



# ROMA CAPITALE

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

## PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 13.3 - "LA LINGUA AURORA"

MUN.  
**XIII**

### PROPONENTI

Cons. "Il Pino" .....

Cons. "La Franchina" ..... Cons. "La Lingua" .....

Cons. "Aurora" ..... Cons. "Colombo" .....

**P** NUOVE PERIFERIE  
XIII MUNICIPIO XIII

PROGETTISTA COORDINATORE : Arch. Giuseppe Amatilli

Arch. Giuseppe Amatilli	Cons. "Il Pino" .....
Coll. Arch. Laura Amadeo	Cons. "La Franchina" .....
Arch. Luciano Bracciani	Cons. "La Lingua" .....
Geom. Franco De Luca	Cons. "Aurora" .....
Arch. P. Petrini / arch. A. Ambrosini	Cons. "Colombo" .....

Studio Tecnico: Arch. Giuseppe Amatilli  
Viale Città d'Europa, 54 - 00144 Roma; tel: 06.52246010 fax:0645423444 - E\_mail: giuseppe.amaric@gmail.com

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Errico Stravato

### **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 Morsetto

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 Pirazzoli

Tavola n.

**9**

## RELAZIONE TECNICA

**Data: Dicembre 2011**

**Aggiornamenti:**

## NUCLEO 13.3 – “LA LINGUA AURORA”

### **CARATTERI STORICO – URBANISTICI, MORFOLOGICI E TIPOLOGICI**

Il presente Piano di recupero ha come oggetto un’area di circa 100 ha, localizzata nel settore sud ovest della città, nel territorio del Municipio XIII.

Il Toponimo La Lingua - Aurora, sorge in un territorio caratterizzato fortemente sia dal punto di vista naturale che storico. L’intera zona, acquitrinosa e malarica fino a dopo l’unità d’Italia, fu prosciugata su finanziamenti statali a cura di una cooperativa di braccianti ravennati a partire dal 1884. A quel tempo la maggiore testimonianza storica esistente nell’area era il Borgo storico di Ostia Antica, sorta nei pressi ed in parte sopra urbanizzazione dell’antico porto Romano di Ostia, con l’annesso castello Aldobrandini.

Ostia Antica fu scelta dai braccianti come sede della cooperativa. Il prosciugamento delle paludi per brevità esecutiva fu impostato con canali di colluttazione delle acque ed un sistema di idrovore, a tutt’oggi ancora funzionante. Dopo varie vicissitudini l’originaria cooperativa si diversificò in quattro cooperative – di consumo, agricola, operaia e cooperativa case; l’ultima a sciogliersi è stata la cooperativa agricola nel 1957 e quasi tutti i soci vendettero subito la terra una volta avutane la proprietà individuale. Da quei finanziamenti discende l’attuale assetto proprietario dei terreni, che vede ampie aree ad uni proprietà affiancate ad altre molto frammentate con lotti di mille mq e meno.

Dal punto di vista morfologico la struttura dell’assetto territoriale è stato fortemente determinata dalle giaciture del sistema di smaltimento acque. Il tracciato dei canali a sud della preesistente Via Ostiense è organizzato in reticolo ortogonale ad essa, mentre sul versante nord la giacitura ruota parallelamente al collettore primario, tracciato probabilmente dalle imprese di bonifica che iniziarono i lavori prima dell’arrivo della cooperativa. La zona si trova in prossimità dell’area protetta della Riserva del Litorale ed è inoltre attraversata da numerosi fossi. Particolare rilevanza assume il fascio infrastrutturale che corre parallelamente alla Via Ostiense, tracciata in epoca romana; esso comprende, oltre alla consolare, la Via dei Romagnoli, la via del Mare – autostrada d’epoca fascista – e l’asse ferroviario di Roma – Ostia.

L’area considerata comprende cinque distinti Consorzi già costituiti, denominati La Lingua, Aurora, Colombo, Il Pino e La Franchina, caratterizzati da una forte interdipendenza e dalla collocazione in un ambito particolarmente interessante dal punto di vista storico - archeologico, ambientale e paesistico.

