

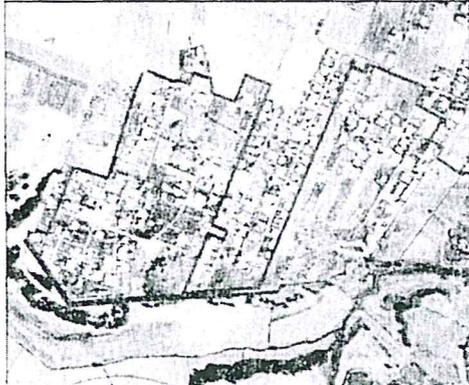


# ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
U.O. CITTA' PERIFERICA

## PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 12.1 "TRIGORIA TRANDAFILO"

MUN.  
XII



### PROPONENTI



"PIANI PER LA PERIFERIA" Soc. Coop. a r.l.

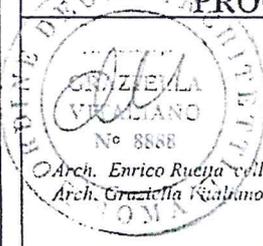
Consorzio per il recupero urbanistico e la qualificazione della periferia romana

CONSORZIO DI RECUPERO URBANO  
"TRIGORIA - TRANDAFILO 12.1"

Il presidente  
*Vincenzo Reali*  
(firma e firma)

ALLEGATO ALLA DELIBERA Q.C.  
n. 45 del 10/4/2013

### PROGETTAZIONE



Arch. Enrico Ruetta cell.: 335.8560534 e-mail: enrico.ruetta@niscu.it  
Arch. Grazia Gitaliano cell.: 348.3837033 e-mail: architettura.gitaliano@gmail.com

### COORDINAMENTO TECNICO

COORDINAMENTO DELLE PERIFERIE:  
Consorzio Periferie Romane -  
Unione Borgate - A.NA.CI.PE. - A.R.C.

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Errico Siravato

### Coordinamento Tecnico - Amministrativo:

Direttore U.O. Città Periferica Ing. Tonino Egiddi

Arch. Michela Poggipollini  
Arch. Maurizio Santilli

Funz. Geom. Marco Fattori  
Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio  
Funz. Geom. Mauro Zanini

Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morseletto  
Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Bruno De Lorenzo  
Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Anna Panaiotti  
Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Rossella Sbarigia

Istrut. Tecn. Sist. Graf. Fabio De Minicis  
Istrut. Tecn. Sist. Graf. Irene Torniai  
Geom. Isabella Castellano  
Geom. Mauro Ciotti

Geom. Rufina Cruciani  
Geom. Rita Napolitano  
Geom. Antonio Nardone  
Geom. Maria Cristina Ria

Funz. Dir. Amm.: Paolo Di Mario, Eugenia Girolami; Funz. Amm. Floriana D'Urso, Anna Medaglia; Istr. Amm. Monja Cesari, Simonetta Gambadori;  
Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo

### Supporto Tecnico - Amministrativo R.p.R. S.p.A.:

Arch. Cristina Campanelli; Geom. Massimo Antonelli; Tec. Aerof. Alessandro Cugola; Istrut. Ammin.: Maurizio Barelli, Fabrizio Piruzzoli



ROMA CAPITALE  
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE  
E ATTUAZIONE URBANISTICA  
Direzione Trasformazione Urbana  
U.O. Riqualificazione Urbana

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
DEPOSITATO AGLI ATTI D'UFFICIO

IL DIRIGENTE  
Ing. Tonino Egiddi

IL DIRIGENTE  
Ing. Tonino Egiddi

Tavola n.

9

### RELAZIONE TECNICA



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

sc. Data: gennaio 2011 Aggiornamenti: novembre 2012 File: 12.1 Tav. 9

111

Il Dirigente del  
Arch. Gianni Garofan

**REGIONE LAZIO**  
**PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE**



Copia conforme all'originale da integrare con le modifiche stralci,  
condizioni, integrazioni, raccomandazioni e prescrizioni di cui alla  
D.G.R. n° ..... **119** del ..... **27 FEB 2018**.....  
che si rilascia a Roma il ..... **13 GIU 2018**.....



