



ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 13.7 " DRAGONA - VIA DI BAGNOLETTO "

MUN.

XIII



NUOVE PERIFERIE
MUNICIPIO XIII

PROPONENTE:

Associazione Consortile "Tre Pizzi Bagnolo"
Presidente: Domenico Ranalletta

PROGETTAZIONE:

Arch. Giuseppe Amatilli

Consulente Tecnico del Consorzio di Recupero:

Geom. Franco De Luca

Studio Pala-De Luca :

Geom. Dariusz Jablonski

Ing. Valentina Carpiceci

Studio Tecnico: Arch. Giuseppe Amatilli

Viale Città d'Europa, 54 - 00144 Roma; tel: 06.52246010 fax:06.45423444 - 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 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 Pirazzoli

Tavola n.

9

RELAZIONE TECNICA

scala 1:2000

Aggiornamenti:

nome del File

TRE PIZZI BAGNOLO 13.7

CARATTERI STORICO – URBANISTICI, MORFOLOGICI E TIPOLOGICI

Il presente Piano di recupero ha come oggetto un'area di circa 41 ha, localizzata nel settore sud ovest della città, nel territorio del Municipio XIII.

Il Toponimo Tre Pizzi Bagnolo, 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 di Giulio II.

Ostia Antica fu scelta dai braccianti come sede della cooperativa. Il prosciugamento delle paludi per brevità esecutiva fu impostato con canali di collettazione delle acque ed un sistema di idrovore, a tutt'oggi ancora funzionante ed indispensabile. 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 avuta la proprietà individuale. Da quei frzionamenti discende l'attuale assetto proprietario dei terreni che vede ampie aree ad uni proprietà affiancate ad aree 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, dove è posta la nostra area, 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 del Parco del Litorale ed è inoltre attraversata da numerosi fossi, che, in base all'art. 1, punto c) della Legge n. 431/85, determinano un vincolo di inedificabilità di 150 m sulle aree limitrofe. Trattandosi di una zona urbanizzata, è stata ridotta la fascia di rispetto vincolata a 10 ml.

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 di epoca fascista – e l'asse ferroviario di Roma – Ostia.

Grande rilevanza assume per il Toponimo, la forte personalità urbanistica dei Comprensori Dragona e Ostia Antica con forte rilevanza infrastrutturale a cui la località si riferisce ora per tutti i servizi.

Le sole due viabilità di accesso sono Via della Macchiarella e Via Carlo Albizzati, che risalgono per dimensione e struttura alla Bonifica Ravennate. Il Piano Regolatore del 1962 , secondo cui l'area ricadeva parte in zona H1 (aree agricole) ed in parte in zona H2 (aree agricole con valenza ambientale). Il Nuovo Piano regolatore del 2008 prevede la creazione, in adiacenza all'area, di

una rete infrastrutturale: collegamento ferroviario Roma Lido – Aeroporto di Fiumicino e collegamento stradale, entrambi partendo dalla Via del Mare -Via Ostiense- Ferrovia Roma/Lido si ricollega con la Via Portuense in prossimità dell'autostrada Roma – Fiumicino. E' inoltre previsto uno svincolo in corrispondenza di Via di Bagnoletto e uno sul prolungamento di Via Ceneselli dalla quale parte, secondo le previsioni, una strada di collegamento con la zona "O" Dragona.

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 di essenze arboree prevalentemente ad eucalyptus lungo i canali principali, e dalla realizzazione di vasti tratti di recinzioni murarie.

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, con due alloggi a piano con due o tre piani abitati. Vi è la presenza di edifici a quattro piani abitati, è esistente il caso di abusivismo con caratteri speculativi.

La qualità dei manufatti edilizi, tutti abusivi ora nella maggior parte dei casi oggetto di domande di sanatoria riconducibile ad uno dei tre periodi di condono, risulta essere, nella media, molto scadente dal punto di vista strutturale e scarsamente efficiente dal punto di vista energetico. Vi sono diffusi casi di inadeguatezza dal punto di vista dell'isolamento idraulico degli edifici. La presenza di attività commerciali e artigianali è trascurabile dal punto di vista quantitativo, assommando, all'interno dei nuclei perimetrali, a meno del 10% della cubatura; peraltro risulta infelice la sua collocazione.

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.
4. Interventi di ingegneria idraulica naturalistica per la salvaguardia dell'esistente e l'insediabilità del nuovo, si è operato nella Pianificazione Urbanistica, individuando soluzioni di ingegneria naturalistica che, tenendo conto delle conclusioni e delle previsioni del recente studio di "*Risorse per Roma*" per il Piano di Risanamento Idraulico del XIII Municipio- Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana XII ha previsto la localizzazione di alcuni interventi puntuali nell'ambito della zonizzazione di piano.

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 del Piano di Recupero del Toponimo è stata seguita la **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.

Si è evitato in genere di includere ulteriori aree, se non per fondate necessità legate al soddisfacimento degli *standards* urbanistici, avendo assunto una quantità minima di superficie destinata a verde e servizi inferiore a 24 mq/ab. A tale proposito e con questo spirito si è inserito nel nucleo l'area limitrofa al Piano di Tre Pizzi adiacente il Piano di Zona "0" di Dragona includendo l'area agricola circoscritta dai due strumenti, esterna al

perimetro della Riserva Statale del litorale Romano; area nella quale secondo gli strumenti urbanistici già approvati è prevista la realizzazione di strada di penetrazione a servizio dei nuclei di recupero.

- 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 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 così come modificata ed integrata con D.G.C. 197 del 09/05/2007 nonché dalla D.C.C. 122 del 2009.
- 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 dal Bando, completando così il carico urbanistico del Toponimo.

Lo scopo è produrre, tramite permuta 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 all'equilibrio economico così come previsto dalle "LINEE GUIDA" allegate alla D.C.C. n. 122 del 2009 .

Tale obiettivo potrà essere perseguito con maggiore facilità , facendo leva sui meccanismi e gli indici di ricomposizione fondiaria, in modo 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 e nella edificazione pubblica.

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 per Bando. 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.

Uno degli scopi del progetto è quindi 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 Statale del Litorale Romano. Il progetto prevede, infatti, di estendere l'intervento ad una parte del Piano Dragona zona "O" riconnettendo l'intero perimetro dell'area compromessa dall'edificato .

Il consulente tecnico

Franco De Luca