Grande importanza assume per il Toponimo, la forte personalità urbanistica del Comprensorio Casalpalocco con forte rilevanza infrastrutturale a cui la località si riferisce ora per tutti i servizi.

Il fascio della viabilità principale è costituito dalla Cristoforo Colombo. L'unica viabilità d'accesso é via del Canale della Lingua che risale per dimensione e struttura alla Bonifica Ravennate.

Il nuovo Piano Regolatore, prevede il potenziamento di via Canale della Lingua con annessa linea su ferro, prolungamento fino all'Infernetto di quella prevista per la connessione della Centralità Urbana di Madonnetta.

### Tipologie edilizie

All'interno del perimetro del nucleo da risanare, il tessuto edilizio è disposto all'interno di un regolare reticolo viario e di lotti, differenziati solamente dalla presenza d'essenze arboree prevalentemente ad eucalyptus, lungo i canali principali e da una rotazione della giacitura esistente tra il Canale delle Acque alte (della Lingua) ed il canale delle acque basse.

Le tipologie edilizie prevalenti, dato un lotto medio di 1000 mq., sono la villetta suburbana per una o due famiglie, ad un piano o due, ed un tipo ibrido simile al villino come descritto nel P.R. del 1931, con due alloggi a piano con due o tre piani abitati. Rarissimi sono i casi di edifici a quattro piani abitati, non è raro il caso di abusivismo con caratteri speculativi.

Esiste invece un'importante presenza di seconde case, anche in relazione alla prossimità del mare con le sue correnti di turismo stagionale. La qualità dei manufatti edilizi, tutti abusivi ora nella maggior parte sanati, risulta essere migliore di quanto non si presenti nella media delle borgate romane abusive.

Le pochissime attività non residenziali esistenti, principalmente attività artigianali, peraltro spesso di modeste dimensioni, si presentano ora fortemente disomogenee rispetto al tessuto del toponimo, sia per tipo di attività che per collocazione.

Sono stati presentati alcune proposte nell'ambito del Patto Territoriale di Ostia – Fiumicino tese a realizzare interventi di carattere didattico, terziario e turistico ricettivo.

Trattandosi di interventi compatibili con lo spirito del Piano, si crede possibile introdurre tali proposte nelle previsioni di pianificazione. Restano da verificare i pesi urbanistici delle proposte in relazione alle ricadute collettive in termini di occupazione e riqualificazione, qualità.

Sarà prevista, come stabilito nel Bando, una quota di cubatura per attività non residenziali nuove, da integrare con l'espansione residenziale e di servizi previsti dal piano.

### **CRITERI GENERALI DEL PIANO**

Lo scopo principale del Piano è la qualificazione dei nuclei di edilizia ex abusiva denominati *Toponimi*, attraverso la dotazione di servizi quantitativamente e qualitativamente adeguati alla popolazione insediata ed insediabile, la ricucitura delle varie parti del nucleo e la sua riconnessione al territorio circostante.

Il Piano è stato impostato su alcuni *obiettivi* di carattere generale, comuni a tutti i *Toponimi* esaminati e basati sui concetti di multifunzionalità degli spazi urbani e di partecipazione dei cittadini ai processi di pianificazione. Gli obiettivi sono i seguenti:

1. Superamento delle condizioni di marginalità dei Toponimi dai punti di vista:
  - dell'accessibilità, razionalizzando i collegamenti viari con gli insediamenti limitrofi;
  - della dotazione di servizi ai diversi livelli, attenuando l'attuale condizione di dipendenza da altre zone della città.
2. Affrancamento da una situazione di anonimia degli spazi, attualmente costruiti sulla sequenza ripetuta strada – lotto - appartamento, attraverso la realizzazione di spazi pubblici per usi collettivi, sia concentrati sia diffusi nel tessuto esistente.
3. Riqualificazione del tessuto sociale del Toponimo, individuando soluzioni che vadano incontro anche alle necessità, aspettative e capacità economiche delle realtà organizzate esistenti sull'area, sia nei termini di riqualificazione e dotazione di servizi, sia per le caratteristiche della nuova edificazione.

