



ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO 19.8 "TRAGLIATELLA"

MUN.
XIX



PROPONENTI

CONSORZIO "PERIFERIE ROMANE"

Consorzio per il recupero urbanistico e
la qualificazione della periferia romana

ASSOCIAZIONE CONSORTILE DI RECUPERO URBANO "TRAGLIATA"

COORDINAMENTO TECNICO

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 Tomiai

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

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

PROGETTAZIONE



Surf Engineering S.r.l.
Urban Design & Landscape

Via Emilio Faà di Bruno, 28 - 00195 Roma

Tavola n.9

RELAZIONE TECNICA

SCALA :

DATA: Febbraio 2012

AGG. n° 23 Aprile 2012



RELAZIONE TECNICA

1. Principi e criteri generali di impostazione della proposta d'intervento

Il piano esecutivo per il recupero urbano del Nucleo 19.8 "Tragliatella" ha come fondamento la necessità di ricucire e dare riconoscibilità ad un insediamento che, nato spontaneamente, risulta essere privo di un progetto urbanistico unitario e dei servizi necessari al soddisfacimento degli standards urbanistici.

Il toponimo è collocato lontano dai principali percorsi e flussi di traffico e dai nodi infrastrutturali sia esistenti che programmati, si trova compresa tra Via di Tragliatella, Via Casale di S. Angelo e la campagna, all'incrocio tra il comune di Roma, il comune di Fiumicino ed il comune di Anguillara Sabazia. Attualmente è caratterizzato da una forte funzione di residenzialità e dal pendolarismo verso Roma.

La frammentazione del tessuto non permette di intervenire con segni funzionali forti che siano in grado di strutturare ed ordinare il territorio del toponimo.

Pertanto il progetto urbanistico prevede di rendere il più forte possibile quanto previsto dalla normativa in merito alla dotazione degli standards come destinazione a servizi pubblici e a verde, accorpando i servizi stessi per prefigurare alcuni centri di aggregazione con differenti funzioni.

In particolare, data la scarsa disponibilità di aree interne libere sufficientemente grandi, sono stati individuati tre comparti nelle aree esterne per la realizzazione di servizi pubblici, amministrativi e collettivi, incluse poi nel perimetro individuato dalla Proposta di Piano Esecutivo per il Recupero del Nucleo e localizzate ai confini sud, est ed ovest del comprensorio. In tali aree sono stati anche inseriti i servizi scolastici, dall'asilo nido fino alla scuola media inferiore.

Il sistema del verde è stato localizzato per assicurarne la massima continuità e quindi la maggiore quantità di superficie ad esso destinato e si trova principalmente nell'area nord del piano lungo Via di Tragliatella compresa nella fascia di rispetto archeologico definita ai sensi dell'art.13 co 3 lett.a della L.R. 24/98. Altre aree verdi sono state localizzate nelle nuove aree in ampliamento e nelle aree libere comprese nella fascia di rispetto del fosso che corre lungo il lato est.

A fronte della mancanza di servizi di livello superiore, la rete viaria è stata interamente dedicata alla distribuzione interna con sezione stradale di 8 metri, tranne per i tratti di Via Novalesa/Via Gremiasco, Via Piossasco/Via Borgomanero/Via Fobello e di due nuovi

tratti di viabilità in corrispondenza dei lotti in ampliamento che presentano una sezione stradale di 10 metri e che consentono il passaggio di servizi pubblici di trasporto.

2. Inquadramento territoriale

Il comprensorio è collocato all'estremo nord-ovest del territorio del Comune di Roma, confinando a nord con il comune di Anguillara e ad ovest con quello di Fiumicino; la zona è praticamente priva di grossi flussi di attraversamento, essendo i due principali assi di collegamento via Casale di S. Angelo verso Boccea - Aurelia e via di Tragliatella verso Cesano - Cassia, che passano tangenzialmente al Toponimo.

In generale la zona è contraddistinta da poli insediativi sparsi e poco consistenti (Osteria Nuova, Casaccia - Anguillarese) e priva di infrastrutture di livello superiore, essendo la più vicina la ferrovia Roma - Viterbo, con la fermata di Cesano a circa 10 Km; al momento non esistono previsioni di realizzazione per eventuali infrastrutture.

3. Descrizione dello stato dei luoghi

Il nucleo 19.8 di Tragliatella, inserito nel 19 Municipio del Comune di Roma, delimitato a nord dall'omonima via (Via di Tragliatella), che si allaccia alla Via Braccianese, e negli altri tre lati dalla grande estensione dell'agro romano, si presenta come un insieme abbastanza eterogeneo di costruzioni a carattere soprattutto residenziale.

La Sul presente è pari a 148.884 mq.

