rotatoria, si propone di ampliare la dotazione di servizi già avviata dal Comune con la creazione di un centro dedicato ai giovani. (Incubatori di start up, incontro, scambio, gioco).

.....

### **Fasi di Intervento**

*“La città del quarto d’ora prevede una visione multipolare della città, avvicinare i servizi alla gente, ritessere i legami di vicinato, allontanarsi da una città in cui la macchina è l’unica modalità di spostamento. Per ottimizzare le infrastrutture esistenti, diventa necessario moltiplicare le funzioni degli edifici abitualmente a funzione unica, come dare di una scuola un luogo di attività sociali o culturali al di fuori delle ore di lezione” (stralci da Carlos Moreno “Droit de Cité – 2020)*

Il Masterplan è il frutto di una analisi approfondita dello stato dei luoghi, della presa d’atto della relazione di indirizzo alla progettazione, che contiene gli obiettivi e le strategie dell’ufficio Rigenerazione e delle richieste del Municipio XIV (frutto della consultazione e processo di partecipazione con la popolazione).

Durante la redazione del Masterplan, si sono svolti tre incontri di cui i primi due con il Dipartimento per la Rigenerazione urbana e i rappresentanti del Municipio XIV.

Il 29 marzo si è svolto un incontro pubblico di esposizione del progetto, con workshop di discussione con i rappresentanti del Municipio XIV.

Durante questi incontri sono emerse le priorità di intervento conseguenti, anche in relazione all’importo previsto nei primi stralci di 1,1 milioni di € per ciascuno.

Punto di partenza dei possibili interventi proposti è di conseguenza la microcentralità Polo Civico, in cui i due edifici scolastici posso dare l’avvio alla intera trasformazione del quartiere.

Altro punto di forza è il già deliberato progetto di PFTE di rotatoria con retrostante area a parcheggio, posta in corrispondenza di via Panizzi, per il quale sono stati già pervisti interventi per 2,4 milioni di €.

### **Fattibilità alternative progettuali**

Alla luce di quanto sopra esposto, le prime indicazioni per il documento di fattibilità delle alternative progettuali (DOCFAP) di due opere significative si propongono i seguenti scenari:

#### Prima opera significativa

Riqualificazione degli spazi comuni del complesso scolastico Piazza Pablo Neruda : realizzazione di area pedonale tra le scuole

giardino con area giochi e area parcheggio retrostante le scuole con accesso da via Lodolini

##### DETTAGLIO LOTTO 1°

Realizzazione di area pedonale tra le scuole,

escluso arredo

MQ 2.300 € 900.000,00

Realizzazione giardino e area parcheggio su via Lodolini,

escluso arredo

MQ 3.000+1.700 € 200.000,00

#### Seconda opera significativa

Completamento giardino con area giochi e area parcheggio su via Lodolini

Demolizione rudere dell’edificio scolastico in abbandono

Ristrutturazione casa del custode e adibito attualmente a coworking

##### DETTAGLIO LOTTO 2°

Completamento giardino e area parcheggio su via

Lodolini, con area giochi ed arredo

MQ 3.000+1.700 € 150.000,00

Completamento piazza con arredi	MQ 2.300	€ 280.000,00
Demolizione rudere dell'asilo in abbandono relativa bonifica e sistemazione dell'area asilo e realizzazione di mq 200 di micro forestazione	MC 3.600....	€ 360.000,00
☒Ristrutturazione casa del custode	MQ 4.000 +200	€ 230.000,00
	MQ 100	€ 80.000,00

#### Terza opera significativa

Giardino a Via Casal del Marmo sull'area pubblica adibita ora scarico di materiali locali area tra Via Mazzucchelli e via R Serra

Realizzazione Parco Porta Palmarola

##### DETTAGLIO LOTTO 3°

Giardino a Via Casal del Marmo sull'area pubblica con area giochi e area parcheggio	MQ 2.200	€ 300.000,00
Realizzazione Parco Porta Palmarola con valorizzazione morfologia e vegetazione autoctone con il restauro paesaggistico , orti didattici e predisposizioni per Mercato km 0 mq 9.000, stazione partenza pista ciclabile	MQ 9.000	€ 800.000,00

#### Quarta opera significativa

Costruzione di Biblioteca ecosostenibile con Centro Artistico Multimediale in area ex Asilo -Fase A

##### DETTAGLIO LOTTO 4°

Realizzazione totalità fondazioni e prima fase Biblioteca Ecosostenibile con Centro Artistico Multimediale	MQ 550 di 1100	€ 1.100.000,00
---	----------------	----------------

#### Quinta opera significativa

Costruzione di Biblioteca ecosostenibile con Centro Artistico Multimediale in area ex Asilo -Fase B

##### DETTAGLIO LOTTO 5°

Realizzazione seconda fase Biblioteca Ecosostenibile con Centro Artistico Multimediale e4 arredi	MQ 550 di 1100	€ 1.100.000,00
---	----------------	----------------

#### Sesta opera significativa

Realizzazione servizi di quartiere (Porta Plamarola) In testata alla rotatoria  
all'incrocio con via Palmarola e via Casal del Marmo

##### DETTAGLIO LOTTO 6°

Realizzazione servizi di quartiere mq 600 capannoni attrezzati con servizi e mq 400 pensiline attrezzate con impianti	MQ 600 + 400	€ 1.100.000,00
--	--------------	----------------



## ELENCO DOCUMENTAZIONE

R.1\_ RELAZIONE

R.2\_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

A.1_ INQUADRAMENTO	Ambito PALMAROLA	nella città	scala 1: 10.000
A.2_ ANALISI	Ambito PALMAROLA	nel Quartiere	scala 1:3.500
A.3_ LINEE STRATEGICHE – Interventi e progetti			scala 1:3.500
A.4_ Microcentralità	POLO CIVICO - PLESSO SCOLASTICO	PABLO NERUDA	scala 1:1.000
A.5_ Microcentralità	PIAZZA POLIVALENTE --LARGO	CODOGNO	scala 1:1.000
A.6_ Ambito	PORTA PALMAROLA - INNESTO VIA PALMAROLA -VIA CASAL DEL MARMO		scala 1:1.000
A.7_ PROFILI, STRALCI PIANTE E VISTE PROSPETTICHE	delle Microcentralità		scala 1:500