



ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 8.03 - "FOSSO DELL'OSA - VIA POLENSE KM 18"

MUN.

VIII



PROPONENTI



Associazione Consortile
"CONSORZIO DI
AUTORECUPERO OSA"

Il Presidente
Filippo Cialdella

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

COORDINAMENTO TECNICO

COORDINAMENTO DELLE PERIFERIE:
Piani per la Periferia -
Unione Borgate - A.NA.CI.PE. - A.R.C.

Arch. Giuseppe Manacorda

Arch. Ezio Neri

PROGETTAZIONE

Arch. Giuseppe Manacorda

Geom. Bruno Pulcinelli

Arch. Mirco Pirani

Geom. Marco Stefanelli

Dott. Riccardo Pulcinelli

Dott. Emiliano Pulcinelli

Ing. Fabio De Rosa

Tavola n.

9

RELAZIONE TECNICA

scala 1:1.000

Data: 20/06/2012

Aggiornamenti:

OSA Tav9 20062012_4 Marco.dwg

Indice

	pagina
1. Principi e criteri generali di impostazione dell'intervento	2
2. Inquadramento territoriale	2
3. Descrizione dello stato dei luoghi	3
4. Descrizione degli strumenti urbanistici generali e attuativi e di difesa dei beni culturali, paesistici e ambientali	4
5. Descrizione del Piano esecutivo per il recupero urbanistico	4
6. S.U.L. aggiuntiva per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente	6
7. Descrizione dei tipi edilizi	7

Appendice

A. INQUADRAMENTO STORICO	8
A.1. Descrizione generale	8
A.2. L'area oggetto di studio	10
A.3. L'area dell'antica Gabii	10

1. Principi e criteri generali di impostazione dell'intervento

Il presente Piano esecutivo si propone di dare attuazione alle disposizioni del P.R.G. per quanto riguarda la “Città da ristrutturare”, come precisate all’art. 51, comma 2 delle NTA:

“Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell’insediamento, all’attribuzione di maggiori livelli di identità nell’organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a) l’incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;*
- b) il miglioramento e l’integrazione della accessibilità e della mobilità;*
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;*
- d) la qualificazione dell’edilizia.”*

Per il conseguimento di tali obiettivi, le NTA del P.R.G., all’art. 55, comma 2 prevedono che i “nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare” siano sottoposti a Piano di recupero urbanistico di iniziativa pubblica e/o privata.

Il "Consorzio di autorecupero OSA" nella qualità di “*soggetto proponente*”, come definito nelle *Linee guida*, ha presentato all’Amministrazione Comunale il Piano di recupero urbanistico del “Nucleo n. 8.03 – Fosso dell’Osa – Via Polense km. 18”, affinché venga accolto ed approvato come Piano di recupero urbanistico di iniziativa pubblica.

2. Inquadramento urbanistico-territoriale.

Il nucleo 8.3 “Fosso dell’Osa – via Polense km 18” si trova nel territorio del Municipio VIII, in prossimità di una delle estreme propaggini del territorio comunale di Roma in direzione est, immediatamente a ovest dell’area del lago di Castiglione, in parte confinante con il comune di Monte Compatri. Il nucleo è situato in prossimità dell’altro “Castiglione – via Polense km 19”, anch’esso individuato dalla variante di P.R.G. del 1997 “Piano delle Certezze”.

Il territorio dell’area oggetto del presente Piano esecutivo è costituito da due comprensori, separati dalla via Polense: quello originario (riportato nel vigente PRG) a est, e un’area di ampliamento (destinata prevalentemente al reperimento delle aree a standard) a ovest; fisicamente, è limitato ad ovest dal fosso dell’Osa, uno dei principali affluenti dell’Aniene, e ad est dall’orlo della caldera vulcanica di Castiglione, sede dell’omonimo lago fino al prosciugamento avvenuto nel secolo XIX.

L’area, attraversata sin dall’antichità da importanti vie di comunicazione quali la via Gabina (poi Prenestina), da alcune sue biforcazioni viarie, ma soprattutto sede dell’antica città di Gabii, è stata interessata negli ultimi decenni, come tutto il quadrante est dell’estrema periferia romana, da diffusi fenomeni di abusivismo edilizio.