I lotti, inseriti nei fogli catastali 93 e 156, di forma più o meno regolare non superano mediamente i 1000/1200 mq e si affacciano su un sistema di strade private ortogonali interrotto solo a nord-est dall'inclinazione di via Piossasco. La maggior parte dei lotti ha accesso diretto alla strada principale su cui si attesta con ingresso privato carrabile. Poche strade chiuse private servono invece i lotti più arretrati come in Via Gremiasco, a nord ovest.

Poche sono anche le vie asfaltate. Solo le principali sono dotate di illuminazione ed al posto dei marciapiedi si trovano banchine non transitabili. La larghezza delle strade in media non supera gli 8,00 m.

La maglia regolare rende comunque abbastanza agevole la circolazione in tutta la zona pur necessitando di uno studio che regolarizzi la percorrenza e risolva punti critici come i raccordi e gli incroci oltre a consentire una sicura viabilità pedonale.

Le altezze delle costruzioni non superano i tre piani. Villini uni o plurifamiliari e palazzine con coperture a tetto o a terrazza, sostanzialmente in buono stato, sono

frammiste ad altri edifici ancora in fase di completamento soprattutto nelle finiture esterne. I rivestimenti delle facciate sono quasi tutti ad intonaco, raramente in cortina. Le strutture portanti sono in cemento armato e i muri di tamponamento in tufo, laterizio o blocchi in calcestruzzo. Struttura metallica hanno invece i pochi capannoni presenti.

I muri di cinta sono in maggioranza realizzati con blocchi di tufo lasciati a vista, in alcuni casi sono a tutta altezza rifiniti superiormente con tegole, in altri sono più bassi ma sormontati da recinzioni in ferro di disegno variabile o da reti metalliche sorrette da paletti o ancora da elementi prefabbricati. Spesso ad essi aderiscono costruzioni adibite a deposito o a box auto di altezza non superiore a quella del muro. Le aree libere interne ai lotti costruiti ospitano giardini privati od orti.

Due fossi chiudono ad est (il Rio Maggiore) ed ad ovest l'estensione di Tragliatella.

Quello ad est inserito negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. 1775/37 punto C) art. 1 L. 431/85 vincola la costruzione sui lotti inclusi nei 50 m di rispetto. Molti di essi sono stati però già abusivamente edificati. A sud ovest troviamo una piccola area boschiva sottoposta a vincolo di rimboschimento secondo punto G) art. 1. L. 431/85.

La zona è completamente priva di servizi, di verde pubblico e di parcheggi, pochissime sono le costruzioni dotate di piani terra adibite ad uso diverso da quello residenziale. Solo in Via Zubiena vi è la presenza di un centro anziani, ricavato in un edificio privato. Si è inoltre riscontrata l'assoluta inesistenza sia di opere di urbanizzazione che di elementi strutturanti dal punto di vista urbanistico.

L'unico progetto approvato è quello riguardante la realizzazione, a scomputo degli oneri concessori dovuti, della rete di raccolta delle acque reflue.

4. Descrizione degli strumenti urbanistici generali attuativi e di tutela dei beni culturali, paesistici e ambientali.

Nel PRG del 1965 il nucleo di Tragliatella risultava inserito in un'area prevalentemente H1- Agro Romano tranne la parte a nord est vicino al fosso con destinazione H2- Agro Romano vincolato.

Con la Variante delle certezze la zona di Agro Romano vincolato si estende per tutta l'area: Zonizzazione da Variante Generale adottata con Delibera di C.C. n. 92 del 29-5-97 (Piano delle Certezze). Il nuovo PRG del 2003 si trova di fronte ad una vasta area ormai in gran parte edificata e tutto il nucleo entra a far parte, così come visibile nella tav. Sistemi e Regole - Elaborato 3.03, dei "Nuclei di edilizia ex- abusiva da recuperare" e lo stesso accade nel PRG approvato del 2008, con la differenza che in quest'ultimo

all'esterno sud e ovest dell'area, vengono individuate due aree destinate ai Piani di Zona.

Dal punto di vista della tutela a carattere regionale nell'elaborato E1A del P.T.P. regione Lazio -serie E- risultano i vincoli di cui si è già parlato al paragrafo precedente relativi al fosso ad est e all'area boschiva a sud (voce di legenda del piano: Fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. 1775/37 - Punto C) art. 1 L. 431/85 e Territori coperti da boschi e foreste o sottoposti a vincoli di rimboschimento - Punto G) art..1 L.431/85) mentre nell'elaborato E/3 4a/4c dello stesso gran parte del nucleo di Tragliatella appare come "Zona di tutela limitata" circondata dalla "Zona di tutela paesaggistica" dell'area agricola circostante il nucleo originario. Appare di nuovo l'area boschiva inserita nella voce "Zona di tutela integrale", mentre si aggiunge la fascia di "Zone di tutela orientata" e "Aree di rispetto preventivo dei beni di interesse archeologico" su tutta la parte nord lungo Via di Tragliatella.

