



DIPARTIMENTO VI - Politiche della Pianificazione e Programmazione del Territorio -  
Roma Capitale

II U.O.  
Pianificazione e Progettazione Generale  
Direttore Arch. Daniel Modigliani



## PARCO AGRICOLO URBANO DI CASAL DEL MARMO

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA



GRUPPO DI LAVORO:

*Arch. Michela Bianchi*  
*Arch. Simone Ferretti*  
*Arch. Lucia Proto*  
*Arch. Serafina Trapasso*

DATA:  
NOVEMBRE 2005

SCALA:  
---

DOC. 

0	0	2
---	---	---

 rev.

5					
4					
3					
2					
1	15/11/05	EMISSIONE			
N° PROG	DATA	AGGIORNAMENTI	REDATTO	VERIFICATO	ACQUISITO

# **PARCO AGRICOLO URBANO DI CASAL DEL MARMO**

## **INDICE DELLA RELAZIONE**

1. Introduzione;
2. Proposta di perimetro del Parco: le previsioni di Piano, opportunità e criticità legate alla viabilità, al verde contiguo e al sistema insediativi;
3. L'assetto proprietario;
4. Ridefinizione del perimetro R75 Sud della compensazione Massara e proposta dell'area di 30 ha. da cedere al Comune;
5. La rete dei percorsi del Parco: centralità della modalità ciclabile per la fruizione del Parco;
6. Bozza di Norma sui Parchi Agricoli: Art. 64bis.

## **ELENCO ALLEGATI GRAFICI**

TAVOLA 1    PROPOSTA DI PRIMETRO: INDIVIDUAZIONE TRATTI A  
CRITICITA' OMOGENEA IN BASE ALLE PREVISIONI  
URBANISTICHE

TAVOLA 2    ASSETTO PROPRIETARIO

TAVOLA 3    COMPENSAZIONE MASSARA

## 1. Introduzione

Già da qualche tempo è nata l'esigenza di ricercare e studiare le dinamiche delle aree agricole all'interno degli ambiti urbani, in particolare a Roma, queste aree rappresentano ancora oggi tratti di territorio agricolo di antica formazione e storia, che sopravvivono nel tessuto urbano e che risultano essere di vitale importanza, sia per l'aspetto storico e geo-morfologico, sia per quello ambientale e naturalistico.

Lo studio ha riguardato l'approfondimento di alcuni aspetti fondamentali per la successiva elaborazione e definizione della pianificazione del Parco Agricolo Urbano di Casal del Marmo. In particolare, è stato definito il PERIMETRO del Parco e successivamente sono stati tratti alcuni elementi utili per la definizione della Norma di P.R.G. riguardante i Parchi Agricoli.

Si è tenuto conto degli studi approfonditi, già effettuati su questa area da Ecomed e dal geologo Claudio Succhiarelli per conto del VI° Dip. del Comune di Roma.

Questa area di circa 378 ha, collocata a Nord/Ovest della Città, ai limiti del G.R.A. ed all'interno dei quartieri periferici nati in questo ultimo trentennio, è caratterizzata dalla presenza di ampi altipiani destinati al pascolo e al seminativo che degradano verso bellissime vallate, solcate da corsi d'acqua, ai lati dei quali si estendono piccoli orti e coltivazioni a seminativo.

Le analisi effettuate hanno riguardato:

1. La lettura delle previsioni di Piano, degli strumenti attuativi (P.R.U.) e della relativa viabilità, onde definire il perimetro del Parco;
2. La definizione dell'assetto delle proprietà fondiarie di tutto il territorio all'interno del Parco, attraverso visure delle Particelle Catastali;
3. La proposta di perimetrazione dell'area di 30 ha. che deve essere ceduta al Comune, in base a quanto previsto nell'ambito della compensazione della Tenuta Massara.



*La Valle di Pian del Marmo nei pressi della Tenuta Massara (sopra) e verso il margineSud Parco (sotto)*



## 2. **Proposta di perimetro del Parco: le previsioni di piano, opportunità e criticità legate alla viabilità, al verde contiguo e al sistema insediativo**

Il PERIMETRO del Parco di Casal del Marmo racchiude una superficie di circa 378 ha., questa delimitazione nasce e si caratterizza attraverso dinamiche di margine completamente diverse da tratto a tratto. Nella Bozza di Norma la criticità rappresentata tra le previsioni urbanistiche al margine ed il parco stesso è espressa al Comma 5, Punto c:

*“i Programmi d’Intervento possono prevedere: ”L’ampliamento del perimetro in aree contigue, ai fini del completamento degli interventi pubblici, della completa inclusione delle aziende agricole, della adesione volontaria di aziende agricole confinanti, della necessaria integrazione con infrastrutture, insediamenti e ambiti rurali circostanti”.*

Sono stati individuati schematicamente sette tratti di seguito riportati:

### 1. **TRATTO A** (Via di Casal del Marmo)

In questo lungo tratto di territorio il Perimetro del Parco segue le direttive del PRG, discostandosi dal confine fisico esistente, rappresentato dalla Via stessa, ed arretrando all’interno dell’area agricola, sottraendone così una fascia.

Per questa area destinata a “Verde e Servizi”, il Piano prevede il raddoppio della Via Casal del Marmo, con la creazione di due grandi rotatorie collocate agli estremi (di cui quella Sud innesta il traffico veicolare in un’unica corsia e l’altra a Nord in due corsie distinte, di cui una verso Nord e l’altra verso Est) e la creazione di una serie di servizi di quartiere e di aree adibite a parcheggio, ancora in fase di programmazione.

