

## **CAPITOLO 4**

**Descrizione dello stato iniziale  
dell'ambiente/paesaggio**

#### **4) DESCRIZIONE DELLO STATO INIZIALE**

##### **DELL'AMBIENTE/PAESAGGIO**

In questo capitolo sono stati individuate ed analizzate le principali categorie di ricettori presenti nell'area di studio:

- Sistema del paesaggio Antropizzato,
- Sistema del Paesaggio Naturale
- Sistema naturale,
- Suolo e ambiente idrico,

Si è quindi proceduto alla valutazione delle loro condizioni nella configurazione ante operam.

##### **4.1) SISTEMA DEL PAESAGGIO ANTROPIZZATO**

L'evoluzione del sistema insediativo storico del territorio in esame trae origine dalla maglia infrastrutturale che, fin dall'antichità, è stata costituita da una serie di percorsi principali, di collegamento tra Roma e gli altri principali insediamenti, collegati tra loro da una serie di percorrenze minori che completavano una fitta rete di strade radiali e collegamenti anulari.

Nel corso del tempo, a causa delle trasformazioni antropiche, la rete infrastrutturale ha modificato alcuni tracciati, pur mantenendo inalterata la sua morfologia, e ad oggi molte radiali mantengono il tracciato del percorso originario.

Tra le principali radiali, per ciò che concerne specificatamente l'area interessata dal presente Studio, è compresa anche la via Laurentina, che ad oggi è riconoscibile nel suo antico tracciato in due percorsi, il primo identificabile con l'attuale via di Decima, il secondo con via laurentina stessa e con via di Trigoria fino alla via Pontina moderna.

Lungo la rete infrastrutturale si sono sviluppati, come testimoniano gli studio e le indagini condotte, numerosissimi siti negli stessi luoghi dove oggi sorgono gli insediamenti di epoca più recente.

Per quanto riguarda il sistema insediativo la zona è caratterizzata dalla presenza di numerose aziende agrarie, sorte soprattutto tra i secoli XII e XIII, solitamente dotate di insediamenti fortificati, come le torri.

Oggi il territorio ne conserva numerose testimonianze quali le torri inglobate nel

Casale della Torretta, al bivio tra via Laurentina e via di Porta Medaglia e nel Casale Torre della Castelluccia e nel Casale Torre S. Anastasia, entrambi sul pianoro prospiciente il fosso della Castelluccia.

A queste architetture si è aggiunta, nel corso del tempo, una fitta rete di architetture rurali di minore importanza, ma che nel complesso contribuiscono a caratterizzare il paesaggio antropizzato, realizzate a cavallo tra otto e Novecento nella stagione delle bonifiche dell'Agro.

Il sito d'intervento si trova a ridosso di Trigoria al dodicesimo chilometro della via Laurentina.

Fin dall'antichità Trigoria è stata soprattutto una terra di passaggio, forse a causa della vicinanza della costa.

Durante l'impero romano, la zona acquista importanza quando, verso il 300 avanti Cristo venne costruito l'attuale tracciato della via di Trigoria come via suburbana che collegava alla litoranea via Severiana.

Nel territorio c'erano numerosi luoghi di culto e ville patrizie di cui oggi si rintracciano i resti.

Con la decadenza dell'impero romano e le invasioni barbariche la zona si spopola e numerose terre vengono donate alla Chiesa che per ripopolare le campagne verso la metà dell'VIII secolo istituì le "domus cultae" villaggi agricoli autosufficienti.

Nel basso medioevo, il territorio fu dato in affitto dalla Chiesa a diverse famiglie che provvidero alla costituzione delle grandi tenute agricole i cui nomi sono ancora in uso oggi e nel '700 vi fu un avvio di riforme orientate ad abolire regimi vincolistici e ad imporre ai proprietari l'obbligo di coltivare le terre.

Nel 1729 il Cardinale Giulio Alberoni acquistò la tenuta di Castel Romano, costruì il castello, fece numerose opere di bonifica dalla malaria, costruì vari casali e avviò una solida azienda agricola dando lavoro a molte persone.

Nel 1905, per bloccare questo latifondismo, ci fu un regolamento che prevedeva l'esproprio in caso di mancato uso con conseguente diffusione di numerose aziende agricole ed edificazione di numerosi casali.

Intorno agli anni '50. con la redistribuzione delle grandi tenute, grazie alla riforma agraria, ci fu un massiccio insediamento di contadini che abusivamente cominciarono

ad edificare.

Le case coloniche erano raccolte in gruppi o isolate e mancavano di acqua, servizi igienici e spesso anche di elettricità.

Trigoria è una frazione di Roma attualmente in fase di forte espansione dal punto di vista insediativo, al nucleo storico che si è sviluppato lungo la via Laurentina e via di Trigoria, caratterizzato da un tessuto urbanistico a bassa densità, si sono aggiunti gli insediamenti più recenti che si sono sviluppati ad est del tracciato della via Laurentina.

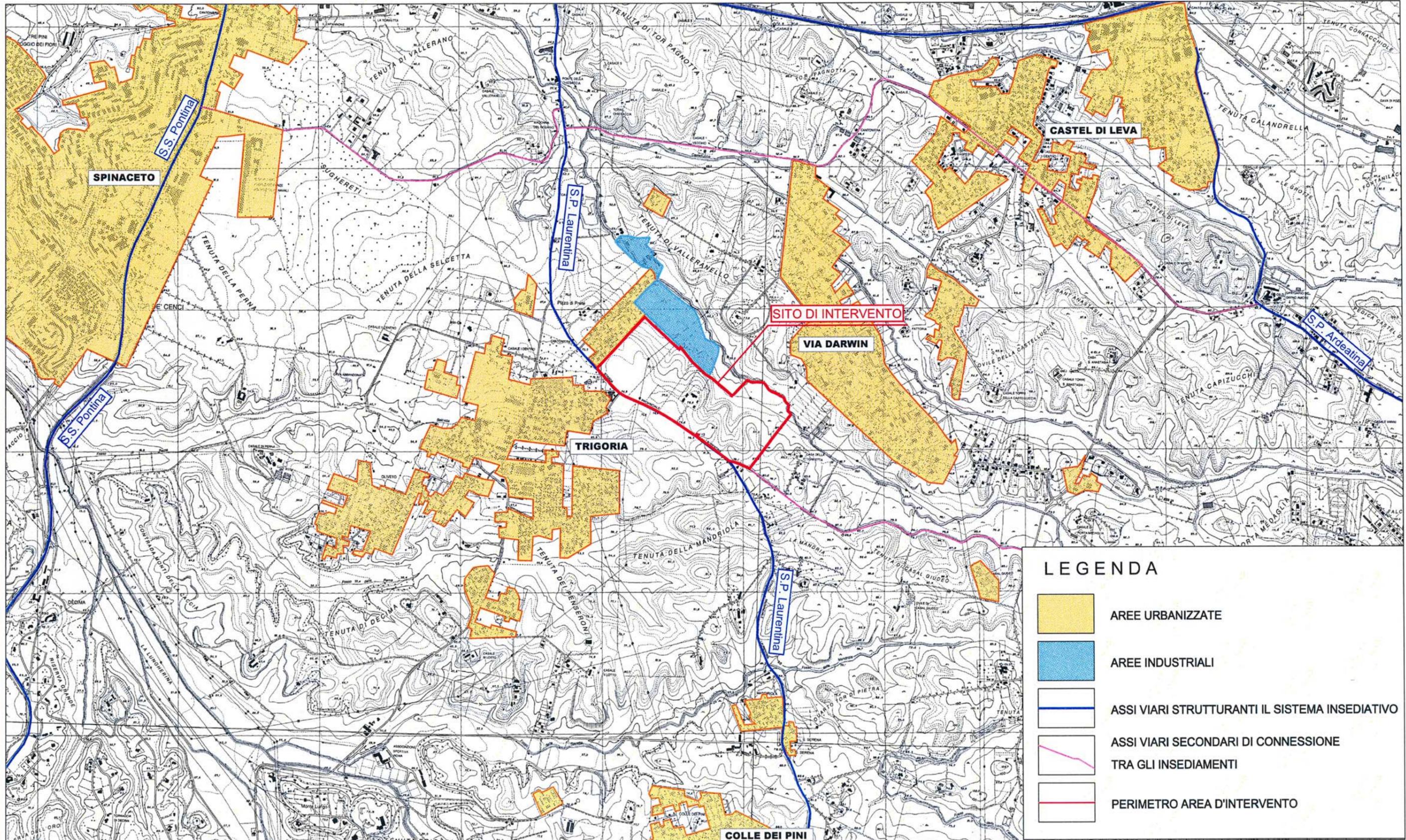
Ad insediamenti di carattere residenziale, talvolta di natura spontanea, si accostano insediamenti a carattere industriale ed anche estrattivo.

A ridosso del sito d'intervento è presente infatti un'area destinata ad infrastrutture tecnologiche (ACEA), mentre più a nord sono presenti altre aree destinate all'attività estrattiva.

# PROGRAMMA URBANISTICO DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO URBANO "LA TORRETTA"

Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00

Via Laurentina Km 12,8 ROMA



## STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO

Ai sensi dell'art. 30 L. R. 24/98

SISTEMA INSEDIATIVO  
- scala 1:25.000 -

#### **4.2) SISTEMA DEL PAESAGGIO**

L'area di stretto interesse progettuale è ubicata all'interno della porzione meridionale del cosiddetto Agro Romano, che si estende tra le pendici del "Vulcano Laziale" e la tenuta di Castel Porziano verso il litorale tirrenico.

All'interno dell'area sono stati individuati ambiti a carattere insediativo (sia urbano, sia residenziale) ed estrattivo-industriale (a N-NW dell'area progettuale).

All'interno dell'ambito insediativo urbano sono stati delimitati, l'abitato di Trigoria con l'estensione di Via delle libellule (e vie affini), l'abitato di Castel di Leva - Largo Doppler, a nord e, più a est, l'abitato di Torre S. Anastasia.

Nonostante siano di epoche diverse, il più recente è l'abitato di Largo Doppler, alcuni di tali agglomerati sono sorti spontaneamente senza un preciso ordine mentre altri, come Largo Doppler, in maniera più strutturata.

L'abitato residenziale, invece, costituito da ville mono-bifamiliari di Castel di Leva - Darwin è strutturato in modo sensibilmente diverso e rientra nella idea originaria di grandi "isole abitative" immerse nel verde.

Nel corso del tempo si sono insediati anche comparti estrattivi-industriali come le cave lungo la Laurentina e lo stabilimento ACEA nei pressi del Rio Petroso.

Più in dettaglio, l'area d'intervento confina a nord con lo stabilimento dell'ACEA S.p.A., a nord ovest con l'insediamento urbano propaggine dell'abitato di Trigoria, mentre per la porzione restante, resta immersa nell'ambito più vasto dell'Agro Romano.