Il Funzionario Responsabile

Papia Pacifico

*[Signature]*

Regione Lazio  
Urbanistica Copianificazione e Programmazione  
Negoziale Roma Capitale e Città metropolitana

ALLEGATO ALLA NOTA N° **93394** DEL **19/02/2018**

*[Signature]*  
**Maurizio Gimberni**

Stampa illeggibile (mirrored bleed-through)

## RELAZIONE TECNICA

### TOPONIMO 12.1 "TRIGORIA TRANDAFILO"

#### ED AREE LIMITROFE

"Area  
cesco

#### ***Inquadramento territoriale.***

L'area individuata dalla proposta di recupero urbanistico definito Nucleo 12.1 "Trigoria-Trandafilo", è ubicata nel settore Sud-Est della città, nel territorio del Municipio XII, fra gli assi viari della via Laurentina, la via Pontina ed il G.R.A ed a ridosso della Riserva Naturale di Decima Malafede. E' situata in un ambito particolarmente interessante dal punto di vista infrastrutturale costituito dal recente insediamento del Campus Biomedico, e dell'annessa Università dell'ospedale. Da tenere in evidenza anche il più recente insediamento dell'area cimiteriale situata sulla via Laurentina a circa 3 km dal nostro insediamento.

#### ***Descrizione dello stato dei luoghi.***

L'area interessata è la porzione di territorio che, non inserita nella zona "O", ha continuato la sua espansione abusiva fino ad interessare gli attuali 43,54 ha, di cui 5,74 ha. interni alla Riserva Naturale di Decima Malafede.

Il PRG del 2008 ha perimetrato gran parte della zona abusiva ed ha inserito all'interno del nucleo da recuperare n. 12.01 "Trigoria Trandafilo", anche alcune porzioni di territorio interne al perimetro della Riserva Naturale di Decima Malafede.

In considerazione della stretta connessione territoriale tra le due aree sopra indicate, l'intervento di pianificazione urbanistica è stato diviso in due parti distinte, ma tra loro, strettamente collegate dal punto di vista organizzativo e funzionale.

Una parte riguarda quasi interamente il Nucleo 12.01 e risulta completamente esterna alla Riserva Naturale di Decima Malafede ..

Il Piano di Recupero relativo a questa prima parte, si sovrappone al nucleo di PRG per circa ha. 35,52 e si amplia in agro romano per una estensione di circa 2,49 ha.

Un'altra parte completamente interna al perimetro della Riserva Naturale di Decima Malafede per un'estensione di ha 5,74 (per 0,82 ha si sovrappone al perimetro del nucleo approvato da PRG e per la restante superficie di circa 4,92 ha esterna al nucleo 12.01);

### **Nucleo 12.01 "Trigoria Trandafilo"**

Il Nucleo approvato con il PRG in data 12/02/2008 si estendeva per circa 35 ha è stato ridotto di circa 0,82 ha. perché è stata esclusa la porzione di territorio che risulta compresa sia nel perimetro del Toponimo previsto dal P.R.G. del 2008 che nella riserva naturale di "Decima Malafede" istituita con L.R. 29/97. e del relativo Piano d'Assetto adottato con Delibera n. 45 del 25/11/2002 e controdedotto con Delibera n. 16 del 12/05/2005.

Durante la fase pianificatoria, al fine del reperimento degli standard urbanistici necessari al funzionamento del piano e rendere più omogeneo possibile il tessuto complessivo, si è reso necessario reperire esternamente al perimetro del nucleo approvato dal PRG, una porzione di territorio pari a circa 2,49 ha.

La zona limitrofa a quella del Toponimo in questione, oggi completamente edificata ed urbanizzata, grazie allo strumento urbanistico del Piano di recupero delle zone "O", si è dotata di servizi necessari.

Dalle cartografie e dalle analisi fatte, all'interno dell'area del Nucleo 12.01 possiamo distinguere due zone con caratteristiche diverse sia per dimensione che per densità edilizia.

Una prima zona, composta prevalentemente da lotti di grande estensione (fino a 20.000 mq) e da pochi lotti di estensione piccola e media (1.000 mq. 2.000. mq.), al suo interno le opere di urbanizzazione primaria sono inesistenti o quasi. Tale ambito è caratterizzato da una bassa densità edilizia.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Una seconda zona, risulta invece composta da piccoli lotti di dimensioni che variano dai 1.000 mq. a 2.000 mq., quasi completamente edificati ed urbanizzati con opere primarie realizzate con opere a scomputo dai Consorzi presenti sul territorio.

***Previsioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi e di tutela dei beni culturali paesaggistici ed ambientali.***

Il perimetro esecutivo del Nucleo, variato rispetto a quello approvato con il PRG in data 12/02/2008, ha un'estensione di circa 37,81 ha.

L'area in oggetto è delimitata in tutto il suo perimetro, essendo la stessa "incuneata" tra la Zona "O" Trigoria-Selcetta" ed il "Piano di Zona B54 TRIGORIA IV" di imminente realizzazione, e confinando a sud ed ad ovest con il Parco di Decima Malafede.