In questo tratto, molto più che in altri, è necessario svolgere un progetto unitario che integri le previsioni di piano (viabilità, servizi, aree a parcheggio, piste ciclabili) con il sistema dell’accessibilità al Parco (itinerari pedociclabili e varchi attrezzati), che agevoli il rapporto tra ambiente urbano e ambiente naturale.





*L'attuale margine del Parco lungo il pianoro a confine con Via Casal del Marmo*

## 2. **TRATTO B e C** (Compensazione Massara Nord e FM3)

In questo tratto più breve, si concentrano dinamiche che hanno un impatto profondo sia sul Perimetro del Parco, che sul rapporto tra Città e quest'ultimo.

Qui, infatti il Perimetro si configura al di sotto della bretella prevista dal PRG tra via Casal del Marmo e Via Trionfale, che penetra ed interrompe la continuità ambientale della parte apicale del Fosso del Marmo.

Questo tratto ha un accesso potenziale rappresentato dal "corridoio" esistente tra i due istituti scolastici (oggi ancora sterrato e utilizzato come parcheggio a servizio delle scuole) posti immediatamente a Nord della viabilità di previsione; il corridoio è frutto di una servitù esistente dovuta all'elettrodotto che prosegue poi per tutta l'estensione del parco fino ad arrivare a sud nella zona del Podere S.Giusto.



*L'area "corridoio" di parcheggio compresa tra le due scuole adiacenti alla futura compensazione Massara Nord*

Il perimetro prosegue poi, al di sotto dell'area della compensazione Massara Nord, (destinata alla creazione di un ATO a destinazione prevalentemente residenziale) e confina con l'area destinata a "Verde e Servizi" della compensazione stessa.

Ad Est il limite netto del Parco è rappresentato dalla Ferrovia FM3 (Roma –Viterbo), che come già indicato nello studio di Ecomed preclude l'accesso storico alla Tenuta Massara.

In tutto questo tratto sarà importantissimo ripristinare i corridoi ambientali e una adeguata accessibilità, pianificando il parco e le sue aree contigue.



*Il filare dei pini lungo il percorso a Nord della Tenuta Massara, nei pressi del Casal del Marmo*

Si dovrà quindi porre particolare attenzione alla tutela e valorizzazione del patrimonio naturalistico, ambientale e paesaggistico così come previsto dalla Bozza di Norma.

3. **TRATTO D** (Aree M2: Complesso Ospedaliero S. Filippo Neri, I.P.M. Casal del Marmo, Istituto Scientifico L. Pasteur, nuovo plesso scolastico previsto nell'accordo Provincia-Comune, Complesso del S. Maria della Pietà)

Questo lungo tratto di Perimetro comprende le proprietà della Provincia.

Nell'accordo in atto tra Provincia e Comune è prevista una nuova cubatura per la realizzazione di un nuovo plesso scolastico di fronte all'Istituto L. Pasteur:

pur comprendendo le delicate ragioni che hanno portato all'accordo, è auspicabile una diversa collocazione della cubatura prevista in relazione alle esigenze del futuro Parco Agricolo.

In tal senso, sarebbe per esempio auspicabile che vi fosse una integrazione tra tale previsione con quella che interessa il Complesso del S. Maria della Pietà.

Nell'area della provincia opera la cooperativa CO.BR.AG.OR. (Cooperativa Braccianti Agricoli) che ad oggi è l'unico esempio incoraggiante dell'area come modello di



sviluppo di un territorio agricolo all'interno della città che persegue in buona parte quei criteri ed obiettivi che si leggono nella Bozza di Norma sui Parchi Agricoli.



*Coltivazione a frutteto nei terreni della Provincia gestiti dalla COBRAGOR*

Tra i progetti portanti avanti dalla cooperativa agricola è interessante il progetto riguardante la “Fattoria didattica” come integrazione ed apertura di un’azienda agricola al territorio, soprattutto verso le generazioni in età scolare, le quali hanno un’occasione concreta di avvicinarsi al mondo agricolo.

L’esistenza nell’area dell’Istituto Penale Minorile è un’occasione per sviluppare un progetto di “apertura” dell’Istituto al territorio: da una parte il complesso sportivo dell’Istituto è una risorsa che potrebbe essere impiegata anche per le esigenze dei quartieri limitrofi; dall’altra i minori ospitati all’interno dell’Istituto potrebbero essere impiegati in un progetto tipo “Fattoria didattica”. Questo oggi, seppur sperimentalmente, già accade ne :

La Cooperativa Sociale Consortium (che si occupa di produzioni biologiche e che ha un punto di vendita nella centralissima Via Nazionale), è stata affidata la gestione del progetto “Fattoria didattica” che prevede un piano di inserimento lavorativo e ricreativo per ragazzi di Casal del Marmo, con il patrocinio del Comune di Roma e la Direzione Penitenziaria di Casal Del Marmo.

Ciò accade all'interno del Parco dell'Insugherata, In località "Tomba di Nerone", dove la cooperativa gestisce un terreno con superficie di circa 9 ettari .

Considerando la presenza della suindicata CO.BRA.GOR., questo potrebbe essere a maggior ragione possibile, vista l'adiacenza dei terreni gestiti dalla cooperativa con l'Istituto penale. Nel caso poi che si desse seguito alla cessione al Comune della porzione della Tenuta Massara (così come indicato al paragrafo 4.3) e che questi fossero dati in gestione alla cooperativa, vi sarebbe anche l'occasione di procedere al restauro del Casale del Marmo Nuovo e dei relativi terreni con una diversificazione di un piano di inserimento lavorativo e ricreativo per i ragazzi di Casal del Marmo.