In sintesi, partendo da un'accurata analisi della situazione esistente ed individuando fattori di degrado ed elementi di forza di ogni *Toponimo*, si è mirato a promuovere lo sviluppo di condizioni che portassero alla creazione dell'"*effetto città*", intendendo con questo termine soprattutto la complessità e multifunzionalità degli spazi e la forte interrelazione tra spazio ed uso.

Parallelamente, un'attenta valutazione dei termini di gestione del Piano al momento della sua attuazione e della successiva gestione degli spazi pubblici realizzati ha portato, per quanto possibile, ad una selezione e concentrazione degli interventi in aree circoscritte e

“strategiche”, al fine di creare veri e propri “centri di quartiere”, che potessero innescare meccanismi virtuosi di riqualificazione delle aree circostanti.

Nella formazione di tutti i Piani di recupero dei Toponimi è stata seguita la stessa *procedura*, che può essere così schematizzata:

- Esatta e definitiva individuazione del perimetro del nucleo da destinare al recupero, includendo al suo interno:
  - tutte le aree derivanti dal frazionamento originario dell’area;
  - tutti i lotti limitrofi compromessi da fabbricati condonabili, ancorché esclusi dal perimetro proposto dall’Amministrazione Comunale.

Questi principi fissati per legge sono tanto più irrinunciabili se si mira ad impedire definitivamente qualsiasi ulteriore spinta all’edificazione abusiva: infatti, non includere tutti i lotti frazionati all’epoca della lottizzazione originaria, significherebbe non solo commettere una palese ingiustizia a favore dei più furbi, ma soprattutto fornire un alibi ad un’ulteriore espansione illegale.

- Esame accurato delle attuali consistenze edilizie e destinazioni d’uso, condotto utilizzando tutti gli strumenti cartografici disponibili ed effettuando rilievi direttamente sul posto, al fine di controllare ed integrare i dati a suo tempo rilevati dall’Amministrazione Comunale.
- Individuazione delle aree soggette a vincoli ambientali o legati ad infrastrutture esistenti (parchi, corsi d’acqua, aree boschive, tracciati ferroviari, viabilità principale ecc.).
- Calcolo dei pesi urbanistici totali insediabili, secondo i modi previsti dalle indicazioni del nuovo PRG dalla Delibera di C.C. n. 122 del 21/12/2009 e dal Bando per il Recupero del Non Perimetrato, approvato con DGR n. 165 del 26/01/01, n. 433 del 08/08/01 e n. 38 del 29/01/02
- Individuazione preliminare indicativa, tra le aree libere, di quelle da destinare ai servizi, per il soddisfacimento quantitativo degli *standards* urbanistici minimi.
- Individuazione delle infrastrutture esistenti e di quelle da realizzare per un corretto risanamento dell’area.

- Assegnazione alle aree libere edificabili non destinate a servizi, nonché ai lotti parzialmente edificati, dell'indice di fabbricazione territoriale, ripartito secondo gli indici fondiari previsti, completando così il carico urbanistico del Toponimo.

Lo scopo è produrre, tramite permutate e perimetri di accorpamento, risorse interne al Piano tali da permettere ai soggetti attuatori di mirare alla massima autosufficienza finanziaria per la realizzazione dei servizi pubblici, gravando così il meno possibile sull'Amministrazione Comunale. L'obiettivo perseguito è quindi quello di tendere alla parità economica di ciascun piano, facendo leva sui meccanismi e gli indici di ricomposizione fondiaria, in modo tale da recuperare aree da cedere al Comune e da destinare all'edificazione con la partecipazione di consorzi/cooperative, privati ecc. in grado di contribuire in maniera determinante al reperimento di risorse aggiuntive da utilizzare nei servizi pubblici.

Il raggiungimento di tale obiettivo comporta necessariamente il riconoscimento di una maggiore o minore "virtuosità" di Consorzi e cittadini, intendendo con questo termine la disponibilità ad ulteriori sacrifici non obbligatori. A questa differenziazione dovrà corrispondere una sorta di graduatoria di merito, della quale si dovrà tener conto al momento dell'erogazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di risorse integrative per il completamento dei servizi.