L'Agro romano presenta valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate, al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.

Dal punto di vista storico, l'area è stata frequentata già dal periodo Neolitico (8000-5000 anni fa); ma è tra il XIII ed il XIV secolo che le famiglie baronali costituiscono vasti latifondi, con al centro il casale.

Dal XV-XVI secolo i latifondi vengono utilizzati a pascolo estensivo, mentre nel XX secolo l'edilizia comincia a soppiantare gli antichi coltivi.

Oggi resta traccia di colture essenzialmente agricole e subordinatamente arboree, o addirittura porzioni residue di incolti.

D'altra parte proprio il tipo di terreno che costituisce la base della campagna romana è stato già in tempi antichi sfruttato a colture cerealicole estensive e all'allevamento di ovini e caprini, più che bovini, poiché ritenuto arido, ma anche mediamente fertile.

Nell'ambito della trama territoriale a grande scala, gli elementi di interesse percettivo strutturanti sono rappresentati essenzialmente dagli elementi orografici che definiscono la configurazione fisica del territorio e dai principali elementi del sistema antropico che contribuiscono a meglio definire anche dal punto storico tale porzione dell'agro romano.

Tali elementi sono rappresentati dall'orientamento dell'asta fluviale del Rio Petroso, unitamente all'andamento circa parallelo della Via Laurentina e, dalla presenza degli elementi storico-testimoniali unitamente alla viabilità locale/secondaria.

L'asse viario principale, rappresentato dalla Via Laurentina odierna ricalca, molto probabilmente, l'antico tracciato stradale, a conferma di una preferenzialità di attraversamento fin dai tempi antichi, mentre la maggior parte dei collegamenti viari secondari/locali assurgono allo svolgimento di una funzione di penetrazione all'interno delle singole aree, interrompendosi in prossimità di queste, senza ramificazioni ulteriormente.

Proprio all'interno dell'ambito dell'agro romano si rinvengono i segni complementari più interessanti, dove le aree più rilevate ospitano i casali i quali, a loro volta, si "affacciano" sulla viabilità principale mediante viali poderali ornati da filari di alberi.

In particolare è stata evidenziata la quota sopra gli 80 m s.l.m. che risulta il punto di percezione visiva preferenziale del sito di intervento.

Tale porzione più rilevata viene attraversata da Via di Porta Medaglia, ove sono stati rinvenuti resti di basolato, a testimonianza di una preesistente viabilità.

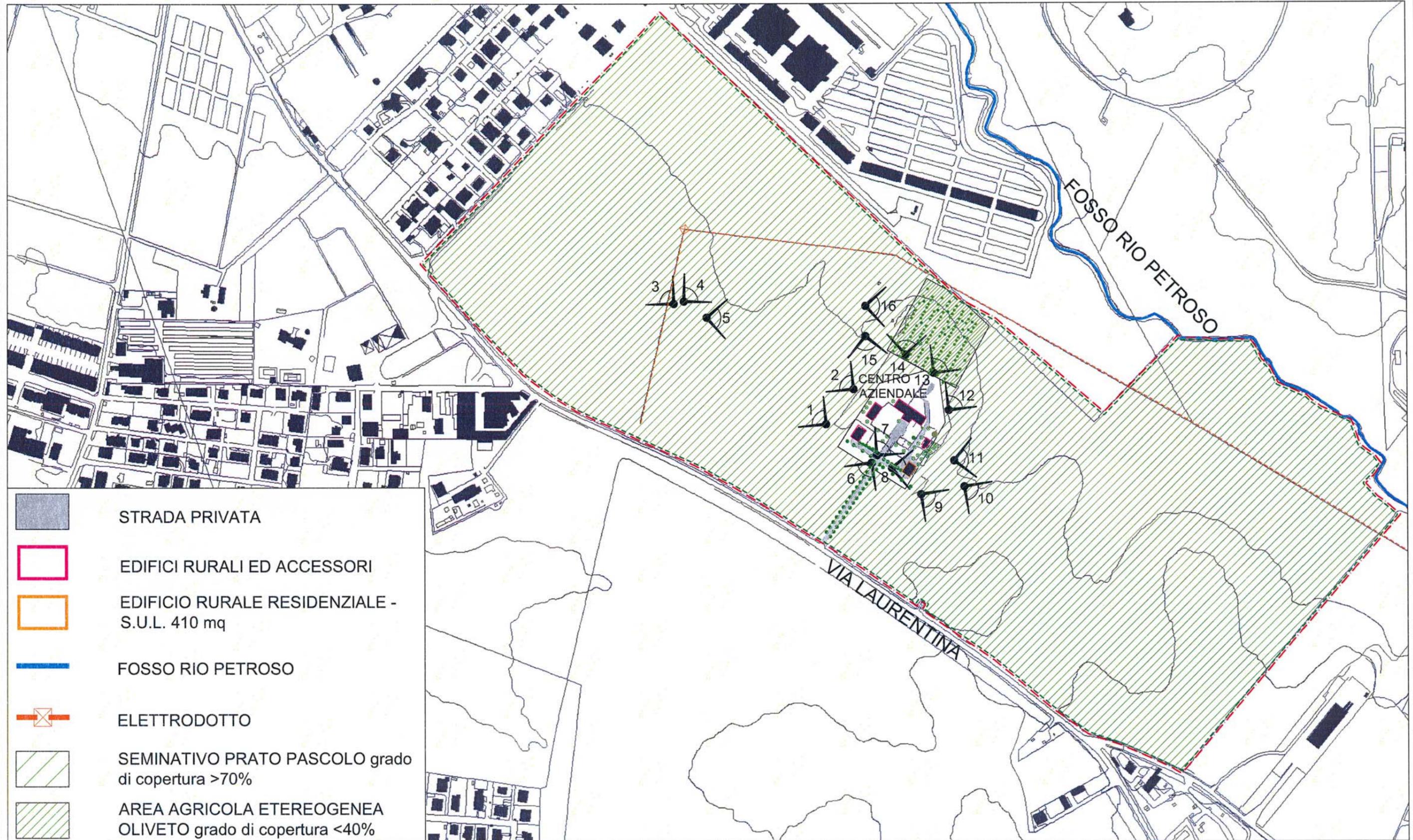
Per quanto concerne la presenza dei casali, che restano di fatto gli unici elementi storico-testimoniali, più o meno integri, caratteristici della campagna romana, nell'area di stretto interesse progettuale si segnala la presenza del Casale Rio Petroso.

Questa costruzione, situata pressoché al centro del lotto, è di epoca recente ed è accompagnata da altri casali che si trovano nelle vicinanze come il Casale della Torretta, posto più a sud, forse di origine medioevale ed un altro presso l'abitato di Trigoria, quest'ultimo più recente.

# PROGRAMMA URBANISTICO DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO URBANO "LA TORRETTA"

Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00

Via Laurentina Km 12,8 ROMA



## STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO

Ai sensi dell'art. 30 L. R. 24/98

ANALISI DELLO STATO DI FATTO  
-KEY PLAN-

# PROGRAMMA URBANISTICO DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO URBANO "LA TORRETTA"

Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00

Via Laurentina Km 12,8 ROMA



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

**STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO**  
Ai sensi dell'art. 30 L. R. 24/98

ANALISI DELLO STATO DI FATTO  
-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 1/2-