Nei terreni della provincia localizzati nel tratto apicale del Fosso delle Campanelle (Valle Fontana), vi è un'altra interessante realtà rappresentata dagli orti abusivi che comprende circa 250 lotti: sarebbe auspicabile regolarizzare tale situazione, mediante l'approntamento di un regolamento sugli orti (come già è stato fatto in altre realtà metropolitane quali Milano e Torino) è una sistemazione degli stessi in chiave paesaggistica e di risanamento ambientale.

4. **TRATTO E** (Compensazione Massara Sud, Torresina2 e PRU Primavalle – Torrevecchia/zona Casale Nero)

Il Perimetro qui si configura seguendo le delimitazioni definite dall'area della compensazione Sud di Massara (per le considerazioni vedere paragrafo 4), cammina tangenzialmente al previsto PZ di Torresina2 e dal PRU Primavalle –Torrevecchia, nella zona del Casale Nero.

La pressione insediativa in questo quadrante sarà notevolmente aumentata e il disegno della viabilità di previsione sembra non garantire un adeguato riequilibrio al sistema viario esistente, già saturo.

Rispetto alle esigenze del Parco Agricolo, particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione delle aree a verde (tratto mediano del Fosso delle Campanelle) previste dal PRU (unitarietà nel progetto di sistemazione ambientale e paesaggistica) e servizi, così come previsto nella Bozza di Norma.

5. **TRATTO F** (PRU Primavalle –Torrevecchia/zona Podere S. Giusto- Quartogrande)

In zona QuartoGrande il PRU prevede la saturazione dei lotti liberi e una nuova lottizzazione nell'area del Casale Mimoli e la sistemazione del Casale Montesanto,

segnalato nella carta dell'Agro. Anche qui è necessario prevedere ad un'integrazione delle previste aree a verde e servizi con il Parco Agricolo.



*La via Monte del Marmo nel tratto sud(innesto G.R.A.):sullo sfondo il pianoro con il Casale Montesanto*

Nelle opere pubbliche previste dal PRU è indicata la presenza di una nuova viabilità (non è presente nelle previsioni di PRG ) che collegherà lo svincolo del G.R.A. con Via di Torresina:

se da una parte appare assolutamente inderogabile l'attuazione di tale collegamento, la sua localizzazione è del tutto negativa rispetto al Parco Agricolo; sarebbe interrotta la continuità ambientale dell pianoro a Sud del Parco, limitrofo al Casale Montesanto. E' fondamentale che questa viabilità, in fase di progettazione esecutiva venga rilocalizzata mediante l'ampliamento di via Monte del Marmo (che è stata recentemente sistemata nel tratto terminale ove è presente il nuovo svincolo del G.R.A.) e la realizzazione di una rotonda che organizzi il punto di intersezione tra la nuova viabilità (a ridosso della lottizzazione prevista dal PRU) con quella esistente a Sud ove inizia la lottizzazione del Podere S.Giusto (consorzio S.Luigi-via Grondona).

6. **TRATTO G** (Podere Buccari, Via di Casal del Marmo)

In questo tratto va segnalata la presenza della Fondazione Don Gnocchi che è proprietaria di una porzione dei terreni ricadenti all'interno del Parco. Vi è poi la lottizzazione del Podere Buccari ai cui si accede, dall'omonima via, al pianoro.

Da questa via (oltre che da un altro collegamento diretto privato da Via Casal del Marmo) si accede all'area della ex-Tenuta di Piano del Marmo ove è presente l'omonimo Casale. Ai fini della creazione del Parco Agricolo, questa è l'area quella di più difficile realizzazione, vista la notevole frammentazione proprietaria (vedi paragrafo successivo)



*La valletta sistemata ad orto esistente sotto la lottizzazione di Podere Buccari, vista da Via Casal del Marmo*

### **3. Assetto Proprietario**

Il Parco di Casal del Marmo si colloca nel quadrante Nord-Ovest di Roma, in un'area compresa tra il G.R.A. e il Quartiere di Palmarola a Nord e Via Casal del Marmo ad Ovest, ad Est tra la Via Trionfale e il Quartiere di Torvecchia e a Sud tra il Consorzio Quartogrande e Via Pian del Marmo.



Lo studio dell'assetto delle proprietà del territorio del Parco, condotto attraverso l'analisi di numerose verifiche a campione sulle visure delle particelle del N.C.T. di Roma ci ha fornito un quadro generale attendibile, che sinteticamente viene qui riportato.

La superficie totale del Parco è di circa 378 ha., che sono ripartiti nelle seguenti grandi proprietà:

- La proprietà **MASSARA** consiste in circa 124 ha. (32% della superficie totale del Parco) e si colloca nell'area Est del Parco, questa è delimitata ad Ovest dal Fosso di Pian del Marmo, ad Est dalla Via Trionfale e la proprietà della PROVINCIA, a Nord dal Quartiere Palmarola e a Sud dai Quartieri di Primavalle e dal Consorzio Quartogrande;
- **L'ISTITUTO BANCARIO** (Banca Antonveneta) è proprietario di un territorio di circa 79 ha. (20% della superficie totale del Parco), collocato nell'ambito Ovest del Parco, delimitato ad Est dal Fosso di Pian del Marmo e dalla proprietà MASSARA, ad Ovest dalla Via Casal del Marmo, a Nord dal Quartiere Palmarola, a Sud/Est dalla proprietà VITTORINI e più a Sud dalla proprietà SOGENE S.p.A.;
- La **PROVINCIA** è proprietaria di un territorio di circa 60 ha. (15% della superficie totale del Parco), collocato nell'ambito Est del Parco, delimitato ad Ovest dalla proprietà MASSARA, ad Est dal complesso ospedaliero del S. Filippo Neri e dalla Via Trionfale;
- La **SOGENE S.p.A.** è proprietaria di un territorio di circa 35 ha (9% della superficie totale del Parco), collocato nell'area Sud/Ovest del Parco, delimitato a Nord dalla proprietà dell'ISTITUTO BANCARIO, ad Ovest dal Quartiere di Casal del Marmo e a Sud dal Consorzio Quartogrande;