Il sistema viario, come accennato in precedenza, si appoggia sulla via Polense, che trae origine, poco più a sud, dalla via Prenestina. Dalla via Polense hanno origine le strade di attraversamento interno: via Cartoceto, via Passo del Lupo, e la via Prenestina vecchia, che costituisce il confine sud del nucleo.

L'area è situata in prossimità di grandi infrastrutture viarie, quali l'autostrada A24 Roma-L'Aquila (uscita Lunghezza) e la linea ferroviaria Roma-Sulmona, (servizio FM2 Roma-Tivoli, fermata Lunghezza); l'accessibilità a questi sistemi è però ad oggi difficoltosa e limitata agli assi nord-sud esistenti (via Massa S. Giuliano, via fosso dell'Osa). È in fase di attuazione un nuovo asse di penetrazione veicolare nord-sud tra via di Lunghezzina e via Polense, a servizio dei p.d.z. "Lunghezzina" e "Lunghezzina 2".

3. Descrizione dello stato dei luoghi

Attualmente l'area in oggetto, per la sua ubicazione in posizione "di frangia", è caratterizzata da un'urbanizzazione diffusa, mista a giardini privati e coltivazioni, che, insieme alla vegetazione spontanea ed alle emergenze fisico-naturali dell'ambiente circostante, conferiscono all'insieme quel carattere misto, tipico degli insediamenti sorti abusivamente: in parte ancora "rurale", dove può leggersi, seppur compromessa, la fisionomia originaria dell'Agro Romano e, in parte, già urbana, se non altro per il disegno della rete viaria e per la densità edilizia.

L'espansione edilizia, nata e consolidatasi fuori delle previsioni di Piano Regolatore, è formata principalmente di piccole case unifamiliari a due-tre livelli; questo tipo edilizio, di per sé di modesto impatto ambientale, è distribuito in maniera alquanto disordinata; la quasi assoluta mancanza di servizi pubblici e di opere di urbanizzazione rende l'insieme un "non-finito" che presenta tuttavia potenzialità di divenire un sistema urbanistico – ambientale di buon livello, se l'opera di recupero urbanistico verrà condotta con coerenza e in un contesto di piena legalità, come si intende fare con il presente Piano esecutivo.

Il nucleo originario "Fosso dell'Osa – via Polense km 18", come perimetrato dal P.R.G. vigente, si estende su di una superficie territoriale di 174.580 mq, dei quali 35.647 liberi e 138.933 edificati o parzialmente edificati, secondo le definizioni delle *Linee guida*; al nucleo originario va aggiunta la superficie dell'area di ampliamento, pari a mq 44.088, così che la superficie totale del Piano esecutivo è di mq 218.668.

Le indagini svolte in loco hanno evidenziato la diffusione di fabbricati a due-tre piani, per una SUL di 29.030 mq residenziali, e 6.049 mq non residenziali, per un totale di volumetrie esistenti di 35.079 mq.

Gli abitanti insediati, calcolati sulla base del parametro 120 mc/abitante, sono 774.

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

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, il nucleo 8.3 “Fosso dell’Osa – via Polense km 18” è individuato nell’elaborato 3 “Sistemi e Regole”, rapp. 1:10.000, nella componente "Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare" della "Città da ristrutturare", disciplinata dall'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area di ampliamento del nucleo (destinata prevalentemente al reperimento delle aree a standard) ricade invece nella componente "Agro romano" del "sistema ambientale e agricolo".

L'area oggetto del Piano esecutivo è interessata da elementi di tutela dei beni culturali, paesistici e ambientali, per la cui dettagliata descrizione e localizzazione si rimanda alla Tavola 1 - *"Inquadramento territoriale, destinazioni di P.R.G. e vincoli"* e alla Tavola 4 - *"Relazione geologica-vegetazionale"* del presente Piano esecutivo.

A tal proposito va tuttavia riscontrato che, non di rado, la conformazione e la condizione attuale dei luoghi non presentano gli elementi che giustificano l'individuazione delle tutele e l'apposizione di vincoli.