# PROGRAMMA URBANISTICO DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO URBANO "LA TORRETTA"

Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00

Via Laurentina Km 12,8 ROMA

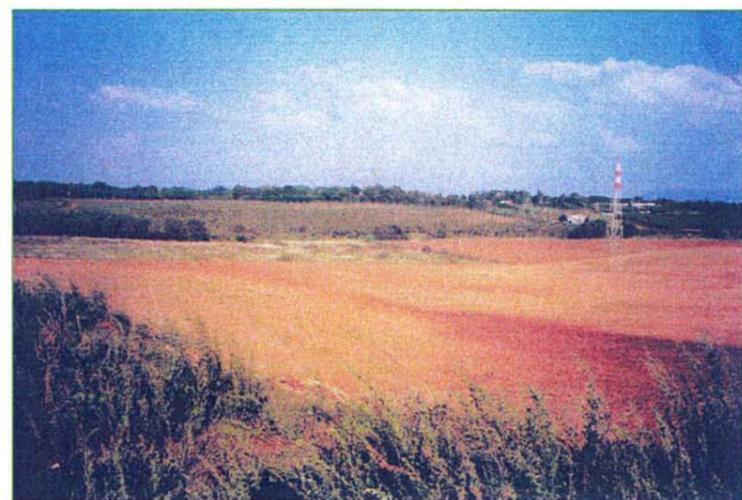


FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16

**STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO**

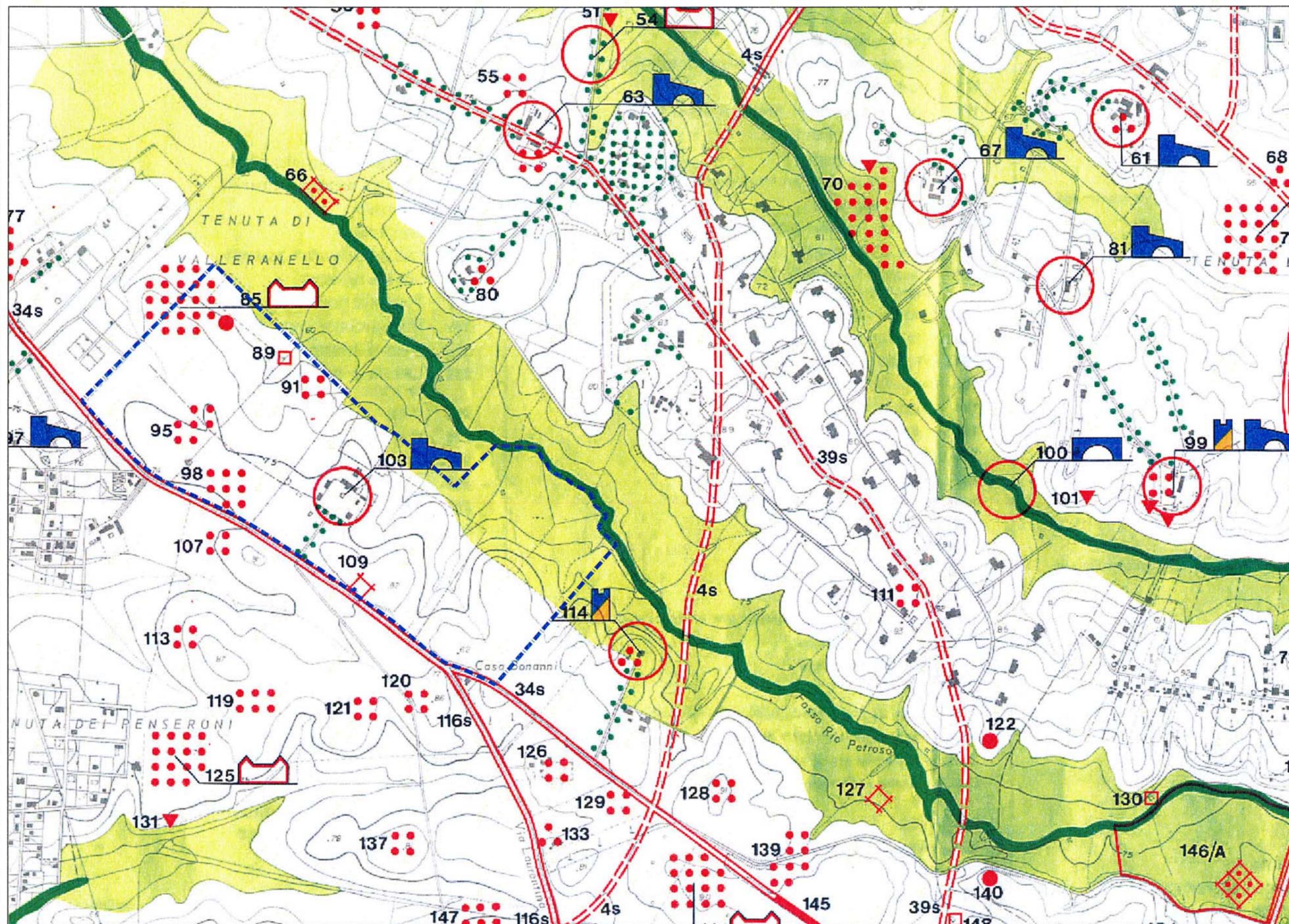
Ai sensi dell'art. 30 L. R. 24/98

ANALISI DELLO STATO DI FATTO  
-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 2/2-

# PROGRAMMA URBANISTICO DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO URBANO "LA TORRETTA"

Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00

Via Laurentina Km 12,8 ROMA



- 85 Villa - Tracce
- 89 Fontanile
- 91 Area di frammenti fittili
- 95 Area di frammenti fittili
- 98 Area di frammenti fittili
- 103 Casale "Rio Petroso"
- 107 Area di frammenti fittili
- 109 Ritrovamento preistorico
- 34s Antico tracciato stradale

## STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO

Ai sensi dell'art. 30 L. R. 24/98

ESTRATTO DELLA CARTA ARCHEOLOGICA E  
MONUMENTALE E PAESISTICA DEL SUBURBIO E DELL'AGRO  
ROMANO (Foglio 32 N)  
-scala 1:20.000-

#### 4.3) SISTEMA NATURALE

L'area di intervento ricade nella zona della campagna romana posta a sud della capitale; il paesaggio tipico è costituito dai ripiani tufacei da secoli soggetti all'agricoltura, spesso intensiva, a causa della morfologia quasi pianeggiante e della media fertilità del suolo.

Il paesaggio pressoché pianeggiante è interrotto da pendii i cui versanti, a causa della loro pendenza, ospitano flora spontanea, testimonianza della vegetazione primitiva termofila con vari esemplari di leccio (*Quercus ilex*), anche a costituire dei filari di una certa importanza lungo viali di accesso, e querce da sughero (*Q. suber*)

I fondovalle della zona, quando sono sufficientemente ampi, sono soggetti all'agricoltura, altrimenti offrono vegetazione spontanea meso-igrofila con predominanza di Salicaceae, ossia salici (gen. *Salix*) e pioppi (gen. *Populus*), e di farnia (*Quercus robur*) ecc.

Attualmente non esistono aree naturali originarie in quanto l'intera zona oggetto di intervento fa parte di un'azienda agricola a seminativo, con un piccolo uliveto.

Rimangono solo degli esemplari isolati di quella che era la vegetazione primitiva a foresta mediterranea sempreverde e macchia mediterranea.

Non sono presenti fossi, forre, aree umide, stagni, aree riparali tali da preservare l'elemento naturale originario.

La zona interessata dall'intervento è ricoperta in gran parte da seminativi, colture produttive di essenze vegetali erbacee a ciclo pluriennale.

Un uliveto è posto dietro il centro aziendale in leggero pendio verso valle con orientamento dei filari grossomodo nord-sud; esso risulta costituito per oltre la metà delle piante da alberi di media grandezza con età stimata di circa 30-40 anni; sono comunque presenti piante più giovani, oggetto sia di rinfoltimento che di ricaccio di vecchi piantoni, mentre le vecchie piante di olivo sono quasi assenti.

Sono state contate 121 piante di olivo in 9 file molto irregolari. All'interno dell'uliveto sono presenti piante di mandorlo (*Prunus amygdalus* Batsch.) abbastanza vecchie, con grande sviluppo di legno e soggette a seccume, oltre ad un piccolo melo (*Malus domestica* Borkh.). In generale lo stato sanitario delle piante di olivo risulta solo sufficiente.

Un altro uliveto molto più esteso si trova lungo il corso del Fosso di Rio Petroso che scorre a nord dell'area di intervento.

Un frutteto piuttosto esteso è presente in una larga fascia nella zona antistante quest'ultimo uliveto.

Le realtà più importanti all'interno dell'area di studio sono rappresentati da esemplari relitti della primitiva vegetazione termofila a foresta mediterranea sempreverde e macchia mediterranea, significativi poiché sono un residuo dell'assetto vegetazionale del passato e dalle siepi e filari di piante ad alto fusto, non solo perché queste costituiscono i ricettori generalmente più sensibili, ma anche per le relative valenze paesaggistico-percettive.

Testimonianze ormai residuali della primitiva vegetazione a foresta mediterranea sempreverde sono costituiti da esemplari più o meno isolati di Quercia da sughero, che si trovano lungo la Via Laurentina.

Di questi, due di modesta grandezza si segnalano di fronte all'entrata dell'azienda agricola e uno isolato, ma di maggiori dimensioni a circa 100 metri dal viale di accesso, sulla destra.

Altri due esemplari isolati sono presenti ai margini sud-ovest e sud-est della zona di intervento, sempre lungo la Via Laurentina.

Esemplari tipici della vegetazione a macchia mediterranea residuale sono gli oleastri o olivi selvatici presenti a gruppi di 2-3 sempre lungo la via Laurentina, a confine della zona di intervento.

Di questi, due si segnalano all'estremo margine sud-ovest dell'area di intervento e gli altri tre si trovano tra le querce da sughero nella zona a sud-est dell'azienda agricola.

L'aspetto residuale è reso evidente dalla disposizione rada e discontinua degli esemplari.

Si tratta comunque di elementi di importanti soprattutto in relazione al contesto in cui sono inseriti, che fa di queste formazioni gli esponenti del massimo grado di evoluzione della vegetazione dell'area di studio.

All'interno dell'area di indagine, il filare di maggior rilievo è costituito dall'allineamento di pini domestici su entrambi i lati della via di accesso all'azienda ed ortogonalmente alla stessa, sul lato esterno.

Si tratta di 43 esemplari dell'età apparente di circa 30-40 anni e dell'altezza di 10-16 metri, in buono stato fitosanitario.

Altri due esemplari di Pino domestico si trovano di fronte alla via d'accesso dall'altro lato della via Laurentina; un altro esemplare risulta solitario e posto all'interno del centro aziendale.

Altri due filari di Pino domestico sono presenti lungo un viale all'interno del vivaio situato a sud-ovest dell'area di intervento.

Altro filare di una certa rilevanza, anche perché costituito da esemplari della vegetazione primitiva tipica della zona è costituito dall'allineamento di lecci posto lungo entrambi i lati della via di accesso ad un'altra azienda agricola presente oltre il margine ad ovest dell'area di intervento.

Un filare di circa 8-10 pioppi cipressini, di altezza massima 2 metri, associato ad un 50% di rovi, si trova lungo la via Laurentina poco distante dall'entrata dell'azienda agricola.

Questo si connota in maniera poco significativa poiché costituito da un numero limitato di esemplari.

Altro costituente di siepi lungo la Via Laurentina, ad est della zona di intervento, è la Robinia (*Robinia pseudoacacia L.*), tipica anche di scarpate e incolti.

Questi filari presentano ripetute soluzioni di continuità su entrambi i marciapiedi delle sedi viarie.

Un'altra specie presente nelle siepi è il Fico comune (*Ficus carica L.*), coltivato come albero da frutto, da ombra e ornamentale, sfugge facilmente a coltura e si adatta agli ambienti più diversi.

Adiacente al margine occidentale dell'area di intervento è presente un piccolo centro residenziale costituito da villette a schiera allineate lungo via delle Testuggini.

Qui la vegetazione si può ricondurre alla tipologia del “verde privato”, costituito da giardini pertinenziali, più o meno intensamente alberati e mantenuti.

Tra le numerose specie presenti si segnalano palme, limoni, pino domestico, Thuje, peonie, agavi, fichi d'India, cicas, gelsomino.

Lungo il margine occidentale dell'area di intervento, sulla strada che costeggia il centro residenziale, si trovano un buon numero di cespugli di Rosa selvatica (*Rosa canina L.*).

All'interno del centro aziendale è presente un leccio, due tigli (*Tilia cordata*), un ippocastano (*Aesculus hippocastanum*).

Tutte queste piante sono alte circa 5 metri ed hanno un'età stimata di 8-10 anni, mentre un tiglio ed il leccio sono in discreto stato fitosanitario.

Il secondo tiglio e l'ippocastano risultano attaccati da insetti xilofagi e risultano in gran parte defogliati.

Parallelamente al centro aziendale sul lato sud-ovest sono presenti numerose alberature dell'età di circa 8-10 anni: lecci, robinie (*Robinia pseudoacacia*), fichi (*Ficus carica*) una siepe di alloro (*Laurus nobilis*) un platano (*Platanus orientalis*). Nella zona posteriore al centro aziendale sono presenti due fichi, un canneto giovane costituito da poche piante ed un gruppo di eucalipti (*Eucalyptus viminalis*) dell'altezza di circa 20 metri.

Tutte le piante risultano in discreto stato fitosanitario.

Un boschetto di lecci ed eucalipti abbastanza rigoglioso si segnala anche al di fuori del confine orientale dell'area di stretto interesse progettuale.

In adiacenza ed in continuità alla superficie interessata dalla presenza dei seminativi, sussistono, con un'incidenza superficiale molto meno rilevante, aree più o meno estese di incolti, a prato-pascolo, o steppiche, da ricondurre a ciò che resta di precedenti coltivazioni abbandonate.