- La proprietà **VITTORINI** è proprietaria di un territorio di circa 23 ha. (6% della superficie totale del Parco), collocati nell'area Sud, al centro del Parco, lungo il Fosso di Pian del Marmo, delimitata ad Est dalla proprietà MASSARA, ad Ovest dalla proprietà SOGENE e a Sud dai Quartieri di Primavalle e di Torvecchia;

Per quanto concerne l'assetto proprietario dell'area Sud/Ovest del Parco, questa è caratterizzata da una frammentazione di più proprietà private di estensione medio-piccola, che oscilla tra i 13 ha. della SOCIETA' AGRICOLA FORESTALE SRL e i 0,16 ha. della proprietà ANTONELLI, confinanti ad Ovest con il Quartiere Palmarola e Via Casal del Marmo, a Nord con le proprietà VITTORINI e SOGENE e a Sud con il Consorzio Quartogrande e Via Pian del Marmo.

INTESTATARI	SUPERFICIE TOTALE mq	SUPERFICIE TOTALE ha	% SUL PERIMETRO PARCO
PROPRIETA' MASSARA	1.243.043,77	124,30	32,9%
ISTITUTO BANCARIO	791.649,17	79,16	20,9%
PROVINCIA	601.465,87	60,15	15,9%
SOGENE SPA	358.189,02	35,82	9,5%
PROPRIETA' VITTORINI	232.801,98	23,28	6,2%
FAMIGLIA CERE	130.044,52	13,00	3,4%
AGRICOLA FORESTALE SRL	126.066,12	12,61	3,3%
AGRICOLA PALMAROLA SRL	75.329,32	7,53	2,0%
COMUNE DI ROMA	27.456,97	2,75	0,7%
LUCE - SOCIETA' AGRICOLA FORESTALE	25.122,90	2,51	0,7%
AGRICOLA ROMA SPA	22.601,10	2,26	0,6%
ROSSI LUCIA E NELLO	14.758,88	1,48	0,4%
FONDAZIONE DON CARLO GNOCCHI - ONLUS	11.374,72	1,14	0,3%
FAMIGLIA BUCCI	9.517,37	0,95	0,3%
PELLEGRINI ORIETTA	7.537,20	0,75	0,2%
VENTURINI STEFANO	4.254,10	0,43	0,1%
CANTAGALLO ED ALTRI	3.678,97	0,37	0,1%
VARI SIMONETTA	3.559,61	0,36	0,1%
ANTONELLI IDA	1.553,51	0,16	0,0%
NON INDIVIDUATE	89.526,79	8,95	2,4%
<b>TOTALE</b>	<b>3.779.531,89</b>	<b>377,95</b>	<b>100,0%</b>
<b>SUPERFICIE TOTALE DEL PARCO DI ha</b>			<b>378</b>

#### 4. Ridefinizione del perimetro R75 Sud della compensazione Massara e proposta perimetro dell'area di 30 ha. da cedere al Comune

##### 4.1 Premessa

Il Piano delle Certezze (adottato con Del C.C. n.92 del 29.5.1997 e definitivamente approvato con D.G.R. 10 settembre 2004, n. 856, pubblicato nel BURL del 30 ottobre 2004) prevedeva la perimetrazione di nuove aree da tutelare definite irrinunciabili.

Fu effettuata una classificazione tipologica e l'area di Casal del Marmo, in particolare la Tenuta Massara, fu inserita nella classe C (proposte esterne ai perimetri dei parchi deliberati) e in particolare:

- nella sottoclasse C2 (proposte totalmente o parzialmente accolte) definendola come "Parco della Tenuta Massara". Le aree G4 della Tenuta Massara furono quindi quasi completamente destinate ad H1, prevedendo per l'effettiva attuazione, l'istituto della compensazione così come definito dallo stesso Piano delle Certezze.
- nella sottoclasse C4 (proposte non accolte), l'area M2 adiacente al S.Maria della Pietà

La compensazione delle aree G/4 fu definita in termini di cubatura (lasciando le stesse quantità, vedi stralcio tabella 1.2A) definendo una prima ipotesi di ubicazione, nell'ambito della Tenuta Massara, escludendole dalla perimetrazione dell' area irrinunciabile.

##### Stralcio tabella 1.a del Piano delle Certezze

1.2A PIANO DELLE CERTEZZE - Compensori interni alle aree irrinunciabili ricadenti in ambiti vincolati o parzialmente vincolati, privi in parte o del tutto di PTP (aree irrinunciabili, categoria b)

N. tab	PARCO	ZONA	MC	COMPENS	PTP	PPA	ST. ISTR.	NOTE
10	Tenuta Massara	G/4 - Fosso delle Capannelle	1.980	1.980				
11	Tenuta Massara	G/4 - Palmarola	44.000	44.000			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L. 431/85, art. 1 lett. g)
12	Tenuta Massara	G/4 - Casal del Marmo	74.052	74.052			Progetto non presentato	Zona vincolata (parte) (L. 431/85, art. 1 lett. g)
13	Tenuta Massara	M/2 - adiac. S. Maria della Pietà	28.000	28.000				Zona vincolata (minima parte) (L. 431/85, art. 1 lett. g)