Il Toponimo è situato in un ambito interessante sia dal punto di vista ambientale-paesistico, dovuto alla presenza del Parco, che da quello infrastrutturale dovuto maggiormente alla presenza del Campus Biomedico e dell'annessa Università ancor oggi in continua evoluzione.

L'asse viario della Laurentina, allargato e potenziato (lavori ancor oggi in fase di esecuzione), sarà reso ancora più importante con la realizzazione del nuovo asse della "metro leggera" che partendo dalla zona EUR arriverà fino al Campus Biomedico attraversando e servendo la zona di Trigoria e diventando un punto di forza anche per il Toponimo.

Secondo le previsioni del PTPR :

**Tav. A** Sistemi ed ambiti del paesaggio, la nostra area ricade parzialmente nel paesaggio degli insediamenti urbani, parzialmente in paesaggio degli insediamenti in evoluzione, paesaggio naturale di continuità e paesaggio agrario di continuità. Tutto l'ambito è compreso nelle Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti (Tav D).

**Tav. B** Beni paesaggistici, il nostro territorio è interessato dalla fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche, in deroga ridotta a 50 ml.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

**Tav. C** "Beni del patrimonio naturale e culturale" evidenzia che nel nostro Toponimo non sono presenti dei beni di particolare interesse. In sintesi possiamo dire che nella nostra area di intervento non vi sono particolari condizioni di criticità rispetto al sistema della tutela e dei vincoli.

### **Descrizione Piano esecutivo 12.01 "Trigoria Trandafilo"**

Il primo obiettivo che si è posto è stato quello di analizzare accuratamente il territorio e rendere partecipi i lottisti interessati al Piano, procedendo di concerto con loro alla fase progettuale.

L'area individuata dalla proposta di recupero urbanistico definito Nucleo 12.1 "Trigoria-Trandafilo", nel territorio del Municipio Roma XII, da un'analisi approfondita risulta esserci un livello complessivo di compromissione dell'area circa del 62%.

La porzione di territorio inserita nel perimetro esecutivo, che presenta lotti dimensionalmente più grandi e con minore densità edilizia, ci ha dato la possibilità di localizzare la maggior parte delle aree occorrenti per gli standard rendendo però necessario l'allargamento del perimetro del Nucleo approvato con PRG in data 12/02/2008 di circa 2,49 ha diventando oggi totalmente di 37,81 ha.

In questa zona sono state collocate le grosse aree con destinazione a servizi, un'area destinata a piazza, aree a parcheggio e delle aree destinate a verde, attrezzato e non, il tutto diventa "punto di incontro sociale" che ben caratterizza e valorizza tutta la zona.

Le aree destinate a verde pubblico e verde pubblico attrezzato creano un collegamento (sono una "finestra") con la Riserva Naturale di Decima Malafede diventando un insieme di particolare valore naturalistico dando l'opportunità di svolgere una migliore vita sociale "allargando ed espandendo" il toponimo stesso anche nel parco rendendo complessivamente più omogeneo il tessuto.

Per il reperimento di maggiori risorse pubbliche a disposizione dell'Amministrazione Comunale, si è reso necessario applicare l'incremento degli indici di cubatura di così come definiti all'art. 8, delle Linee Guida, sono state inoltre previste cessioni



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

all'Amministrazione Comunale di aree con destinazione a comparti fondiari pubblici (mq 10.578).

La viabilità, seppur presente, risulta carente ed insufficiente in quanto ha una "penetrazione a pettine" nel tessuto edilizio e non presentando dei collegamenti trasversali la viabilità risulta non fluida.

Con il presente progetto si è cercato, per quanto è stato possibile, di rendere la maggior parte delle strade di destinazione pubblica a doppio senso di marcia.

La nuova viabilità ricuce e riorganizza quella esistente, in particolare questo avviene con la nuova strada che ricade su terreno di proprietà del Comune di Roma, al limite fra il perimetro del Piano esecutivo del nostro Toponimo e la Riserva Naturale di Decima Malafede. Tale viabilità diventa un collegamento di tutta quella esistente distribuita a pettine che quindi in questa nuova progettazione ha un continuità ed una distribuzione del traffico locale collegando le due zone a cavallo della zona "O" e terminando ad un'estremità in un grande parcheggio, punto di arrivo e di sosta anche per un ingresso al parco, e dall'altra confluendo nella viabilità esistente.

Tutte le strade saranno dotate (con nuove realizzazioni o con incremento delle esistenti) di tutte le opere necessarie di superficie (marciapiedi, alberature, panchine con pensiline alle fermate degli autobus, illuminazione pubblica) ed anche dei sottoservizi (rete fognante, rete acque chiare ecc).