Si tratta generalmente di terreni a ridotta fertilità, nei quali la copertura vegetazionale del suolo è costituita pressoché interamente da essenze erbacee, che presentano un ridottissimo e trascurabile valore naturalistico.

#### **4.4) SUOLO E AMBIENTE IDRICO**

##### GEOLOGIA

L'intervento interessa un settore morfologicamente rilevato, posto a quote assolute prossime agli 81 m s.l.m. nella parte più alta, delimitato verso sud-ovest da via Laurentina e verso nord-est dall'alveo del Fosso di Rio Petroso, che la separa dalla Tenuta di Valleranello.

Procedendo verso la valle del Rio Petroso, pertanto, verso il Tevere, la morfologia si deprime, raggiungendo le quote minime, inferiori ai 62 m. s.l.m.

L'area si presenta articolata in una serie di modesti rilievi di forma regolare, separati da incisioni lineari dovute all'azione concentrata delle acque di scorrimento superficiale.

L'apparato albano, stratovulcano composto da alternanze di materiali diversamente competenti, depositi in fasi successive, culmina con una vasta depressione calderica, che conferisce all'insieme una forma tronco-conica con una base molto svasata ed estesa.

Tale superficie calderica è raccordata in direzione meridionale con una superficie topografica debolmente inclinata ed ondulata, che digrada regolarmente verso la costa, successivamente incisa dall'azione dei corsi d'acqua.

Dal punto di vista geomorfologico, pertanto, l'area costituisce il raccordo tra l'area più rilevata del sistema vulcanico, posta ad est, l'ultimo tratto della valle del Tevere e gli adiacenti depositi dunari quaternari.

Relativamente all'assetto geologico locale si è fatto riferimento agli elaborati progettuali Relazione geologica e Documentazione indagine geognostica (entrambi a firma Dott. Geol. Paola Serangeli).

La campagna geognostica effettuata, volta ad approfondire le osservazioni stratigrafiche di superficie, ha visto l'effettuazione di una perforazione a carotaggio continuo con l'esecuzione di n° 3 prove SPT in foro ed installazione di piezometro a tubo aperto.

Inoltre sono state effettuate n° 11 Prove Penetrometriche Dinamiche superpesanti tipo DPSH finalizzate all'estensione areale delle informazioni stratigrafiche derivanti dal sondaggio.

L'area interessata dal programma Urbanistico ricade all'interno di un contesto geologico interamente costituito da unità piroclastiche provenienti dal sistema dei Colli Albani.

Nella fase di definizione dei criteri distintivi delle unità geologiche presenti, anche in considerazione della scala operativa, è parso significativo distinguere, nella cartografia (Carta geologica con elementi di geomorfologia), le aree in cui le formazioni del substrato piroclastico affiorano direttamente, per effetto delle condizioni geomorfologiche che hanno favorito l'asportazione dei terreni di copertura, da quelle in cui, invece, questi ultimi affiorano, seppur sempre con spessore limitato.

I terreni di copertura comprendono, in modo indistinto, i suoli e la fascia di alterazione delle unità sottostanti, rappresentati sul terreno da termini limo-argillosi.

In particolare, nell'area più rilevata della proprietà affiorano, in giacitura suborizzontale, alcuni termini caratteristici delle colate piroclastiche del Tuscolano Artemisio; dapprima la IV colata del T.A., rappresentata da pozzolane grigie e violacee, scoriacee, con leucite e pirosseni, a chimismo leucitico-tefritico, note come "Pozzolane superiori" o "Pozzolanelle".

Alle quote inferiori è quindi presente il tufo litoide, giallo-ocra, compatto, in facies brecciata ("Tufo lionato") riferito alla III colata piroclastica.

Nel tratto adiacente al Rio Petroso i terreni piroclastici sono ricoperti da uno spessore limitato di alluvioni recenti a granulometria fine, derivanti dall'erosione e dalla successiva rideposizione esercitata dalle acque superficiali.

Lo spessore di tali depositi non è accertato, ma appare comunque contenuto, non mostrando in affioramento elementi distintivi, sono stati accorpati ai terreni di copertura.

Lungo il fosso di Rio Petroso, alcune centinaia di metri a valle della proprietà, affiora una nota colata di lava leucitica, con augite, melilite e olivina (Lave di Vallerano, datate a 500.000 anni).

I termini piroclastici sottostanti il tufo litoide non affiorano, ma sono stati attraversati dal sondaggio: si tratta di due ulteriori termini piroclastici riferibili alla II colata, scoriaceo-pozzoianacea, incoerente, a chimismo leucitico, noti come "Pozzolana nera" e "Pozzolane inferiori" o "Pozzolane rosse" Auct..

Nell'area affiorano per la quasi totalità terreni piroclastici caratterizzati essenzialmente

da pozzolane, lievemente variabili nella granulometria e caratterizzate da un grado di addensamento naturale mediamente elevato, e da tufi.

Tali unità sono ricoperte da spessori contenuti di terreni di copertura, prevalentemente limo-argillosi.

I terreni piroclastici superficiali mostrano proprietà geotecniche generalmente di buona qualità, fatta eccezione per eventuali fasce alterate o argillificate, costituite da un grado di addensamento mediamente elevato, come testimoniato dai valori delle prove SPT e SCPT.

Nell'insieme, questi terreni costituiscono dei buoni terreni di fondazione e risultano pertanto idonei alla destinazione prevista per l'area.

Caratteristiche ancora migliori presenta il tufo litoide.

#### IDROGEOLOGIA

L'area di interesse progettuale ricade all'interno del bacino del Fosso di Valleranno, affluente di sinistra del Fiume Tevere, che convoglia le acque che scendono dalle pendici occidentali dell'apparato vulcanico dei Colli Albani.

Il bacino imbrifero del Fosso di Valleranno (circa 100 km<sup>2</sup>), che ha inizio presso Castel Gandolfo con il nome di Fosso della Torre, ha una forma allungata da sud-est verso nord-ovest, con sviluppo pari a circa 23 km e larghezza massima di 7 km.

Il bacino si estende su una regione collinare con versanti mediamente acclivi nella parte alta del bacino, e su una regione via via a quote più basse e dolcemente ondulate verso la parte bassa.

L'altitudine media del bacino è 106 m.s.l.m. ed il suo fattore di forma è 2,3, con una pendenza media dell'1,5% circa, il 10% della superficie urbanizzata, il 10% lasciato a pascolo e la rimanente parte coltivata a vigneto e seminativo.

Il fosso di Valleranno rappresenta uno dei corsi d'acqua che concorrono a definire il reticolo idrografico, ad andamento centrifugo, che opera il drenaggio delle acque superficiali provenienti dall'apparato vulcanico dei Colli Albani.

Questi corsi d'acqua convogliano quindi le acque di scorrimento in aste fluviali gerarchicamente più importanti.

Il reticolo idrografico presente in tutta la struttura del Vulcano Laziale è infatti

caratterizzato da corsi d'acqua a scorrimento episodico e direzione centrifuga rispetto alla sommità del rilievo, che vanno ad alimentare, nei settori nord-orientale e nord-occidentale, aste fluviali di notevole importanza.

Lungo il versante sud-occidentale dell'apparato, invece, tendono a riversarsi direttamente in mare, senza subire apprezzabili fenomeni di gerarchizzazione, con sporadiche e lievi concentrazioni in corsi di maggiore portata.

In tale settore indizi di ringiovanimento dei corsi d'acqua sono la conferma di un recente sollevamento dell'area, inquadrabile in un contesto generale di evoluzione tettonica recente dell'area albana.

Il bacino del fosso di Valleranno è suddivisibile in due bacini: il bacino del Fosso di Valleranno ed il bacino del Fosso della Cecchignola.

Nel bacino del fosso di Valerano, che si estende dalla confluenza con il Fosso della Cacchignola fino al lago di Albano, sono presenti quasi esclusivamente i prodotti dell'apparato vulcanico dei Colli Albani.

I terreni sedimentari, continentali, quaternari, sono costituiti infatti dalle alluvioni fluviali attuali limoso-sabbiose che si riscontrano in prossimità della confluenza con il Tevere e nei fondovalle del fosso di valleranno e dei suoi affluenti e dai depositi fluvio-palustri del Pleistocene inferiore costituiti da sabbie, ghiaie e marne d'acqua dolce che si riscontrano alle base delle sponde dei fossi nelle immediate vicinanze della confluenza con il Tevere.

In percentuale dell'area totale del bacino i terreni presenti occupano percentualmente le seguenti aree: alluvioni fluviali 3-4%, depositi fluvio-palustri circa 1%, tufi antichi 1-2%, pozzolane inferiori circa 10%, tufo limonato 5%, pozzolane superiori circa il 30%, tufo di villa Senni 15%, lave 17-18%, peperino di Albano 15-18%.

Per quanto riguarda la permeabilità le alluvioni, i depositi fluvio-palustri, i tufi antichi, le pozzolane e la formazione del tufo di Villa Senni sono permeabili per porosità, con permeabilità più elevata nelle pozzolane e meno elevata nelle altre formazioni.

Il Tufo limonato ed il Tufo di Albano sono da mediamente a poco permeabili per fatturazione e le lave sono mediamente permeabili per fatturazione.

L'assetto idrogeologico nell'ambito urbano e periurbano della città di Roma risente della presenza di unità vulcaniche e piroclastiche sovrapposte a unità sedimentarie marine, transizionali e continentali.

Nel settore periferico meridionale del tessuto urbano l'idrostruttura di maggiore importanza è costituita dal complesso idrogeologico delle vulcaniti e piroclastiti albane.

Esso rappresenta un'unità idrogeologica ben individuata, dotata di una permeabilità primaria nei depositi piroclastici più o meno coerenti e secondaria nelle colate laviche e nelle coltri ignimbristiche litoidi, tale da consentire la presenza di un acquifero a falda libera, alimentato dalle precipitazioni zenitali.

La forte eterogeneità dei litotipi di genesi vulcanica e le frequenti eteropie laterali e verticali nella successione vulcanoclastica determinano localmente condizioni strutturali favorevoli all'instaurarsi di acquiferi imprigionati.

Tale acquifero è sede di circolazione di base che alimenta frequentemente molti dei corsi d'acqua presenti nell'area romana.

Il complesso idrogeologico delle vulcaniti è in sostanziale continuità idraulica con il sottostante complesso dei depositi pleistocenici sabbioso-ciottolosi marini e continentali.

Esso, essendo composto da episodi litologicamente diversi (limi, ghiaie, sabbie) si presenta suddiviso verticalmente in più acquiferi sovrapposti (multifalda) a falde confinate, fra le quali quelle maggiormente produttive trovano sede nei depositi ghiaiosi di base.