Successivamente sono state dettate le regole riguardanti la compensazione Massara in base a quanto indicato nelle "Controdeduzioni alle osservazioni presentate con le deliberazioni municipali relative al parere di competenza- allegato tecnico N.1" relative alle integrazioni e modifiche alla decisione di G.C. n.67 del 18.6.2002 di approvazione della proposta di

deliberazione “Adozione del NPRG della città di Roma”, così come riportato nello stralcio qui riportato:

*“...viene identificato 1 nuovo Ambito prevalentemente residenziale a Tenuta Massara articolato in due parti, rispettivamente a Nord e a Sud di Casal del Marmo, parte per la localizzazione di compensazioni e parte quale corrispettivo per l’acquisizione di 30 ha della Tenuta Massara”.*

Il nuovo PRG (adottato con Del C.C. n.33 del 19/20 marzo 2003) ha normato le aree oggetto di compensazione prevalentemente residenziali con l’art.54 (Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali) numerando ogni singola A.T.O.

L’area Massara è stata indicata con il codice R75(vedi stralcio tabella 1.2) e perimetrata individuando due aree (R75 Nord e R75 Sud), riportate nell’elaborato grafico prescrittivo “Sistemi e Regole”.

**Stralcio tabella 1.2 del nuovo Piano Regolatore**

Tab. 1.2. ATO prevalentemente residenziali SUL>10.000 mq

Municipio	n.	Denominazione	SUL (mq)
XIX	75	Tenuta Massara A - B	31.250



#### 4.2 Proposta di modifica della R75

La R75 Sud ricade quasi completamente in un'area vincolata ex-lege D.Lgs. n.490/99 (così come è riportato nell'elaborato "Rete Ecologica").

Quindi la compensazione R75 Sud è stata spostata in un' area contigua più a Nord, sempre di proprietà Massara, di eguale dimensione a quella precedentemente perimetrata.

Tale scelta è stata effettuata considerando l'esigenza di continuità ambientale dell'area del Parco, sacrificando una porzione del pianoro collocato lungo la Via di Torresina di fronte all'area a Verde e Servizi del previsto P.Z. B44 "Torresina 2", adottato con Del. C.C. n. 124 del 23.9.2002 e controdedotto con alcune modifiche migliorative con Del. C.C. n. 189 del 21.10.2004.

Si nota che le modifiche migliorative del suindicato P.Z. B44 hanno riguardato la prescrizione di una riduzione dell'altezza dei fabbricati (da 4 a 3 piani) collocati verso il Fosso del Marmo Nuovo di modo da ridurre l'impatto ambientale.

In un successivo approfondimento sarà quindi necessario valutare una differenziazione nei pesi delle altezze e cubature da realizzare nelle due aree R75 Nord e Sud, considerando che l'area Sud ha esigenze di impatto ambientali maggiori di quella a No.



*Il pianoro della Tenuta Massara nei pressi del P.Z. Torresina interessato dalla compensazione R75 Sud*

#### 4.3 Proposta di perimetro dell'area da cedere al Comune

Così come previsto dalla compensazione, deve essere ceduta un'area di 30ha. al Comune.

Lo studio mira ad una prima definizione dell'area da cedere.

Il criterio della scelta dell'area di 30 ha è stato quello di garantire continuità al Parco Agricolo.

L'area prescelta infatti mette in comunicazione la proprietà della Provincia (attualmente gestita dalla CO.BRA.GOR.) con la zona a valenza ambientale del Fosso delle Campanelle.

L'area a Nord e a Sud che rimarranno di proprietà Massara (così come le altre aree private) organizzata in base all'art.64/bis sui Parchi Agricoli che prevede il Programma unitario d'intervento e dall'art. 73 sulle Aree Agricole che prevede il Piano Ambientale di Miglioramento Agricolo (PAMA) così come previsti dal PRG adottato.



*Il Casale del Marmo Nuovo della Tenuta Massara interno al perimetro della proposta di cessione al Comune di Roma*

## **5. La rete dei percorsi del Parco: centralità della modalità ciclabile per la fruizione del Parco**

### **5.1 Premessa**

Nel futuro piano d'assetto sarà preminente realizzare il progetto dei percorsi interni all'area; tra le diverse modalità quella più importante in termini di sostenibilità e fruibilità dell'area è quella ciclabile.

Già lo studio ECOMED esprimeva con estrema chiarezza il rapporto in termini gestionali: "Sul fronte della fruizione delle aree interne, un passaggio assai delicato è costituito dalla organizzazione di accordi e convenzioni con i privati proprietari delle aree per l'apertura al pubblico delle aziende e della rete di sentieri".

L'apertura alla fruizione pubblica (eventualmente sottoposta a limitazioni di orari e tempi) costituisce uno dei principali obiettivi della procedura di concertazione per la realizzazione del Parco Agricolo".

Viene riportato qui di seguito lo stato della pianificazione a Roma e nel settore Nord-Ovest delle piste ciclabili ed una prima proposta di ampliamento della rete nell'area di studio.



*La parte iniziale della Valle del Pian del Marmo nella Tenuta Massara*



## 6.2 La Rete ciclabile di Roma: la pianificazione

Il Comune di Roma ha redatto un piano della rete dei percorsi ciclabili urbani integrato al Piano Generale del Traffico Urbano (P.G.T.U.) adottato con del. G.C.n. 4348 del 14 ottobre 1997.