### **SPECIFICHE LOCALI**

Partendo da queste considerazioni di carattere generale, si è voluta formulare per l'area in questione una proposta di riconnessione ed integrazione di parti di città, coordinata con gli interventi puntuali di inserimento di servizi e verde pubblico e di adeguamento della viabilità promossi in ogni Toponimo.

Ciò rientra in un concetto di riqualificazione che non si limita a percepire i singoli insediamenti periferici come entità a sé stanti, ma considera la periferia nel suo insieme come organismo complesso da riorganizzare, nell'ottica della ricerca della qualità urbana ed ambientale e dello sviluppo sostenibile del territorio.

Gli obiettivi principali del Piano, tipici della specifica realtà del Toponimo in oggetto, possono riassumersi nel superamento delle condizioni di marginalità del nucleo dal punto di vista degli accessi, mediante un'organizzazione di collegamenti viari che ne facciano cessare le condizioni di pura interclusione all'asse Via del Canale della Lingua

verso un tipo di relazione multipolare col territorio circostante; superamento della condizione di suburbio abusivo rispetto all'autentico ed unico centro dell'area l'area di Casalpalocco; superamento della condizione di dipendenza di altre aree per quanto riguarda la dotazione di servizi ai diversi livelli, dal piccolo negozio al servizio pubblico collettivo.

Inoltre il progetto prevede di collegare fra loro le varie zone interne al Toponimo, adoperando il verde come tessuto connettivo e creando una rete di percorsi per la mobilità alternativa che, sfruttando in parte infrastrutture già esistenti, metta in comunicazione il Toponimo e le preesistenze storico - archeologiche della zona, andando a costituire un vero e proprio valore aggiunto per l'area, agendo sugli elementi naturali ed artificiali del paesaggio ora in condizione di degrado e intervenendo mediante la realizzazione di opere di inter-relazione con l'adiacente Riserva del Litorale Romano, per garantire la continuità ambientale del realizzando Parco della Forestale in connessione con l'adiacente Pineta di Castel Fusano. Il Piano prevede una valorizzazione, nell'ambito del Parco verde del Toponimo, dell'area di grande interesse ambientale e di archeologia industriale ancora efficiente, del tratto del canale Dragoncello in incrocio col Canale delle acque basse, nel quale si può intravedere la poderosa opera dei Braccianti Ravennati della Bonifica: il Canale delle acque medie che sovrappassa il Canale delle acque basse.

Un ulteriore obiettivo del Piano è la riqualificazione del tessuto sociale del toponimo, trovando ove possibile sedi e soluzioni che vadano incontro a necessità ed aspettative delle realtà organizzate esistenti sul luogo. A esempio riunificando le diverse parti costituenti i cinque nuclei del Toponimo mediante una insieme di collegamenti e di interdipendenze che ne accrescano le connessioni pur prevedendo la realizzazione di 5 nuclei di servizi minori per conservare il tessuto originale di appartenenza, ma dipendente da un unico luogo-centro, localizzato nella vasta area libera tra il Consorzio Colombo e L'Aurora.

Sono inoltre previste in posizione qualificante nel toponimo alcune aree, di particolare valenza ambientale, accanto alla Pineta ed in adiacenza delle valenze ambientali dei canali, sempre servite da piste ciclabili, destinate alla localizzazioni di Agriturismo, maneggi e per la realizzazione di impianti sportivi. Spesso aree verdi extrastandard che, a nostro parere, costituiranno senz'altro risorse, ora sottovalutate, ma cospicue in termini di ricucitura sociale, posti di lavoro, recupero paesaggistico.

## **ELEMENTI QUANTITATIVI E QUALITATIVI DEL PIANO**

### **L'edificazione residenziale**

Il Piano conferma il carattere residenziale del Toponimo e stabilisce per la cubatura residenziale un indice di fabbricabilità territoriale variabile da 0,45 mc/mq a 0,2 mc/mq, inversamente proporzionale, come previsto dall'art. 4 del Bando, alla superficie del lotto.