Particolarmente significativa, in tal senso, è la condizione dell'area di ampliamento che, pur ricadendo nelle "Componente primaria - A" delle "Rete ecologica" e nel "Paesaggio Agrario di Valore" del PTPR, risulta invece "area occupata da cava non in esercizio (dismissa o per attività estrattiva temporaneamente sospesa) [Cfr. PRG: Elaborato G9.2.07 - *Carta geomorfologica del territorio comunale*], nonché interessata da "Superfici artificiali: insediamenti produttivi, dei servizi generali pubblici e privati, delle reti e delle infrastrutture" [Cfr. PRG: Elaborato G9.7.07 - *Carta dell'uso del suolo e delle fisionomie vegetali del territorio comunale*], ed è, da qualche decennio, totalmente occupata da un impianto industriale di lavorazione di inerti, che ha del tutto cancellato qualsiasi aspetto di naturalità dell'area. Di questo si è tenuto conto in sede di predisposizione del Piano esecutivo.

5. Descrizione del Piano esecutivo per il recupero urbanistico

Il nucleo 8.3 “Fosso dell’Osa – via Polense km 18” come individuato nell’elaborato 3 “Sistemi e Regole”, ha una superficie di mq 174.580 e risulta suddiviso in 157 lotti, dei quali 111 già interessati da costruzioni e 46 ancora liberi. Questi ultimi estesi per complessivi mq 34.529, quantitativamente rappresentano meno del 20% del nucleo originario e sono disseminati su tutto il territorio del nucleo; in conseguenza di questo assetto non si riscontrano aree non edificate che, per dimensione e morfologia, possano essere oggetto di localizzazione delle aree a standard, salvo che

per il reperimento di parcheggi pubblici e di piccole aree verdi “di vicinato”, ricavate da singoli lotti liberi o parzialmente edificati. Per reperire la maggior parte delle aree a standard, si è reso pertanto necessario un ampliamento del nucleo, che è stato individuato in un'area di circa mq 44.000 immediatamente al di là della via Polense, e quindi a poche decine di metri di distanza dal nucleo originario. Tale area è caratterizzata, come si è detto nel precedente paragrafo 4, dalla presenza di un impianto industriale di lavorazione di inerti, che ha del tutto cancellato qualsiasi aspetto di naturalità dell'area; il suo inserimento nel perimetro del Piano esecutivo consentirà non solo il recupero urbanistico del nucleo originario, che potrà infatti dotarsi di tutti gli standard di legge, ma anche il recupero ambientale di una zona fortemente degradata e fonte di rischi di inquinamento (e oltretutto confinante con il nuovo insediamento di "Parco della Borghesiana" già parzialmente abitato).

In conseguenza dell'ampliamento sopra descritto la superficie complessiva del Piano esecutivo risulta essere di mq 218.668.

Per quanto riguarda la determinazione degli indici di fabbricabilità territoriale, si è tenuto conto (come previsto dall'art. 13, comma 3 delle *Linee guida*, di cui alla Del. C.C. 122/2009), che, come si desume dall'elaborato Tav. 10 – *Relazione di previsione di massima delle spese*, le risorse a disposizione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, calcolate secondo quanto prescritto ai commi 1 e 2 dello stesso art. 13, risultano inferiori ai loro costi. Si sono pertanto applicati gradatamente i disposti dei punti 1., 2. e 3. del comma 3 del citato art. 13. e, di conseguenza, gli indici di fabbricabilità territoriale relativi al diritto edificatorio dei lotti liberi e dei lotti parzialmente edificati sono così attribuiti nel presente piano esecutivo:

- ai lotti liberi e parzialmente edificati interni e esterni al nucleo originario, di superficie non superiore a 1.000 mq è attribuita una S.U.L. corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,156 mq/mq;
- ai lotti liberi e parzialmente edificati interni e esterni al nucleo originario, di superficie compresa tra 1.000 e 10.000 mq è attribuita una S.U.L. corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale calcolato mediante interpolazione lineare tra 0,156 mq/mq e 0,094 mq/mq;
- ai lotti liberi e parzialmente edificati interni e esterni al nucleo originario, di superficie superiore a 10.000 mq è attribuita una S.U.L. corrispondente ad un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,094 mq/mq, con una S.U.L. comunque non superiore a 1.562 mq..

Fermo restando che si intendono “lotti edificati” gli immobili compromessi da una S.U.L. esistente, compresa quella eventualmente non legittimabile, uguale o superiore a quella consentita sul lotto in base al *diritto edificatorio* previsto per i lotti parzialmente edificati.