Successivamente con Ordine del Giorno N°136 del 10.03.2003 anche su sollecitazione dell'Osservatorio sulla Mobilità si è impegnato il Sindaco e la Giunta a:

*“... predisporre nella fase successiva alle controdeduzioni al Prg, la planimetria e la rete cartografica relativa alle piste ciclabili del territorio di Roma con speciale riferimento al collegamento dei parchi e al godimento degli spazi verdi e storici della città.”*

Le N.T.A. del P.R.G. recepiscono la rete dei percorsi ciclabili indicati nel Piano Generale del Traffico e ne prevedono l'integrazione con strumenti attuativi e progetti di pubblica utilità.

Il piano quadro della ciclabilità è lo strumento che governa lo sviluppo della rete ciclabile; è in continuo aggiornamento, e l'ultima versione disponibile è di settembre 2005.

La competenza è del Dipartimento X – VIII U.O. Progetti Ambientali di Riquilificazione Urbana e in particolare dell'Ufficio Mobilità Ciclistica che con il supporto di S.t.A. S.p.A. provvede anche a sviluppare i progetti dei singoli tratti.



*Percorso storico che unisce via di Torresina con il Casal del Marmo e l'area della Provincia*



### **6.3 La rete ciclabile esistente e in corso di realizzazione**

A Roma sta nascendo quindi una nuova rete di percorsi ciclopedonali che consentirà di attraversare in bicicletta tutta la città, lungo itinerari protetti e suggestivi costruiti a partire dai due assi fluviali del Tevere e dell'Aniene

La realizzazione di questi circuiti include anche i Parchi Urbani come snodi principali di itinerari verdi riservati alla due ruote, già realizzati a Villa Pamphilj e a Villa Ada, grazie ai quali si può pedalare in città lontani da traffico e smog.

Rispetto al 2001, quando esistevano 74,5 km di piste, sono stati infatti realizzati circa 79 km di nuovi percorsi ciclopedonali che comprendono le piste su strada ed i percorsi nel verde. Attualmente, inoltre, sono in corso di realizzazione circa 11 km di piste per un investimento dell'Assessorato all'Ambiente di circa 1 milione e 600 mila euro e sono state progettate piste ciclabili per circa 76 km complessivi.

#### **Gli interventi più importanti:**

##### **Diretrice Tevere**

Da Castel Giubileo al Ponte di Mezzocammino.

Con la conclusione dei lavori di realizzazione del tratto da Ponte Risorgimento-Ponte Sublicio (che sarà inaugurato entro ottobre) le banchine del Tevere si sono trasformate nella più lunga pista ciclabile della città: un percorso di 30 Km che collega Castel Giubileo a Mezzocammino, lungo itinerari sorprendenti sotto il profilo storico e naturalistico

##### **Diretrice Aniene**

Da Villa Ada a Ponte Mammolo.

La realizzazione della dorsale Aniene è iniziata con l'apertura del tratto Villa Ada a Ponte Nomentano (4,2 Km).

Il tratto Ponte Nomentano – Ponte Mammolo, lungo 8 Km, è stato progettato in via definitiva ed è stato approvato in conferenza dei servizi.

Il tratto Ponte Mammolo – Casale Rosso, lungo 10 km, pure , è stato progettato in via definitiva ed è stato approvato in conferenza dei servizi.

### **Pista di raccordo tra il Tevere e l' Aniene**

Sono in corso i lavori per la realizzazione del raccordo tra la direttrice Tevere e quella dell'Aniene con un tracciato che tocca Villa Ada - Villa Glori – Auditorium - Viale Tiziano - Ponte Milvio, per un totale di 5,5 km.

### **Realizzazione della Direttrice Cristoforo Colombo**

Da Ponte Sublicio al Velodromo, lunga 16,2 Km.

Progetto da attuare in 3 stralci, di cui il primo, da Ponte Sublicio a Piazza dei Navigatori, è stato già approvato in via definitiva dalla Giunta Comunale.

### **Rete ciclopedonale di Ostia**

Nel XIII Municipio, la cui struttura territoriale ha una forte vocazione alla mobilità ciclistica, sono in corso i seguenti progetti:

- Percorso ciclopedonale sul lungomare di Ponente. E' in corso l'appalto dal Porto di Roma a Piazza Recanati (3,5 Km).
- Percorso ciclopedonale all'interno della Pineta delle Acque Rosse. Da via dei Ravennati alla Torre Boacciana (4,1 Km) 2006. Progetto definitivo approvato dalla Giunta Comunale.
- Percorso ciclopedonale di raccordo da Acquerosse al Lungomare di Ostia (2,2 km).

Progetto definitivo approvato dalle Giunta Comunale

### **Rete ciclopedonale di Roma Est**

Nel quadrante Est della città, è in corso di progettazione da parte della Società **Sta** un "Corridoio della Mobilità" che sarà realizzato lungo via Palmiro Togliatti e che includerà anche una pista ciclopedonale. Sarà così possibile collegare Ponte Mammolo, sulla direttrice Aniene, fino a Cinecittà con un percorso di 7,9 km.

Su quella stessa direttrice, partiranno i seguenti percorsi ciclabili:

- Anagnina – Cinecittà Est – Tor Vergata – Tor Bella Monaca (21,1 Km), che include le piste esistenti all'interno dell'università Tor Vergata)
- via Del Mandrione – Furio Camillo (818 mt)

#### **6.4 L'implementazione dei percorsi ciclopedonali del Parco di Casal del Marmo nella rete del Piano Quadro del settore Nord-Ovest: proposta**

L'area del Parco per le sue caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistico e per la vicinanza della infrastruttura ferroviaria della FM-3 può entrare a far parte del sistema della rete programmata delle piste ciclabili. Il Parco Agricolo infatti necessita soprattutto, per la sua fruizione, di una serie di percorsi che garantiscano da una parte un collegamento alternativo tra le diverse parti della città a beneficio dei residenti nei quartieri limitrofi e dall'altra come nuova risorsa legata alle future attività turistiche e del tempo libero prevedibili nell'area, che comunque saranno organizzate secondo una rete in cui i punti nodali saranno rappresentati dai casali esistenti nell'area.