Sono state previste delle aree di sosta più grandi nei punti di maggior afflusso di persone e delle aree di parcheggio più piccole lungo le strade.

Il Toponimo oggi ha una cubatura esistente stimata circa 121.290 mc. e sono previste nuove cubature per circa 116.368 mc., incluse quelle dei comparti fondiari pubblici.

La superficie destinata a verde pubblico è pari a mq 20.305, quella a parcheggio pubblico a mq 19.569 e quella a servizi pubblici è pari a mq 13.131.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

In base al calcolo delle cubature esistenti e di quelle derivate dagli indici fissati, è stata determinata la quantità di circa 24,42 mq/ab per le aree pubbliche da destinare a standard.

Facendo anche la verifica di tutte le cubature premianti per cessione si è visto che lo standard medio è sempre superiore ai 22 mq/ab.

Le diverse tabelle allegate (vedi Tav. 5) facenti parte integrante degli elaborati danno conto della conformità del piano che ha un indice fondiario medio IFM pari a 0,803 mc/mq .

Dalla Tav 10, Relazione di previsione di massima delle spese si evince che dal totale delle risorse (€ 15.727.742) e da quello delle spese (€ 12.623.760) relativo alla realizzazione delle sole opere u urbanizzazione primaria avremo un saldo positivo pari a € 3.103.981, raggiungendo così il "pareggio di bilancio" come previsto dall'art. 13 delle Linee Guida.

Il rapporto fra le urbanizzazioni primarie da realizzare e la superficie del Piano Esecutivo risulta di €/ha 302.043 inferiore al parametro di riferimento massimo.

### **Zona da stralciare dalla Riserva Naturale Decima Malafede**

L'area interessata si estende per circa ha 5,74 (per 0,82 ha si sovrappone al perimetro del nucleo approvato da PRG e per la restante superficie di circa 4,92 ha esterna al nucleo 12.01);

La zona di cui si chiede lo stralcio dalla Riserva di Decima Malafede risulta parzialmente compromessa da una edificazione a carattere residenziale già presente nella sua prima perimetrazione avvenuta con L.R. 29/97. Tale zona, però, era già stata parzialmente lottizzata agli inizi degli anni '80, difatti troviamo alcuni edifici condonati con la L 47/85 e fra questi alcuni sono in possesso della concessione in sanatoria.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Complessivamente si evidenzia una percentuale pari al 25% di aree compromesse da una edificazione spontanea con una frammentazione della proprietà fondiaria dei lotti censiti, che si articolano in dimensioni comprese tra 1000 mq (la stragrande maggioranza) 5000 mq.

Con il frazionamento in lotti di dimensioni anche piccole, è cambiato l'assetto proprietario ed anche l'uso che degli stessi che sono passati da coltivazioni ampie a colture piccole, in poche parole agli orti.

La zona verso il versante Sud-Ovest, in parte inserita nel perimetro del PRG e contemporaneamente all'interno della riserva Naturale di Decima Malafede, è stata oggetto di osservazione da parte dell'Amministrazione del Comune di Roma per la modifica dei PTP vigenti n. 058091\_P588 che ha avuto esito positivo. Seppur accolta, ancor oggi, tale zona risulta inserita all'interno della Riserva naturale decima Malafede.

L'area in oggetto è delimitata in tutto il suo perimetro, essendo la stessa "incuneata" fra il Toponimo 12.01 "Trigoria Trandafilo" ad est, confinando a sud ed ad ovest con la Riserva Naturale di Decima malafede e a nord con la persistente zona "O".

La stretta connessione urbanistico-territoriale dei due ambiti sopra descritti ha portato alla costituzione del Consorzio di Recupero Urbano tra i numerosi proprietari dei lotti compresi sia nella parte esterna che nella parte interna alla Riserva Naturale Decima Malafede.

L'azione di "recupero urbanistico" di queste aree, è strettamente interconnessa e potrà considerarsi conclusa solo con l'approvazione dei piani urbanistici esecutivi relativi ad entrambi i nuclei, attraverso una ricucitura delle varie zone sorte spontaneamente e la connessione di tale territorio in un contesto più ampio, anche con fasi attuative non necessariamente contemporanee.

Per raggiungere le suddette finalità di recupero urbanistico, occorre stralciare dal Piano d'Assetto della Riserva Naturale di Decima Malafede l'area precedentemente descritta, ai fini di una successiva pianificazione urbanistica esecutiva della stessa, meglio individuata



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

negli elaborati grafici come "zona da stralciare dal Piano d'Assetto della Riserva Naturale Decima Malafede".

Si attesta che la presente copia conforme all'originale è composta di n. 9. facciate



Il Funzionario Responsabile  
Paola Pacifico