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

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 20/7/2010 e disciplinato in dettaglio dagli artt. 9 e 10 delle NTA del presente piano esecutivo, in coerenza con il principio della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nell'ipotesi che la totalità delle aree previste pubbliche nel piano esecutivo siano oggetto di cessione e/o di atto di impegno a cedere, nei termini temporali e secondo le modalità disciplinate in dettaglio dagli artt. 9 e 10 delle NTA del presente piano esecutivo, la S.U.L. aggiuntiva (tutta abitativa), derivante dal verificarsi di tale eventualità, assommerebbe in totale a mq 2309, pari a n. 62 abitanti "ipotetici aggiuntivi".

I suddetti 62 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 1.151.

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 37.096, tale superficie divisa per il numero totale di abitanti ("previsti" più "ipotetici aggiuntivi") dà come risultato 23.16 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.

Le potenzialità edificatorie del Piano esecutivo, calcolate secondo le *Linee guida* e tenendo conto delle *volumetrie aggiuntive*, sono pari a 15.692 mq di SUL, comprensive di 1641 mq da realizzare nel Comparto Fondiario Pubblico.

Tenendo conto della realizzazione di tutte le *volumetrie aggiuntive* previste dalle *Linee guida* gli abitanti insediabili a completamento del Piano esecutivo saranno 1.151 e, pertanto la densità territoriale sarà di 53 abitanti/ettaro.

Come risulta dalla tabella la dotazione degli standard corrispondenti alle volumetrie "abitative" è pari a 23,16 mq/abitante e copre una superficie pari a mq 26.652; la dotazione degli standard corrispondenti alle volumetrie "non abitative" è invece pari a 14,00 mq/10 mq di SUL e copre una superficie pari a mq 10.444. La superficie totale delle aree destinate a standard è di mq 37.096.

L'Indice Fondiario Medio dei lotti liberi, calcolato senza tenere conto delle *volumetrie aggiuntive* è pari a 0,80 mc/mq (Cfr. tabelle in "Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale") e rientra, pertanto, nei limiti previsti dalle *Linee guida*.

Per l'attuazione del Piano esecutivo sono previste due modalità di intervento:

- modalità di intervento diretta per la generalità dei lotti, con l'esclusione di quelli ricadenti entro il perimetro dei "comparti soggetti a convenzione";
- modalità di intervento indiretta per i lotti ricadenti entro il perimetro dei "comparti soggetti a convenzione";

La cessione al Comune di Roma delle aree pubbliche (standard e viabilità) avverrà su base volontaria entro un anno dall'approvazione del Piano esecutivo (per i lotti liberi o parzialmente edificati), o entro due anni (per i lotti edificati), ed è presupposto per il godimento del diritto edificatorio previsto dal Piano esecutivo, oltretutto per l'acquisizione della volumetria aggiuntiva prevista dalle *Linee guida*. Nel caso dei "comparti soggetti a convenzione" le aree pubbliche nonché il "comparto fondiario pubblico" (previsto all'interno del comparto 3) verranno cedute in sede di convenzione.

Tutte le aree non cedute secondo le modalità sopra illustrate (ad eccezione del "comparto fondiario pubblico") verranno acquisite a mezzo di esproprio.

7. Descrizione dei tipi edilizi

La morfologia insediativa del nucleo 8.3 "Fosso dell'Osa – via Polense km 18", come quella di tutti i nuclei abusivi, è caratterizzata da un frazionamento minuto nel quale la superficie territoriale del lotto medio risulta di poco superiore a 1.000 mq. Gli esiti della progettazione del Piano esecutivo, con il reperimento delle aree per standard e mobilità, hanno prodotto un'ulteriore riduzione della dimensione dei lotti, la cui superficie fondiaria media si attesta (per i "lotti liberi") di poco al di sopra dei 700 mq indicati dalle *Linee guida* quale dimensione minima ammessa. Anche in considerazione della scarsa incidenza dei lotti liberi rispetto a quelli già compromessi (meno del 20%) si è ritenuto opportuno confermare la morfologia dell'insediamento esistente nel nucleo originario, che coincide, peraltro, con le esigenze e i desideri dei lottisti, i quali aspirano (ormai da decenni) a coronare il sogno di residenze uni-bifamiliari con giardino. E' questo pertanto il tipo edilizio che sarà prevalente nel nucleo originario.