*Percorso storico della Valle del Pian del Marmo delimitante a Ovest la Tenuta Massara  
Parco Agricolo Urbano di Casal del Marmo  
Relazione illustrativa-Novembre 2004*

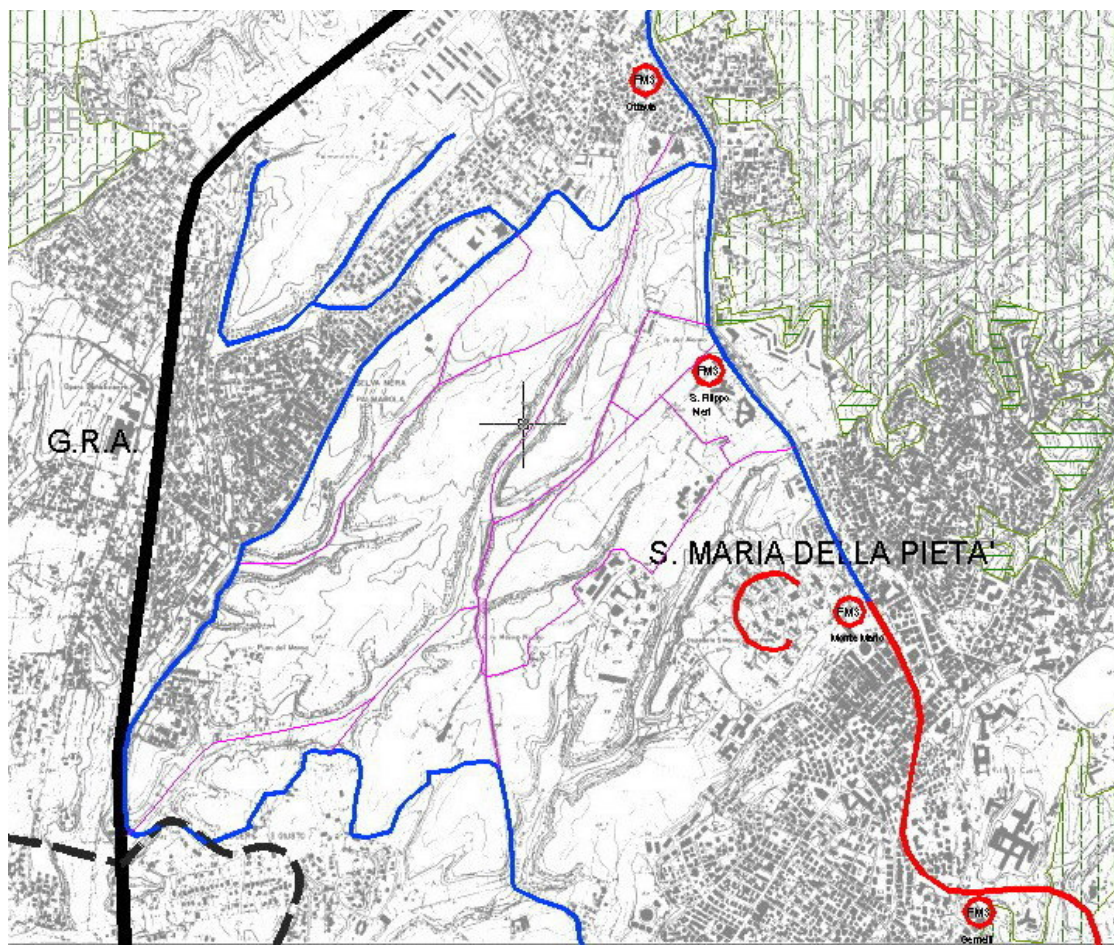


Il piano quadro della ciclabilità prevede nel settore Nord-Ovest due direttrici: una lungo il tracciato ferroviario della FM3-Via Trionfale (di cui una parte già finanziata nel tratto S.Pietro-Staz.ne di Monte Mario) e un'altra lungo la Via di Casal del Marmo. Collegato a questo è previsto un'altro tratto minore lungo la valle del fosso di Palmarola.

E' programmato anche un percorso lungo la direttrice Via di Torresina-Via Monte del Marmo a Sud del Parco.

L'unica pista ciclabile esistente è quella del Parco di S.Maria della Pietà con un percorso di 1,4 km.

Dallo studio dei percorsi effettuato mediante lettura della cartografia storica, dai precedenti studi svolti nell'area e soprattutto nel corso dei sopralluoghi svolti si può affermare che è possibile oltrechè auspicabile, ai fini degli obiettivi di fruibilità, realizzare una rete di percorsi ciclopeditoni interni al Parco Agricolo (utilizzando in gran parte quelli esistenti), che vadano ad integrare quelli sui bordi del Parco previsti nel piano quadro suindicato.



*Percorsi esistenti o potenziali all'interno del Parco (in viola) e di quelli previsti dal Piano Quadro della ciclabilità (in blu).  
In rosso il percorso esistente "S.Maria della Pietà" e quello finanziato sopra il sedime del tratto interrato della FM3*



## 7. Bozza di Norma sui Parchi Agricoli

La bozza di norma sui Parchi Agricoli è il frutto della sintesi del presente studio e di quello precedentemente prodotto da Ecomed, coordinato dall'Arch. Fabrizio Giordano.