Queste due unità idrogeologiche sono sostenute alla base dalle litoformazioni poco permeabili argilloso-sabbiose del Pliocene e Pleistocene inferiore che, per la loro bassissima permeabilità e per il loro spessore, fungono da substrato impermeabile (acquioclude).

L'area in studio è compresa nel bacino del Fosso di Vallerano, che possiede un'estensione prossima ai 100 km<sup>2</sup>.

Come già detto in precedenza, i terreni affioranti possiedono un'apprezzabile permeabilità per porosità per quanto riguarda i termini pozzolanici ed una media permeabilità per fessurazione relativamente ai terreni litoidi tufacei.

La falda principale è contenuta nelle vulcaniti e drena verso nord-ovest con un gradiente medio dell'1,3-1,5%.

Dati di letteratura, riguardanti perforazioni profonde, indicano la presenza di unità vulcaniche fino a profondità superiori ai 45 m, comunque variabili, seguite dai termini

argiloso-sabbiosi e ghiaiosi.

Il livello statico della falda si stabilizza nell'area intorno ai 30-35 m di profondità dal piano di campagna.

Il sondaggio effettuato per la campagna geognostica ha incontrato, tra 5 e 10 m di profondità, una piccola falda sospesa che ha mostrato un'apprezzabile risalienza.

Essa è ospitata all'interno dell'unità pozzolanica superiore, presumibilmente sostenuta dal tetto del tufo lionato che funge da limite di permeabilità relativa.

La misura del livello statico, effettuata nel piezometro a tubo aperto, installato nel Toro di sondaggio, a 24 ore dalla perforazione, ha fornito un valore di m 23,60 da bocca foro.

## **CAPITOLO 5**

**Individuazione delle relazioni spaziali e  
visive tra il programma ed il paesaggio**

## **5) INDIVIDUAZIONE DELLE RELAZIONI SPAZIALI E VISIVE TRA IL PROGRAMMA ED IL PAESAGGIO**

Nel presente capitolo si analizzano le relazioni spaziali e visive tra l'intervento in oggetto ed il paesaggio, sia dal punto di vista naturale che dal punto di vista antropico.

Per relazioni spaziali e visive si intendono gli effetti prodotti sulla componente in oggetto, onde individuare le azioni e prescrizione, che verranno descritte nei capitoli successivi, necessarie per mitigare gli impatti ineliminabili apportati dall'intervento.

### **5.1) SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE**

In questo paragrafo si analizzano le interrelazione tra l'intervento ed il contesto territoriale di riferimento dal punto di vista del paesaggio naturale.

Per forza di cose il paesaggio naturale subirà una modifica di carattere permanente in seguito alla realizzazione di volumi edificati su un brano di territorio a destinazione agricola.

La trasformazione dell'area andrà ad instaurare un carattere urbano all'interno di un'area il cui intorno risulta ormai completamente antropizzato.

Occorre infatti evidenziare che l'opera si inserisce in un'area fortemente alterata e compromessa dall'attività umana.

All'interno del lotto di intervento la categoria vegetazionale maggiormente estesa e rappresentata dai seminativi con la sostanziale assenza di elementi tali da poter indurre impatti particolarmente significativi.

Pertanto, la perdita di specie vegetali per lo più agronomiche non costituisce un problema sostanziale dal punto di vista ecologico.

L'area in oggetto è dunque in posizione di cerniera tra l'abitato della zona O e l'area agricola, rappresentando il tramite tra l'urbano ed il rurale.

L'approfondimento architettonico dell'intervento, attraverso la limitazione dei piani e la frammentazione degli edifici, ha permesso di garantire i caratteri di trasparenza grazie anche alla creazione "corridoi verdi", sia trasversali che diagonali, tali da permettere numerosi e diversificati affacci verso l'agro.

Data la presenza della retrostante area destinata ad infrastrutture tecnologiche della ACEA, e soprattutto la presenza dei nuclei abusivi caratterizzati da una edificato ad alata

densità e totalmente privi di servizi, il progetto ha assunto il ruolo di mediazione tra la parte urbanizzata ed il paesaggio naturale retrostante: Il tutto si è ottenuto inserendo un edificato di bassa densità che si allarga via via che ci si allontana dai bordi, oltre ad i servizi sportivi, le aree di uso pubblico, i parcheggi, le aree destinate alle attività commerciali e le aree destinate al terziario necessari ad un corretto funzionamento dell'area vasta..

Sul lato verso la via Laurentina il progetto prevede la realizzazione di una fascia verde, che corre parallela alla strada, con funzione di protezione dalla via stessa e che ingloba l'allargamento della sezione stradale e la connessa rotatoria.

Per quanto riguarda le presenze vegetali esistenti, quali l'uliveto e le alberature di interesse forestale e non, il progetto prevede la salvaguardia delle stesse completandole ed inserendole nelle aree di verde privato ed urbano, all'interno delle quali saranno previste piantumazioni di nuovi individui arborei.

Dal punto di vista morfologico, l'intervento è stato concepito in modo tale da legare la futura giacitura delle volumetrie alle curve di livello.

Il cambiamento delle caratteristiche di quest'area è da intendersi, quindi come una riqualificazione, anche morfologica, della zona.

**5.2) SISTEMA DEL PAESAGGIO ANTROPIZZATO**

In questo paragrafo si analizzano le interrelazioni tra l'intervento ed il contesto territoriale di riferimento dal punto di vista del paesaggio antropizzato.

Con il termine antropizzazione si definisce il processo mediante il quale l'uomo modifica l'ambiente naturale, per renderlo più consono ai propri fini.

Il programma di intervento urbanistico "la Torretta" parte dalla constatazione della modifica delle condizioni del contesto, in cui l'opera si inserisce, rispetto a quarant'anni fa.

Rispetto alle previsioni del 1965 il sistema della viabilità di via Laurentina è stato notevolmente implementato, mentre lungo il suo percorso sono sorti numerosi nuclei spontanei che hanno portato ad una evidente frammentazione del territorio.

L'intervento si pone quindi come un modello di nucleo ristrutturante capace di introdurre il giusto livello di urbanità secondo due condizioni programmatiche.

La prima è quella di inserire, oltre la nuovo carico urbanistico, una nuova centralità a disposizione anche dei tessuti insediativi circostanti, mentre la seconda riguarda la necessità di dare una risposta specifica e locale alle esigenze della riqualificazione, nel contesto di via Laurentina/Trigoria/Tor Pagnotta, per le scarse interconnessioni esistenti, agendo sia sul ridisegno della via Laurentina, sia nel riarrangiamento della rete locale.

I problemi di riconnessione ambientale ed infrastrutturale, hanno portato alla definizione di un disegno complessivo dell'intervento teso al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- redistribuzione del costruito per garantire i corridoi ambientali;
- riordino delle infrastrutture locali ai lati della infrastruttura potenziata della via Laurentina;
- rafforzamento del verde agricolo con necessità di approfondire eventuali usi compatibili come agro turismo e campeggi;
- esaltazione del disegno strutturante del verde attrezzato a parco e a servizi.

L'area in oggetto è, infatti, in posizione di cerniera tra l'area ad infrastrutture tecnologiche della ACEA l'abitato della zona O e l'area agricola.

Essa rappresenta il tramite tra l'ambiente antropico e l'ambiente rurale.

Dal punto di vista insediativo, il progetto si pone quindi come elemento di cerniera tra i due ambienti che, se da un lato va a completare una frangia di urbanizzazione esistente e

consolidata, dall'altra permette all'ambiente naturale di insinuarsi tra l'edificato allo scopo di fornire gli standard di verde e di servizi necessari per la riqualificazione dell'esistente.

# PROGRAMMA URBANISTICO DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO URBANO "LA TORRETTA"

Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00

Via Laurentina Km 12,8 ROMA



## LEGENDA

-  CANALE DI APPROCCIO VISIVO
-  ASSE DI APPROCCIO VISIVO

## STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO

Ai sensi dell'art. 30 L. R. 24/98

VISUALI  
- scala 1:5.000 -

## **CAPITOLO 6**

**Individuazione delle azioni o**

**prescrizioni tese alla conservazione dei**

**luoghi**

## **6) DESCRIZIONE DELLE AZIONI O PRESCRIZIONI TESE ALLA CONSERVAZIONE DEI LUOGHI**

In questo capitolo sono stati individuati gli elementi salienti del progetto e loro interazioni con categorie di ricettori selezionate.

Successivamente sono stati descritti i principali interventi previsti, o da prevedere, per la minimizzazione degli impatti sulle categorie di ricettori selezionate:

- Sistema del Paesaggio Antropizzato,
- Sistema del Paesaggio Naturale
- Sistema Naturale,
- Suolo e Ambiente Idrico,

Sono stati altresì evidenziate le principali opere di compensazione nei vari ambiti dei ricettori.

### **6.1) SISTEMA DEL PAESAGGIO ANTROPIZZATO**

I principali effetti dovuti alla realizzazione dell'intervento sul sistema del paesaggio antropizzato sono riconducibili al suo inserimento all'interno dell'impianto urbano esistente, al miglioramento della qualità della vita della popolazione ed in ultimo alla produzione dei rifiuti.

Per quanto riguarda l'inserimento all'interno del tessuto insediativo, il progetto, partendo dalla constatazione dello stato di fatto del contesto all'interno del quale si inserisce, è finalizzato a garantire la sostenibilità delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici attraverso acquisizioni compensative, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni già assunti dall'amministrazione Comunale e a facilitarne l'attuazione perequativa.

Rispetto alla posizione del sito d'intervento, in posizione di cerniera tra l'abitato della zona O e l'area agricola, il progetto prevede un impianto in grado di mitigare il trapasso tra l'edificato e il rurale attraverso corridoi verdi trasversali, tra le volumetrie, con funzione di affacci verso l'agro.

Il miglioramento della qualità della vita della futura popolazione da insediare e di quella già presente nelle zone residenziali limitrofe è da intendersi in termini di dotazione di spazi ed aree di interesse collettivo.

Il dimensionamento dei servizi pubblici espresso dal progetto si fa carico non solo dell'esigenza degli abitanti interni ma anche di quelli esterni al futuro insediamento, dotando questi ultimi di nuove dotazioni, contribuendo in termini qualitativi e quantitativi con il rafforzamento dei luoghi collettivi con nuovi “luoghi urbani” e con il potenziamento delle superfici a disposizione per i servizi.

Il progetto prevede la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale, che perimetra l'area di intervento, connettendo la zona mista commerciale-residenziale, l'area destinata a servizi pubblici (scuole), l'area attrezzata per lo sport, l'area destinata alle attività ricreative, costeggiando l'area rurale e attraversando quella agricola; nel tratto lungo la Laurentina, infine, il percorso si sviluppa su una duna attrezzata ed alberata.