Nell'area di ampliamento, dove è prevista la realizzazione di un "comparto soggetto a convenzione" le aree fondiarie (comprese quelle del "comparto fondiario pubblico") sono più ampie e su di esse è previsto un Indice Fondiario di 1,25 mc/mq, pari a quello massimo ammesso dalle *Linee guida*. Ciò comporta che i tipi edilizi che potranno essere realizzati su queste aree potranno essere plurifamiliari e disposti su più piani (tre e anche quattro).

Appendice

A. INQUADRAMENTO STORICO

A.1 Descrizione generale

L'età antica

Il territorio dell'area oggetto di studio è parte della porzione del Comune di Roma che si estende tra i Colli Albani ed i monti Prenestini. Questa zona fu di fondamentale importanza già nell'antichità, perché attraversata in epoca romana da numerose infrastrutture: il territorio era infatti attraversato dalla via Gabina (poi Prenestina), oltre che da ben quattro acquedotti che lo percorrevano in sotterranea, per poi affiorare in prossimità dell'Urbe.

La storia del territorio prenestino inizia nel X secolo a.C.; a quel tempo, la zona era abitata dalle popolazioni indigene degli Equi e dei Volsci, da un popolo colonizzatore, i Greci, e da un'altra popolazione indigena, i Latini.

Il divario tra lo sviluppo economico e sociale fra le genti italiche e i Greci doveva essere senz'altro notevole, (l'Aniene e il Tevere costituivano la linea di demarcazione con la cultura etrusca), tuttavia ciò non escludeva consistenti scambi economici e culturali, che sembrano essere avvenuti senza particolari frizioni belliche: si può affermare che la cultura latina possa aver assorbito copiosamente usi, costumi e cultura dal mondo greco. Questo è testimoniato dai ritrovamenti nell'area archeologica della città di Gabii, importantissimi perché datati e che fanno risalire al 770 a.C., la più antica iscrizione greca in Italia e al 650 a.C., la più antica iscrizione latina.

Il territorio adiacente alla via Prenestina nella parte intorno a Gabii poteva essere considerato il cuore del *Latium Vetus* costituito dalla confederazione delle città latine *Tibur*, *Praeneste*, *Albalonga* (la capitale civile), *Tusculum*, *Lavinium*. Gabii era considerata una sorta di università della confederazione dove, secondo Dionigi d'Alicarnasso, Romolo e Remo andarono ad apprendere l'uso delle armi, delle lettere greche e latine.

Se esaminiamo la situazione dal punto di vista geografico, si comprendono i motivi dello sviluppo del territorio prenestino nel periodo arcaico, in particolare del territorio adiacente all'Aniene. Come in tutte le civiltà antiche l'acqua costituiva sede elettiva per l'insediamento umano: il lago di Gabii, il complesso dei laghi dei Colli Albani e il fiume Aniene costituiscono senza dubbio un bacino idrografico non trascurabile, vicino ma a sufficiente distanza dalla piana del Tevere, allora infestata dalla malaria.

Inoltre, con il tufo dell'Aniene, con il travertino e con la pietra gabina è stata costruita buona parte di Roma, per cui si può ragionevolmente pensare che possa essere avvenuta una migrazione di popoli e merci lungo il corso dei fiumi Aniene e Tevere. La data di nascita di Roma nel 753 a.C. si adatta perfettamente alla storia di Gabii, e precisamente con quello che scrivono Livio e Dionigi d'Alicarnasso, e con la scoperta recente di moli di attracco per le navi lungo il corso dell'Aniene.

Sin dal primo periodo repubblicano, questo territorio aveva già duramente impegnato l'esercito romano in una estenuante guerra di colonizzazione. Si ricordi a tal proposito la battaglia del lago Regillo, combattuta nel 495 a.C. che vide contrapposto l'esercito romano agli Equi, ai Volsci e alla lega latina. Probabilmente la via Prenestina avrà il transito del più cospicuo numero di sfollati della storia romana, visto che gli insediamenti umani più consistenti del primo medioevo sono da individuare nell'area dei monti Prenestini da Tivoli a Palestrina. Rispetto alle sorelle latine, Roma ha avuto un'evoluzione diversa, che ha individuato nel mare Mediterraneo vie d'espansione commerciali e culturali; è questa ragione che ha differenziato la storia del declino di un territorio ad economia agricolo-pastorale, e la prepotente ascesa di una civiltà sulle rive del Tevere ad economia marittima, che ha rinnovato i fasti di altre civiltà affacciate sul mare Mediterraneo.