5. Descrizione del Piano Esecutivo per il recupero urbanistico

Il toponimo "Tragliatella", così come perimetrato dal piano esecutivo, si estende su di una superficie di 1.470.430 mq, dei quali 826.085,12 mq liberi comprensivi di 22.476 mq di superficie boschiva.

I sopralluoghi hanno evidenziato la presenza di tipologie edilizie alquanto diversificate per cui non può essere definita quella prevalente; la Sul presente è pari a 148.884 mq (148.554 mq abitativa e 330 mq non abitativa).

Seguendo le direttive del bando si giunge alla definizione di una potenzialità edificatoria pari a 114.377 mq di Sul abitativa e considerando 120 mc per abitante insediato si ottiene un totale di 7794 residenti.

Lo svolgimento della analisi dell'area e del suo intorno, come già accennato, ha portato alla constatazione dell'isolamento del toponimo rispetto sia agli assi di comunicazione che alle varie tipologie di servizi, puntuali od a rete; questa considerazione ha portato alla scelta di proporre il suo allargamento per ottenere il duplice obiettivo di garantire la ottimale dotazione di standards interni al toponimo stesso ed a servizio dei suoi residenti e la possibilità di insediare ulteriori diversificate funzioni altrimenti di difficile accessibilità non solo per gli stessi residenti interni al perimetro, ma anche per gli abitanti delle case sparse all'intorno, sostanziando nei fatti un piccolo nucleo riqualificante un territorio altrimenti privo di ogni elemento strutturante.

L'area di intervento del toponimo è attualmente caratterizzata da un'edificazione a carattere spontaneo che manca di organizzazione sia dal punto di vista della distribuzione sul territorio, sia dal punto di vista della qualità architettonica.

La sua morfologia naturale e la condizione proprietaria hanno fatto sì che, malgrado la conformazione interna disomogenea di cui abbiamo appena parlato, le condizioni di margine risultino intatte e di grande pregio paesaggistico, con ampie vedute sulla campagna circostante.

Dal punto di vista delle distribuzioni d'uso, l'area di intervento è attualmente caratterizzata dalla totale mancanza di servizi e strutture commerciali di sostegno alla residenza.

La tipologia prevalente risulta quella della casa isolata, di dimensioni perlopiù contenute entro i 100/120 mq, generalmente sviluppata su un unico livello, con area di pertinenza organizzata a giardino ed accesso carrabile e pedonale privato. Dal punto di vista della qualità architettonica e dell'uso dei materiali si riscontra uno standard mediocre se non, talvolta, addirittura insufficiente.

Si può riscontrare, inoltre, la presenza, quantitativamente molto ridotta, di palazzine condominiali a tre quattro livelli, generalmente di qualità superiore rispetto alle residenze unifamiliari, oltre ad una serie di fabbricati provvisori di piccole dimensioni.

Le soluzioni progettuali proposte derivano dalla scelta di base di confermare, per quanto possibile, la struttura insediativa attualmente prevalente, cercando di completare ed organizzare il tessuto esistente.

Per quanto riguarda la nuova cubatura a completamento, nella maggioranza dei casi risulta necessario, a meno di particolari condizioni che lo consentano, per mantenere i distacchi previsti da norma, prevedere che questa venga realizzata con un lato in aderenza alla cubatura esistente.

In ogni caso, al fine di garantire la qualità tipologica e insediativa del toponimo, gli allineamenti della nuova edificazione dovranno rispettare il più possibile quelli già esistenti.

6. S.U.L. (volumetria) aggiuntiva per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Premesso che, in base a quanto disposto dall'art. 10 delle Linee Guida di cui alla deliberazione di C.C. n 122/2009, meglio specificato con Determinazione Dirigenziale n.513 del 29/7/2010 e disciplinato in dettaglio dall'art.9 delle N.T.A. del presente piano esecutivo, in coerenza con il principio della cessione compensativa, è attribuita una

S.U.L. (volumetria) aggiuntiva per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nell'ipotesi che la totalità delle aree previste pubbliche dal piano esecutivo siano oggetto di cessione e/o di atto di impegno a cedere, nei termini temporali e secondo le modalità disciplinate in dettaglio dalle N.T.A. del presente piano esecutivo, la S.U.L. (volumetria) aggiuntiva derivante dal verificarsi di tale eventualità assommerebbe in totale a mq 23.912 pari a 638 abitanti "ipotetici" aggiuntivi. I suddetti n. 638 abitanti "ipotetici" aggiuntivi, sommati a quelli "previsti", riportati nella tabella posta a corredo della Tav.5 - Zonizzazione su base catastale - del piano esecutivo, porterebbero ad un numero totale di abitanti pari a 8519 (calcolo effettuato sommando i 7794 abitanti "previsti" ai 638 abitanti "ipotetici" aggiuntivi e ad ulteriori 87 abitanti "previsti" considerando come abitativa la S.U.L. non abitativa dei comparti edificatori pubblici).