Per i lotti già edificati, sui quali insiste una cubatura residenziale e non, il Piano prevede la conservazione dei volumi e delle superfici lorde abitabili esistenti ed il completamento.

Per i lotti liberi non destinati ad aree pubbliche, è prevista una nuova cubatura da realizzare.

E' inoltre prevista una cubatura aggiuntiva a disposizione, considerata come risorsa nel prospetto finanziario del Piano stesso, che sarà realizzata sulle superfici da dare in cessione al Comune. Tali superfici consistono nel residuo delle aree libere, una volta soddisfatta la domanda di aree pubbliche e di aree fondiari per i privati.

Per quanto riguarda la quantificazione e la dislocazione delle cubature con destinazione d'uso non residenziale, è fissata una percentuale minima del 10% dell'edificabilità aggiuntiva, sarà accentrata lungo assi commerciali o in attività che abbiano anche vocazione di tipo produttivo o ricettivo.

### **Le infrastrutture primarie**

Il Toponimo risulta al momento parzialmente dotato di infrastrutture primarie a rete: illuminazione pubblica in corrispondenza delle strade principali, rete idrica, rete telefonica, nonché di una rete fognaria in fase di realizzazione. Le opere di urbanizzazione primaria sono state realizzate quasi completamente attraverso l'attivazione di Consorzi per la realizzazione di Opere a Scomputo in Autorecupero.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque pluviali, esso avviene a cura del Consorzio di Bonifica Tevere ed Agro Romano.

### **La rete stradale**

Particolare importanza rivestono i collegamenti interquartiere individuati: il primo, esistente, lungo il Canale della Lingua che, ricalibrato permette di raggiungere la Cristoforo Colombo da via dei Pescatori, il comprensorio Casalpalocco. Il secondo da realizzare, serve l'intera parte bassa del Toponimo, attraversa il Parco della Forestale. Entrambi sono



costituiti da viabilità carrabile e pista ciclabile, il primo con prolungamento fino all'Infernetto di quella prevista per la connessione della Centralità Urbana di Madonnetta.

Per quanto riguarda la viabilità interna al Toponimo viene individuato un circuito principale di strade da rendere pubbliche e servire con autobus, ricalcando di massima lo schema viario attuale, prevedendo, compatibilmente con l'edificazione esistente, tutti gli allargamenti possibili delle sedi viarie.

### **Il verde**

Le aree da destinare a verde pubblico sono state localizzate principalmente lungo i grandi squarci nel tessuto, rappresentati dai canali, i quali abbisognando comunque di una banchina transitabile dai mezzi per la loro pulizia, sono stati scelti come elementi ordinatori del sistema del verde: la banchina verrà attrezzata a passeggiata, corredata di pista ciclabile e piazzola di sosta. In questo modo, viene anche conservata la fascia di rispetto dei corsi d'acqua prevista dall'art. 1, punto c) della Legge n. 431/85

### **I parcheggi**

Le aree da destinare a parcheggio saranno distinte in due tipologie principali: un primo tipo di parcheggio, da realizzare in lunghezza parallelamente alla viabilità, consente la sosta a pettine principalmente in corrispondenza delle aree di nuova edificazione; un secondo tipo, di maggiori dimensioni, è stato posizionato in adiacenza ai servizi e alle aree di interesse collettivo.

### **I servizi delle urbanizzazioni primaria e secondaria**

L'esatta individuazione delle aree da destinare a servizi pubblici ed attrezzature di interesse collettivo costituirà un importante elemento di discussione e di dibattito all'interno dei Comitati e tra i cittadini.

In prima istanza, i servizi saranno concentrati in aree "strategiche": principalmente concentrati nel "luogo centrale" già precedentemente descritto. Oltre ad esso sono previsti nuclei di centri sociali e ricreativi non invasivi, associati a parcheggi e gioco bimbi.

*Arch. Giuseppe Amatilli*

---