L'età medievale

Con l'avvento del medioevo assistiamo ad un esodo di massa dal centro della città di Roma verso oriente, conseguente al timore di invasioni barbariche ormai non più arginabili; a quel punto fu l'esigenza di difesa e sopravvivenza e non più lo sviluppo economico a giocare un ruolo decisivo per le scelte di vita, e questa necessità di nuovo privilegò il territorio della nascita della civiltà latina. Quest'area, rispetto alle altre intorno a Roma, offre possibilità di difesa migliori per la presenza di una fitta boscaglia e di valli profonde e scoscese. Pur essendo la ricerca sugli eventi che hanno caratterizzato la storia di questo territorio carente, il medioevo di Roma è storia importante; Punto di riferimento storico culturale è il libro sul medioevo scritto dal tedesco Gregorovius; altri studiosi e artisti stranieri successivamente si sono disinteressati del centro della città di Roma per concentrare i loro studi sul suburbio prenestino.

Testimonianze storiche fanno risalire la nascita di Zagarolo ai cittadini della vicina Gabii, anch'essi trasferitisi da una città posta nell'ultimo lembo di pianura, prima dei territori montuosi, ed approdati al più vicino sperone di roccia tufacea sul quale è stato costruito il borgo medioevale.

Le successive tappe evolutive del medioevo vedono la nascita di una genia nobiliare che ha fatto la storia di tutto il medioevo di Roma, corrispondente ai casati nobiliari dei Colonna, Orsini, Conti, Savelli, Caetani.

A.2 L'area oggetto di studio

Il nucleo “Fosso dell'Osa – via Polense km18 si trova tra la via Polense, la via Prenestina e il bordo del cratere di Castiglione. Come accennato, siamo nelle immediate vicinanze dell'area urbana dell'antica città di Gabii, sito ricchissimo di storia e di ritrovamenti archeologici. Per l'indicazione delle principali preesistenze dell'area urbana di Gabii, rimandiamo al paragrafo successivo; qui vogliamo elencare le preesistenze insistenti direttamente sull'area del “toponimo”. In primo luogo, la parte meridionale è quasi interamente occupata dalla necropoli dell'Osa, probabilmente una dalla due aree di sepoltura di ambito gabino, insieme a quella, all'estremo opposto della città, di S. Giuliano. Si tratta dunque, come confermato dalle campagne di scavo, di un'area di grande importanza, esterna alla cinta di mura ma ugualmente sede di importanti localizzazioni. Ciò è confermato dalla presenza di altri ritrovamenti (resti di murature, frammenti fittili), e dai resti di tracciato rinvenuti immediatamente a nord della via Polense, in direzione nord-ovest, riferibile forse ad un sistema viario Gabii-Collatia.

In età medievale e moderna, la storia del territorio è legata alle vicende della tenuta agricola di Castiglione e dell'omonimo lago: inizialmente, la zona fu insediamento sede vescovile, dal 465 al 1060; successivamente luogo di avvistamento e fortificazione (torre e casale di Castiglione), e posseduta dai monaci di S. Prassede, che la cedettero dapprima alla famiglia Strozzi. La proprietà passò dunque ai Colonna e, nel 1614 ai Borghese, ai quali si deve una prima opera di prosciugamento. I catasti Alessandrino e Gregoriano ci attestano le successive proprietà, ai Lante nel 1660 e di nuovo ai Borghese nel 1820. Il prosciugamento venne poi portato a termine nel corso del XIX secolo, giungendo a compimento nel 1889.

A.3 L'area dell'antica Gabii

L'importanza di questa città in merito allo studio del Latium vetus è straordinaria; probabilmente il sito non ci ha rivelato tutti i suoi segreti. Dalle campagne di scavo proposte a più riprese, da diverse università e soprintendenze italiane ed estere, sono emersi dati stupefacenti, alcuni dei quali rivoluzionano le teorie sulla nascita e l'evoluzione della civiltà latina.

L'importanza della città si deduce anche dal sistema viario che da essa si snodava; un'asse la collegava con Roma, Tibur, Collatia, Praeneste, il Castello di Passerano e il circuito dei ponti degli acquedotti dell'alta valle dell'Aniene; il basolato di queste strade è intatto, basta soltanto liberarlo da uno strato di terra di circa mezzo metro.