Il percorso e altri viali pedonali alberati convergono tutti verso la piazza di testata sulla quale si affacciano portici con attività commerciali, mentre una seconda piazza, antistante il casale preesistente, è collocata in posizione baricentrica rispetto all'edificato.

## **6.2) SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE**

La realizzazione del progetto prevede effetti sulla componente del paesaggio naturale sia durante la fase di realizzazione che durante la fase di esercizio.

Durante la fase di cantiere si possono determinare, soprattutto in corrispondenza delle aree di lavorazione, diverse tipologie di effetti, in alcuni casi a carattere temporaneo, mentre in altri a carattere permanente.

L'impianto del cantiere comporta inevitabilmente l'occupazione di suolo, la possibile sottrazione di specie vegetali, ed una modifica della morfologia dei luoghi.

Occorre evidenziare comunque che l'opera si inserisce in un'area fortemente alterata e compromessa dall'attività umana, che non presenta caratteristiche di particolare pregio naturalistico.

La presenza di un cantiere determina inevitabilmente, disturbi al paesaggio anche sotto il profilo percettivo.

Nel caso specifico bisogna evidenziare come il cantiere, inteso come recinzioni ed opere non finite, risulti particolarmente intrusivo, soprattutto dagli assi viari e dai piani più alti dei palazzi posti nei contesti urbani adiacenti (Trigoria e strade annesse).

E quindi evidente come, in tale particolare caso, vi sarà una sostanziale alterazione all'attuale stato della componente paesaggistica, durante la fase di costruzione, che però si estinguerà con il completamento dell'intervento.

L'impatto delle nuove costruzioni in fase di esercizio sarà molto mitigato grazie alla realizzazione delle opere a verde ed al rimodellamento morfologico della porzione di lotto a ridosso di via Laurentina, che integreranno il sito di intervento alle aree verdi poste al di là del fosso di Rio Petroso.

Ulteriore intervento di mitigazione dell'impatto sul paesaggio previsto dall'intervento è quello relativo alla:

- realizzazione di fasce alberate tampone a lato strada;
- ricostruzione di corridoi ecologici (filari, siepi ecc);
- ricostituzione in genere di elementi della rete ecologica.

Come prescritto anche dalla Delibera della Regione Lazio – Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – Area Conservazione e Qualità Ambientale dell'Ambiente del 7/12/00, "sulle superfici destinate a verde pubblico verranno

utilizzate essenze arbustive ed arboree in numero congruo, coerenti dal punto di vista fitoclimatico ed edifico".

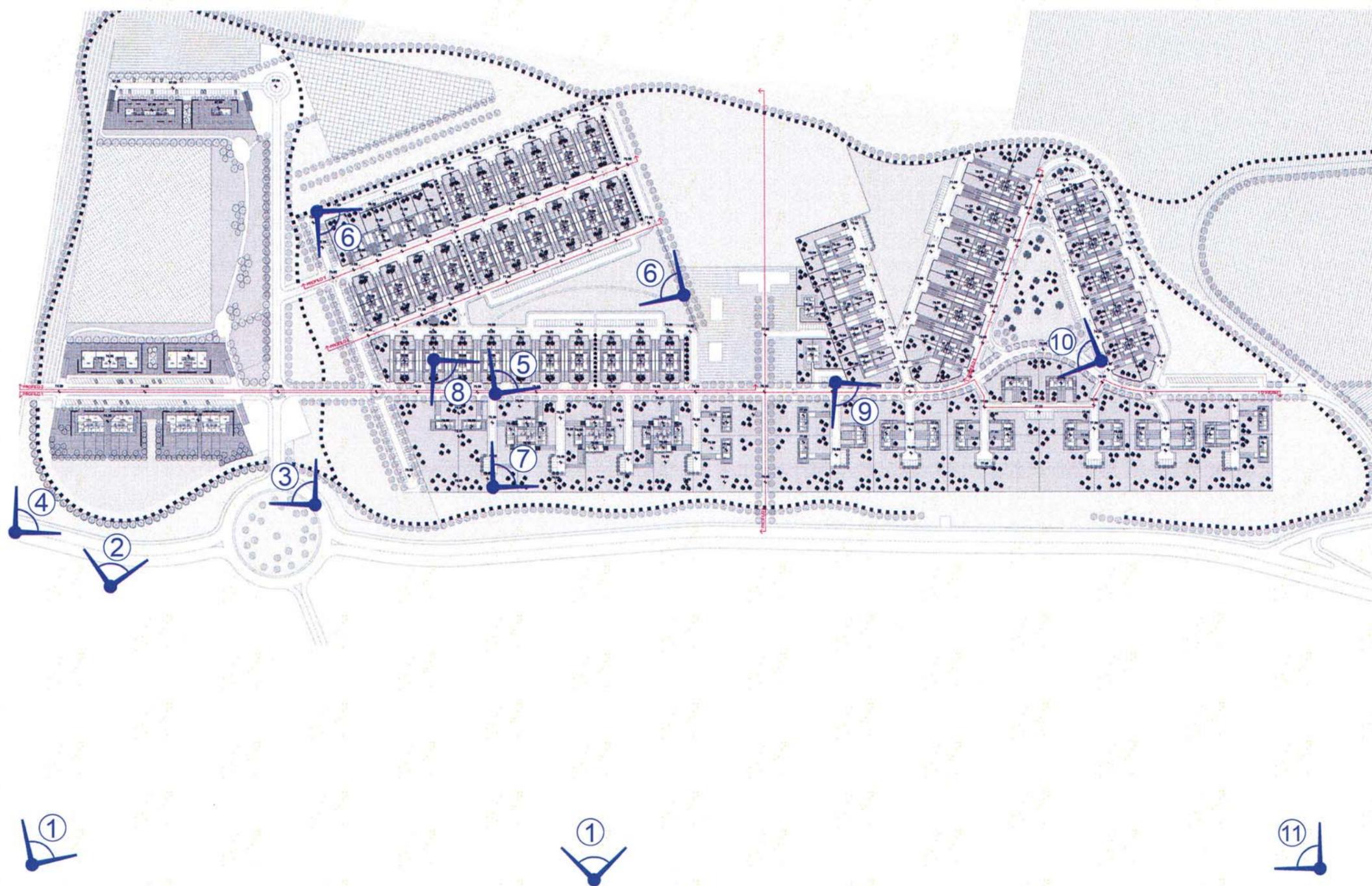
Tale aspetto verrà trattato più approfonditamente nel prossimo paragrafo "6.3) SISTEMA NATURALE"

Per quanto concerne l'aspetto percettivo dell'area di intervento, l'assetto finale completo di opere a verde ed il rimodellamento morfologico della porzione antistante l'affaccio su Via Laurentina, rendono la percezione visiva dell'area molto mitigata, integrandola e rendendola quasi simile alle altre isole verdi poste in adiacenza, dall'altra parte del Fosso Rio Petroso ed in particolare quella di Castel di Leva-Via Darwin.

# PROGRAMMA URBANISTICO DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO URBANO "LA TORRETTA"

Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00

Via Laurentina Km 12,8 ROMA



## STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO

Ai sensi dell'art. 30 L. R. 24/98

KEY PLAN

# PROGRAMMA URBANISTICO DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO URBANO "LA TORRETTA"

Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00

Via Laurentina Km 12,8 ROMA



**STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO**

Ai sensi dell'art. 30 L. R. 24/98

FOTOMONTAGGIO 1  
(vista a volo d'uccello)

# PROGRAMMA URBANISTICO DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO URBANO "LA TORRETTA"

Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00

Via Laurentina Km 12,8 ROMA



EDIFICI ESISTENTI  
ZONA "O"

## STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO

Ai sensi dell'art. 30 L. R. 24/98

FOTOMONTAGGIO 2  
(vista da via Laurentina)

# PROGRAMMA URBANISTICO DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO URBANO "LA TORRETTA"

Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00

Via Laurentina Km 12,8 ROMA



**STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO**

Ai sensi dell'art. 30 L. R. 24/98

FOTOMONTAGGIO 3  
(vista panoramica del comparto Z2)

# PROGRAMMA URBANISTICO DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO URBANO "LA TORRETTA"

Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00

Via Laurentina Km 12,8 ROMA



**STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO**

Ai sensi dell'art. 30 L. R. 24/98

FOTOMONTAGGIO 4  
(vista degli edifici dei comparti Z1 e Z2)

# PROGRAMMA URBANISTICO DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO URBANO "LA TORRETTA"

Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00

Via Laurentina Km 12,8 ROMA



**STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO**

Ai sensi dell'art. 30 L. R. 24/98

FOTOMONTAGGIO 5  
(vista dalla viabilità interna)

# PROGRAMMA URBANISTICO DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO URBANO "LA TORRETTA"

Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00

Via Laurentina Km 12,8 ROMA



VISTA PANORAMICA



TIPOLOGIA A



TIPOLOGIA B VISTA FRONTALE



TIPOLOGIA B VISTA POSTERIORE

## STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO

Ai sensi dell'art. 30 L. R. 24/98

FOTOMONTAGGIO 6  
(vista del comparto Z3)

# PROGRAMMA URBANISTICO DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO URBANO "LA TORRETTA"

Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00

Via Laurentina Km 12,8 ROMA



**STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO**

Ai sensi dell'art. 30 L. R. 24/98

FOTOMONTAGGIO 7  
(vista della tipologia A comparto Z4)

# PROGRAMMA URBANISTICO DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO URBANO "LA TORRETTA"

Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00

Via Laurentina Km 12,8 ROMA



**STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO**

Ai sensi dell'art. 30 L. R. 24/98

FOTOMONTAGGIO 8  
(vista panoramica del comparto Z4)

# PROGRAMMA URBANISTICO DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO URBANO "LA TORRETTA"

Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00

Via Laurentina Km 12,8 ROMA



**STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO**

Ai sensi dell'art. 30 L. R. 24/98

FOTOMONTAGGIO 9  
(vista della tipologia E del comparto Z6)

# PROGRAMMA URBANISTICO DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO URBANO "LA TORRETTA"

Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00

Via Laurentina Km 12,8 ROMA



**STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO**

Ai sensi dell'art. 30 L. R. 24/98

FOTOMONTAGGIO 10  
(vista della tipologia A del comparto Z5)

# PROGRAMMA URBANISTICO DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO URBANO "LA TORRETTA"

Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/00

Via Laurentina Km 12,8 ROMA



**STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO**

Ai sensi dell'art. 30 L. R. 24/98

FOTOMONTAGGIO 11  
(vista a volo d'uccello)

### 6.3) SISTEMA NATURALE

Dal punto di vista vegetazionale gran parte dell'area in esame non presenta problemi di compatibilità con il progetto in esame, seppur la realizzazione dell'intervento comporterà la necessità di modificare le attuali destinazioni d'uso agricolo dei terreni.