Poiché, sempre dall'esame della tabella posta a corredo della Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale - del piano esecutivo, si evince che la dotazione di standard pubblici (verde, servizi e parcheggi) afferenti alle destinazioni abitative ammonta a mq 192.625, tale superficie divisa per il numero di abitanti ("previsti" più "ipotetici aggiuntivi") da come risultato 22,61 mq/ab, valore questo superiore al minimo consentito dall'art. 15 delle Linee Guida di cui alla deliberazione di C.C. n.122/2009, pari a 22 mq/ab.

7. Descrizione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e straordinaria, anche mediante parametri dimensionali, economici e prestazionali.

Attualmente all'interno del perimetro di piano sono presenti la rete di distribuzione elettrica e telefonica ad uso residenziale, alcune strade sono fornite di rete di pubblica illuminazione (via Limone Piemonte, via Zubiena e via Borgo Manero) ed infine è in corso di realizzazione la rete di raccolta delle acque nere.

Per quest' ultima sono attualmente in corso i lavori a cura della Associazione di Recupero urbano "Tragliatella", finanziati dagli oneri di urbanizzazione versati dagli associati e per gli stessi è previsto il completamento da parte della Amministrazione Comunale; il progetto prevede che la rete serva tutte le strade del comprensorio e che la stessa esiti in un depuratore con conseguente scarico nel vicino fosso.

Le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano sono le seguenti:

-rete viaria e parcheggi pubblici;

- rete di raccolta delle acque bianche;
- rete di pubblica illuminazione
- verde pubblico

Le opere di urbanizzazione secondaria previste dal Piano sono le seguenti:

- Asilo nido n 2;
- Scuola materna n 1;
- Scuola elementare n 3;
- Scuola media inferiore n 3;
- Centro anziani;
- Farmacia e poliambulatorio;
- Chiesa e annesse strutture religiose;
- Biblioteca e pinacoteca;
- Ufficio Municipale;
- Uffici comunali;
- Ufficio postale;

Per un totale di mq 55.643

- **Rete viaria e parcheggi pubblici**

La rete viaria di progetto ricalca quella esistente sia per il tracciato che sostanzialmente per le dimensioni ed è impostata su due tipi di piattaforme: la prima da ml 8,00 (doppia corsia di ml 2.75x2 con marciapiedi di 1.25 ml su entrambi i lati della carreggiata) sulla quale è possibile la circolazione a senso unico e passaggio di mezzi di servizio, la seconda da ml 10,0 (doppia corsia di ml 3.50x2 con marciapiedi di 1.5 ml su entrambi i lati della carreggiata) con possibilità di circolazione a doppio senso e passaggio di mezzi di servizio e di trasporto pubblico; le stesse sono meglio descritte nelle sezioni allegate. Le sezioni prescelte non prevedono la possibilità di sosta all'interno della carreggiata e la necessaria dotazione di parcheggi è soddisfatta per intero con superfici destinate a standard.

- **Rete di raccolta delle acque bianche**

Le acque piovane da raccogliere provengono dalle rete viaria e parcheggi e dalle superfici impermeabili private.

Data la estensione del comprensorio e la tipologia dell'insediamento che accresce la impermeabilizzazione del territorio, le soluzioni costruttive delle zone a parcheggio e le sistemazioni superficiali da prevedersi in particolare all'interno dei lotti destinati a servizi pubblici, ma anche di quelli privati, dovranno essere tali da assicurare la massima permeabilità per diminuire le quantità di acque da immettere nella rete.

Questa sarà costituita da caditoie grigliate lungo la rete stradale e pozzetti lungo la linea per consentire l'allaccio dai lotti antistanti. I manufatti saranno in cemento senza fondelli in gres di sezione adeguata alla portata prevista e l'esito sarà nei contigui fossi previo passaggio in vasche di decantazione.

- **Rete di pubblica illuminazione**

La rete di pubblica illuminazione sarà realizzata secondo le specifiche ACEA con sostegni H6 lungo le strade di larghezza ml 8,00 ed H8 lungo le strade di larghezza ml 10,00.

- **Verde pubblico**

Sono stati previsti due tipi di verde pubblico: uno è quello localizzato lungo i fossi e già individuato dagli elaborati del Piano Paesaggistico e che può essere definito verde naturale; l'altro è il verde attrezzato che è localizzato all'interno del comprensorio e nel quale saranno realizzate aree gioco e zone di sosta.