La storia della città affonda le sue radici nel lontano X secolo a.C. quando Albalonga, Tibur, Praeneste, Tusculum, Lavinium insieme a Gabii, costituivano l'ossatura della confederazione delle

città latine. Se Albalonga era ritenuta la capitale civile della confederazione, dove veniva celebrato il rito delle Ferie Latine, festa socio-religiosa in onore di Giove Laziale, Gabii costituiva una sorta di sede universitaria, dove apprendere l'uso delle lettere latine, greche e delle armi.

Quello che scrisse Dionigi di Alicarnasso nel I secolo dell'Impero a proposito del fatto che Romolo e Remo andarono a Gabii ad apprendere le dottrine augurali precedentemente descritte, è stato recentemente avvalorato dalla scoperta, presso il sito della città latina, della più antica iscrizione greca mai ritrovata, oltre alla più antica iscrizione latina, rispettivamente del 770 e 650 a.C.

La testimonianza dell'autore greco del I sec. a.C., appare qualcosa di più che un riferimento alle origini leggendarie di Roma; ma soprattutto non è peregrina l'ipotesi che uomini e cose, dal cuore del *Latium vetus* abbiano contribuito alla colonizzazione della pianura del Tevere, provenendo dal corso dell'Aniene (da Collatia, l'odierna Lunghezza, poco distante da Gabii) e sbarcando presso l'isola Tiberina. Tale tragitto veniva compiuto per trasportare gran parte del materiale edile utilizzato per costruire Roma (travertino, tufo dell'Aniene, pietra gabina) utilizzando l'unico mezzo di trasporto che potesse veicolare materiale pesante: la nave a favore di corrente.

La civiltà latina dal fiume si è poi sviluppata nel mare; in questa sintesi sono racchiuse glorie e disfatte dell'Impero di Roma, che aveva nell'entroterra un'economia legata al culto della terra, con la sua sacralità e i suoi riti, e sul mare Tirreno un'economia commerciale di confronto e scontro altamente competitivo con civiltà avanzate, che avevano fatto la storia del mondo antico. Gabii era una città termale che si estendeva per trecento ettari; le sue terme nel periodo imperiale erano più famose di quelle di Pozzuoli.

A Gabii è possibile visitare numerosi reperti monumentali, indicati in sequenza cronologica:

- ❑ Diverse necropoli, situate nell'area circostante il lago di Gabii, con centinaia di tombe di diversa età, dall'VIII secolo a. c. all'età imperiale, che hanno fornito interessanti informazioni storiche e di costume;
- ❑ Il tempio extraurbano risalente al VII secolo a.C., monumento unico nel suo genere che sta creando non pochi interrogativi agli studiosi d'archeologia;
- ❑ Tempio di Giunone Gabina, monumento del IV secolo a.C., che costituiva insieme ad altri templi del *Latium Vetus*, un centro di sacralità e di mercato. Il monumento costruito sulla roccia ad immagine dei templi greci, ha conservato quasi intatta la cella dove il sacerdote celebrava i riti;
- ❑ Foro Romano, oggetto di scavi già nel 1792 ad opera del Visconti, che portò alla luce circa cento statue marmoree di pregevole fattura, fra le quali la celebre Artemide di Gabii, oggi al Louvre di Parigi;

- ❑ Chiesa di San Primitivo, una delle più antiche chiese del cristianesimo, sede vescovile dal 465 d.C. fino al 1060;
- ❑ Casale di Castiglione, già rocca fortificata del XV secolo, quando insieme ai castelli della zona, costituiva il più imponente sistema di avvistamento e difesa della campagna romana, costruito sulla parte apicale della città dove era situato il nucleo urbanistico più antico di Gabii;
- ❑ Cave di pietra gabina, sparse qua e là nel territorio della città dove si estraeva la celebre pietra, peperino d'origine vulcanica, con il quale fu costruito il Tabularium, alla base del municipio di Roma e il muraglione che separa i Fori Romani dalla Suburra.

La totalità della particella 656 risulta interessata da vincolo dichiarativo di PTPR, Beni Paesaggistici, art. 136 Dlvo 42/04 art. 13, co 3, lett. B. L.R. 24/98; Beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico.

Si fa presente inoltre che una piccola area boscata occupa marginalmente la particella 4060 del foglio 670, superficie questa che non rientra nel calcolo dei diritti edificatori dal momento che la particella in questione si estende per più di 2 ettari-