Le interferenze rilevabili con il sistema naturale sono quelle di seguito descritte, sia per la fase di cantiere, sia per quella di esercizio.

Durante la fase di cantiere si possono determinare, in corrispondenza delle aree di lavorazione, diverse tipologie di effetti, in alcuni casi a carattere temporaneo, mentre in altri a carattere permanente.

L'impianto del cantiere comporta inevitabilmente l'occupazione di suolo, la possibile sottrazione di specie vegetali, ed una modifica della morfologia dei luoghi.

Occorre evidenziare comunque che l'opera si inserisce in un'area fortemente alterata e compromessa dall'attività umana, che non presenta caratteristiche di particolare pregio naturalistico, in quanto la categoria vegetazionale maggiormente estesa all'interno del sito è rappresentata dai seminativi.

Pertanto, la perdita di specie vegetali per lo più agronomiche non costituisce un problema sostanziale dal punto di vista ecologico.

Per quanto riguarda l'eventuale alterazione dell'evoluzione delle serie vegetali non è individuato un particolare stadio evolutivo o un'associazione in quanto gli habitat interessati dalla realizzazione delle opere in progetto non mostrano queste caratteristiche, perché sottoposti a condizioni ecologiche così alterate al punto da non consentire una dinamica vegetazionale anche solo parzialmente prevedibile.

Le attività inerenti la fase di cantiere determinano una serie di azioni in grado di impattare le diverse comunità vegetazionali sia dal punto di vista del loro abbattimento, sia dal punto di vista dell'alterazione della singola associazione vegetazionale nelle sue valenze ecosistemiche e fitobotaniche.

Le uniche formazioni arboree di una certa rilevanza, che potrebbero essere interferite da questo punto di vista sono gli esemplari residui della macchia mediterranea e dei boschi mesofili, i filari, l'uliveto e le altre alberature considerate come "verde privato" presenti all'interno dell'azienda agricola.

Per quanto riguarda l'uliveto e le altre alberature del centro aziendale, si segnala che

l'area di urbanizzazione non ricade sull'area costituente il centro aziendale e sul quadrato coltivato ad uliveto, che verrà quindi preservato.

Per quanto concerne le altre alberature di interesse forestale e paesaggistico, isolate e non, verranno salvaguardate considerandole parte integrante del sistema a verde urbano come già descritto nella Delibera della Regione Lazio – Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – Area Conservazione e Qualità Ambientale dell'Ambiente del 7/12/00.

A prescindere dal valore naturalistico o estetico della componente vegetazionale, il progetto prevede l'inserimento di numerose opere di sistemazione a verde al fine di mitigare l'inserimento delle volumetrie previste dal progetto e per migliorare la qualità della vita, non solo dei futuri residenti, ma anche di quelli già presenti nelle zone limitrofe.

Per quanto riguarda le superfici a verde pubblico, come prescritto anche dalla Delibera della Regione Lazio – Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – Area Conservazione e Qualità Ambientale dell'Ambiente del 7/12/00, "... verranno utilizzate essenze arbustive ed arboree in numero congruo, coerenti dal punto di vista fitoclimatico ed edifico".

Per quanto riguarda il verde urbano si prevedono tre tipi di interventi

- Filari e macchia
- Verde collettivo o pubblico
- Verde privato

L'intervento di sistemazione a verde si pone come elemento riqualificante del paesaggio e di richiamo verso una condizione di naturalità.

Per quanto riguarda i filari verranno conservati quelli arborei esistenti (*Populus nigra* var. *italica*, *Pinus pinea*).

Per i nuovi impianti verranno scelte queste stesse specie arboree e specie autoctone costituenti i filari o le alberature già presenti nella zona (*Robinia Pseudoacacia*, *Platanus acerifolia*, *Tilia cordata*, *Salix spp*, *Quercus Hex*).

Per quanto riguarda la macchia gli interventi daranno origine ad una serie di superfici inerbite nelle quali verranno poi messe a dimora numerose essenze arbustive (riconducibili a specie quali *Viburnum tinus*, *Cotoneaster horizontalis*,

*Cotoneaster salicifolia*, *Cotoneaster microphylla*, *Rosa canina*, , *Pistacia lentiscus* L., *Laurus nobilis*, *Ligustrum volgare*) e arboree tipiche della foresta mediterranea sempreverde e della macchia (*Quercus ilex*, *Olea europea* var. *Sylvestris*, *Phyllirea latifolia* L.).

Lungo il Fosso di Rio Petroso la tipologia di intervento a macchia sarà caratterizzata dall'utilizzo di specie maggiormente igrofile nella fascia lungo gli argini, quali *Salix alba*, *Populus alba*, *Populus nigra italica*, *Salix purpurea*, *Cornus sanguinea*, che crescono spontanee lungo i corsi d'acqua.

Man mano che ci si allontana dalle sponde le specie igrofile verranno sostituite da specie arboree e arbustive autoctone o piuttosto rustiche e quindi facilmente utilizzabili per i rimboschimenti (specie arboree: *Quercus pubescens*, *Acer campestre*, *Acer monspessulanum*, *Fraxinus ornus*; specie arbustive: *Cytisus scoparius*, *Rosa canina*, *Viburnum tinus*, *Viburnum opulus*, *Prunus spinosa*, *Sambucus nigra*).

Nelle aree a verde pubblico la scelta delle specie ricadrà su essenze arboree ed arbustive resistenti alle immissioni nocive (generi *Populus*, *Quercus*, *Robinia*, *Salix*), su piante erbacee annuali o perenni, apprezzate per la colorazione della fioritura, anche se richiedenti una manutenzione continua.

Per quanto riguarda le aiuole e le bordure possono essere utilizzati generi quali *Aster*, *Hypericum*, *Salvia*, *Iberis*, *Geum*.

Queste oltre ad essere impiantate in aiuole possono essere impiantate in aiuole, negli spazi sottochioma dove non si sviluppa il tappeto erboso, lungo le banchine stradali o per rivestire e proteggere scarpate.

L'impiego degli arbusti nel verde urbano offre un'ampia gamma di scelta fra le varietà che consentono di avere effetti cromatici lungo tutto il corso dell'anno.

Gli arbusti si possono accompagnare alle erbacee perenni per costituire bordure, aiuole e giardini rocciosi e possono essere utilizzate anche come tappezzanti, come rampicanti (molto utilizzata è la specie *Parthenocissus quinquefolia*) e nella costituzione delle siepi.

Le siepi possono essere costituite da una successione lineare di un'unica specie persistente (bosso, tasso) o semipersistente (ligustro) o da diverse specie caducifoglie (biancospino, prugnolo).

Tra gli aspetti da considerare oltre alle esigenze pedoclimatiche vi è la resistenza al traffico veicolare, come il *Cotoneaster horizontalis* che è largamente impiegato nelle aree urbane soggette a forte inquinamento.

#### 6.4) SUOLO E AMBIENTE IDRICO

Nell'insieme, sulla base del sondaggio eseguito durante la campagna geognostica e dei dati delle prove effettuate in situ (SPT in foro e SCPT), si può affermare che le unità presenti possiedono, sotto l'aspetto geologico-tecnico, caratteri di certa affidabilità ai fini dell'intervento edificatorio in progetto, ad eccezione dei terreni di copertura superficiali, peraltro di spessore generalmente contenuto in m 1.60 nel sondaggio.

Durante la fase degli scavi si potrebbe registrare un decadimento di tali caratteristiche, quindi la realizzazione dei fronti di scavo nelle vicinanze di alcuni manufatti esistenti potrebbe determinare l'innescò di fenomeni di instabilità da contrastare mediante opportune opere di sostegno.

A tal scopo si dovrà prevedere la realizzazione di paratie di sostegno, soprattutto nelle zone dove gli scavi sono di maggiore entità, per la stabilizzazione delle pareti di scavo ed annullamento dei possibili effetti di instabilità in relazione alla presenza degli edifici circostanti.

Dall'esame dei dati piezometrici provenienti dalla campagna geognostica, e in base agli studi pregressi sull'area in esame, sono state rilevate le caratteristiche della circolazione idrica sotterranea e quindi le possibili interazioni in fase di scavo con la falda superficiale.

Dati di letteratura, riguardanti perforazioni profonde, indicano la presenza di unità vulcaniche, a quote variabili che raggiungono la profondità massima superiore ai 45 m, seguite dai termini argiloso-sabbiosi e ghiaiosi.

Il livello statico della falda profonda si stabilizza nell'area intorno ai 30-35 m di profondità dal piano di campagna malgrado, durante la fase di sondaggio, si sia incontrata, tra 5 e 10 m di profondità, una piccola falda sospesa che ha mostrato un'apprezzabile risalienza.

La misura del livello statico, effettuata nel piezometro a tubo aperto, installato nel foro di sondaggio, a 24 ore dalla perforazione, ha fornito un valore di m 23,60 da bocca foro.

Si ritiene che la realizzazione dell'intervento non comporterà interferenze con l'assetto idrogeologico sotterraneo, in quanto l'eventuale realizzazione di scavi per l'esecuzione di vani interrati non raggiungerà i livelli saturi. In corrispondenza delle perforazioni per la realizzazione di eventuali pali e paratie potrebbero insorgere problemi connessi all'eventuale ricorso a fanghi bentonitici per la stabilizzazione delle pareti dei fori.

Tale pratica potrebbe, infatti, determinare sia l'immissione di polimeri inquinanti in eventuali orizzonti idrici sospesi, sia una certa diminuzione della permeabilità degli orizzonti maggiormente permeabili, con conseguente decremento idraulico dello stesso.

A seguito delle opere di scavo e movimentazione terra per la realizzazione delle opere previste dal Programma di urbanizzazione ed a seguito dell'aumento delle superfici impermeabili si potranno verificare alterazioni nel regime idraulico delle acque di scorrimento superficiali.

Attualmente infatti le acque delle precipitazioni atmosferiche si infiltrano e/o scorrono attraverso piccoli impluvi recapitando le stesse al Fosso del Rio Petroso in diversi punti.

La realizzazione delle nuove opere e delle conseguenti opere di regimazione e trattamento acque potrà determinare la concentrazione dei recapiti al Fosso alterandone l'assetto idraulico variando la portata del Fosso stesso, con conseguente variazione dell'attività erosiva/depositiva.

In ultimo, la movimentazione di terra per quanto attiene la realizzazione di scavi o rilevati inerenti la viabilità interna ed i parcheggi del complesso residenziale dovrà essere impostata in modo da bilanciare gli scavi con i reinterri, utilizzando, per quanto possibile, il materiale di riporto, adoperandolo, ad esempio, per realizzare rilevati per le infrastrutture.

Il materiale di scavo in eccesso dovrà essere conferito in discarica controllata.

In relazione al materiale di scavo, il proponente, vista la Legge 443/2001, come modificata dalla Legge 306/2003 e la successiva integrazione di cui la D.Lgs 22/11/2008 n° 185 dovrà provvedere alla caratterizzazione dello stesso, al fine di verificare la possibilità del riutilizzo nel rispetto dei limiti massimi accettabili di concentrazione di inquinanti indicati nell'allegato 1, Tab. 1, colonna B del D.M. 471/99 e s.m.i., salvo che la destinazione urbanistica del sito non richieda un limite inferiore.

Per le sostanze non indicate in Tabella si adottano i valori di concentrazione limite accettabili riferiti alla sostanza più affine tossicologicamente.

Il materiale di scavo non utilizzato, quindi, sarà portato a discarica autorizzata, individuata nella Ardeatina Discarica 1 sita a Roma in via Ardeatina all'altezza del civico 836, che dista dal sito di intervento 12 Km circa.

## **CAPITOLO 7**

**Individuazione delle prescrizioni tese ad  
evitare la continuità con gli organismi  
urbani storici**

**7) INDIVIDUAZIONE DELLE PRESCRIZIONI TESE AD EVITARE LA CONTINUITA' CON GLI ORGANISMI URBANI STORICI**

Il sito d'intervento per la realizzazione del “Programma urbanistico di intervento per la realizzazione di un intervento urbano “la Torretta”, benché a ridosso di nuclei insediativi, di formazione più o meno recente, non si trova in continuità fisica o visiva con organismi urbani storici.

All'interno del sito d'intervento è presente il casale di Rio Petroso ed di un oliveto che rappresentano una testimonianza dell'originaria vocazione agricola del sito.

La possibilità di trasformazione urbanistica dell'area era già prevista nel piano regolatore di Roma del 1965, come nucleo isolato, "isole abitative", nel verde.

Nel corso degli anni lungo la via Laurentina si sono formati diversi nuclei insediativi spontanei, la cui presenza rende impossibile il perseguimento degli obiettivi originari sopra citati, del piano del '65, richiedendo, invece, nello specifico un raccordo con la zona O e con i nuclei spontanei.

Rispetto alle originarie previsioni del Piano Regolatore le condizioni a contorno del sito d'intervento hanno subito una notevole variazione in funzione dei fenomeni di conurbazione che hanno investito i nuclei extra GRA presenti lungo la via Laurentina, compreso quello di Trigoria.

Tali fenomeni hanno premesso lo sviluppo insediativo residenziale che non è stato accompagnato dal parallelo sviluppo sia dei servizi per la cittadinanza che delle infrastrutture di servizio trasporti stico come urbanistico.

Il Nuovo Piano Regolatore individua la zona come “Ambito di trasformazione ordinaria” n° 8 “Laurentina Km 12,8”, confermando il carattere di edificabilità residenziale del PRG '65, eventualmente da integrare con funzioni terziarie.

L'intervento identificato come “R8” è finalizzato a garantire la “sostenibilità” delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici attraverso acquisizioni compensative, il recupero di quote pubbliche di edificabilità destinate a soddisfare gli impegni già assunti dall'amministrazione Comunale e a facilitarne l'attuazione perequativa.

La modifica di assetto di tutta la zona rispetto a quaranta anni fa ha poratto quindi alla calibrazione di un modello insediativo che, pur mantenendo il suo

carattere residenziale, non è più teso alla realizzazione di un nucleo isolato dal contesto urbano, ma la contrario si deve proporre come elemento ristrutturante del contesto stesso.

Per tale motivo il nuovo insediamento non introduce prescrizioni che evitino la continuità con gli insediamenti circostanti, ma contiene prescrizioni tese ad introdurre il giusto livello di urbanità che coinvolga anche i tessuti insediativi circostanti.

Il progetto relativo all'insediamento della Torretta è stato quindi sviluppato secondo due condizioni programmatiche:

- constatazione positiva di compatibilità morfologica e dimensionale con un nuovo carico urbanistico. L'obiettivo di inserire nuove cubature è possibile perché quest'area può continuare in generale a mantenere bassa densità, mentre può oggi anche rafforzare la centralità delle sue ampie aree a uso pubblico;
- necessità di dare una risposta specifica e locale alle esigenze della riqualificazione, nel contesto di via Laurentina/Trigoria/Tor Pagnotta.

Per quanto riguarda la presenza del casale di Rio Petroso e della relativa area su cui insiste l'oliveto, il progetto prevede la loro salvaguardia lasciandolo libero dalle nuove edificazioni e destinando a verde agricolo il comparto in cui è inserito il casale e a verde rurale il comparto in cui è inserito l'oliveto.

## **CAPITOLO 8**

**Descrizione delle motivazioni della  
localizzazione e delle azioni o  
prescrizioni per l'eliminazione degli  
effetti ineliminabili sul paesaggio**

**8) DESCRIZIONE DELLE MOTIVAZIONI DELLA LOCALIZZAZIONE E DELLE AZIONI O PRESCRIZIONI PER L'ELIMINAZIONE DEGLI EFFETTI SUL PAESAGGIO**

Come già più volte ribadito, l'intervento in oggetto, risulta inserito tra le previsioni di trasformazione del territorio comunale di Roma sin dal Piano Regolatore Generale del 1965 e confermato con il Nuovo Piano Regolatore Generale della città di Roma, che ha confermato le precedenti previsioni dello strumento urbanistico comunale, destinando l'area a trasformazione prevalente residenziale.

Le previsioni dello strumento urbanistico comunale confermano quindi la volontà da parte dell'Amministrazione di destinare questo ambito alla edificazione, pur variando il modello insediativo trasformandolo da nucleo isolato a nuovo insediamento per residenza, eventualmente da integrare con funzioni terziarie.

Tale considerazione nasce dalla constatazione delle mutate condizioni al contesto, nel corso degli anni, infatti, questo ha notevolmente cambiato il suo carattere urbano ed il sito d'intervento risulta ormai compreso tra l'abitato di Trigoria, attualmente in fase di ulteriore sviluppo, un ampio insediamento spontaneo ed il polo tecnologico dell'ACEA.

L'evoluzione del contesto è diretta conseguenza delle più ampie dinamiche insediative metropolitane della città di Roma che, nel corso degli ultimi anni del secolo passato ed i primi del presente, hanno innescato sul territorio di fenomeni di carattere centrifugo con il trasferimento della popolazione verso le zone più esterne della città.

La conseguenza maggiore di tale dinamica insediativa è stato lo sviluppo di nuovi nuclei insediativi per la maggior parte dei casi privi dei necessari servizi.

Rispetto a tale scenario assume enorme importanza la necessità di realizzare nuove "centralità" ovvero insediamenti che mescolano residenza, uffici, commercio, scuole, campi sportivi e verde, da localizzare nelle parti metropolitane, che presentano un tessuto urbanistico non compatto o nelle frange di urbanizzato, sorte lungo le principali arterie viarie e perlopiù prive di servizi.

A ciò si aggiunge la necessità di recuperare aree di pregio e di elevato valore ambientale ad un uso pubblico.

Per tale motivo il comune di Roma ha provveduto alla ridefinizione della localizzazione dei diritti edificatori disciplinandoli attraverso una serie di modalità operative di tipo compensatorio che hanno portato all'accorpamento di più diritti edificatori.

Tali necessità si concretizzano nell'iniziativa in oggetto che prevede la realizzazione di superfici residenziali, commerciali e non residenziali che, alle volumetrie previste per l'ATO n. 8, aggiunge quelle compensative previste per il comprensorio sito in località S. Cornelia.

Il sito d'intervento ricade all'interno del più vasto perimetro dell'"Ambito meridionale dell'agro romano compreso tra le vie Laurentina e Ardeatina", che, con D.M. 25 Gennaio 2010, è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 22 Gennaio 2004 n. 42.

Tale decreto introduce, nella fattispecie del sito d'intervento, la prescrizione il requisito della valenza paesistica del presente piano attuativo.

A tale scopo il programma urbanistico di intervento per la realizzazione dell'intervento urbanistico "la Torretta" prevede una serie di azioni atte all'eliminazione degli effetti sul paesaggio.

In particolare si prevede:

- la piantumazione di filari arborei, che individuano un percorso ciclo pedonale di circa tre chilometri, finalizzati a mitigare l'impatto visivo
- di armonizzare gli interventi edilizi alle esigenze paesaggistiche **limitando l'altezza degli edifici** multipiano a quattro piani fuori terra, in luogo dei cinque ammessi ed in un solo piano in luogo dei due previsti per le costruzioni più basse;
- di creare le più ampie superfici aperte possibili da destinare a verde e da sistemare nel più rigoroso rispetto delle caratteristiche morfologiche del terreno;
- di aggregare i volumi residenziali in tipologie uni, bi e quadrifamiliari e di disporre i corpi di fabbrica in modo separato con lo scopo di individuare percorsi visivamente permeabili senza formare quinte murarie rilevanti rispetto al paesaggio naturale esistente;

- di creare, lungo i percorsi pedonali e carrabili, delle sistemazione a verde in piccole zone diffuse di sosta per i parcheggi sia pubblici che privati
- di realizzare i corpi di fabbrica con caratteristiche costruttive e formali assimilabili a quelli in uso nella campagna romana. Le pareti saranno intonacate e tinteggiate, le mostre degli infissi saranno in pietra, le coperture a falde rivestite con coppi e piastrelle e le persiane alla “romana”, pergole e travicelli di castagno;
- di curare la realizzazione delle viabilità in modo tale da evitare rilevati o sbancamenti, nel rispetto dell’orografia esistente e ove necessario di effettuare sterri o riporti in misura non maggiore del metro;
- di realizzare la manutenzione straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo dei manufatti agricoli esistenti senza la modifica delle facciate esterne;
- di realizzare il nuovo piccolo edificio previsto ad uso abitativo, tipo logicamente e costruttivamente analogo al contiguo casale esistente;
- di mantenere e recuperare l’oliveto posto a nord del sito d’intervento a ridosso del fosso di Rio Petroso;

**In base a quanto esposto il progetto per il “Programma urbanistico di intervento per la realizzazione di un intervento urbano “La Torretta” si configura come l’unico compromesso possibile in grado di soddisfare, con la sua dotazione di servizi per la collettività e di standards urbanistici, il corretto sviluppo urbano di questa parte di città e di soddisfare, al contempo, con le prescrizioni atte all’eliminazione degli effetti sul paesaggio, che conferiscono al piano attuativo una valenza paesistica, il corretto inserimento nel contesto paesaggistico soddisfacendo il requisito posto dal DM 25 Gennaio 2010 istituente il vincolo di notevole interesse pubblico.**