Lo strumento scelto per perseguire gli obiettivi è quello del Programma unitario d'intervento da estendere all'intera superficie del parco. Il programma si attua con diversi strumenti, ma senza perdere di vista una filosofia appunto unitaria, fondamentale per un rilancio agricolo dei territori interessati.

Molte considerazioni svolte nel corso dello studio del Parco Agricolo Urbano di Casal del Marmo sono state tradotte in concetti, opportunamente riportati al caso più generale dei Parchi Agricoli e codificati in punti espressi nell'ambito dei possibili contenuti del Programma unitario d'intervento.

### Art. 64bis

1. Sono *Parchi agricoli* gli ambiti rurali diversi dalle aree naturali protette di cui all'art. 64, ma riconducibili ad un sistema unitario di interesse naturalistico, paesaggistico, storico-archeologico, da tutelare e valorizzare.

2. I *Parchi agricoli* sono individuati nell'elaborato 2. "Rete ecologica", rapp. 1:10.000, e assumono la seguente denominazione:

- a) Casal del Marmo;
- b) Arrone-Galeria;
- c) Acilia

3. Le misure e gli interventi nei Parchi agricoli devono perseguire i seguenti obiettivi:

1. preservazione e rafforzamento delle attività agricole, anche mediante la commercializzazione locale dei prodotti, e l'indirizzo delle stesse verso coltivazioni con maggiore compatibilità ambientale, secondo il "Codice della buona pratica agricola", l'agricoltura biologica, l'agricoltura bio-dinamica;
2. tutela e valorizzazione del patrimonio naturalistico, ambientale, paesaggistico;
3. preservazione, risanamento, rinaturalizzazione del reticolo idrografico;
4. riqualificazione e riuso dei tessuti e degli edifici esistenti, con riguardo a quelli dimessi;
5. recupero e valorizzazione dei beni di interesse archeologico e monumentale;

6. creazione di un sistema di fruizione pubblica, mediante l'acquisizione di aree ad uso pubblico, la realizzazione di itinerari naturalistici con percorrenza ciclo-pedonale, l'introduzione o il potenziamento di usi ricettivi, ricreativi, sportivi, di servizio.
4. Gli obiettivi di cui al comma 3 sono perseguiti mediante Programmi unitari d'intervento, anche nelle forme di cui all'art.17, estesi all'intero ambito del Parco agricolo, da attuarsi mediante interventi pubblici, i PAMA, di cui all'art.73, accordi con i proprietari o conduttori delle aziende agricole, anche riuniti secondo le diverse forme di rappresentanza, convenzioni con Istituti o Enti di ricerca per la sperimentazione di progetti specifici di riqualificazione ambientale e riconversione agricola.
5. In particolare, i Programmi d'intervento possono prevedere, sempre per le finalità di cui al comma 3:
- a) gli indirizzi, i criteri, le regole per gli interventi e l'utilizzo antropico sulle acque, sulla flora e sulla fauna, ivi comprese prescrizioni e particolari costruttivi per la realizzazione o l'adeguamento di edifici, impianti, infrastrutture;
  - b) i criteri e le regole per l'accesso, la circolazione, la fruizione pubblica delle aree, con particolare riguardo a quelle sottoposte a maggior tutela e alle aziende agricole;
  - c) l'ampliamento del perimetro in aree contigue, ai fini del completamento degli interventi pubblici, della completa inclusione delle aziende agricole, dell'adesione volontaria di aziende agricole confinanti, della necessaria integrazione con infrastrutture, insediamenti e ambiti rurali circostanti;
  - d) l'organizzazione generale del comprensorio, con riguardo all'accessibilità generale, ai percorsi veicolari e ciclo-pedonali, alla localizzazione di nuclei di servizi o impianti comuni per l'agricoltura, alla localizzazione di centri di servizio, ricettivi e attrezzature per la fruizione pubblica, alla localizzazione delle aree di ricettività per il turismo itinerante;
  - e) la suddivisione dell'ambito in più zone, differenziate per livelli di naturalità, di tutela, di funzioni specializzate, alla individuazione delle aree da acquisire alla proprietà o all'uso pubblico, anche attraverso le misure compensative di cui alla lett. i) e con gli accordi negoziali di cui alla lett. f);
  - f) i contenuti degli accordi o convenzioni da stipulare con le aziende agricole, al fine di regolare gli incentivi finanziari, urbanistici, di assistenza tecnico-scientifico, per l'orientamento delle coltivazioni agricole e zootecniche, secondo gli obiettivi e i criteri, di cui al comma 3, lett. a), per la realizzazione degli interventi di miglioramento ambientale (rimboschimenti, coltivazioni a perdere, oasi naturalistiche, recupero dei terreni nudi e dei pascoli degradati), per l'accesso pubblico e la fruizione ricreativa nelle aziende agricole (fattorie didattiche);

- g) la rimozione o regolamentazione degli orti abusivamente realizzati mediante occupazione abusiva di suolo pubblico o di Enti pubblici, o comunque ricadenti nelle aree tutelate ai sensi dell'art.11 della LR24/1998;
- h) la previsione o ammissione di destinazioni d'uso ricreative, sportive, ricettive, pubblici esercizi, commerciali, socio-sanitarie, artigianali, anche in deroga a quanto previsto dal capo 2;
- i) l'applicazione, nell'ambito dei PAMA, delle misure compensative di cui all'art.14bis, commi 7 e seguenti, in funzione dell'incremento di SUL e delle destinazioni d'uso residenziali, ricettive, commerciali consentite;
- j) l'applicazione degli incentivi per il rinnovo edilizio di cui all'art.14bis, commi 5 e seguenti, anche ai fini della demolizione e trasferimento di edifici e manufatti contrastanti con gli obiettivi e i dispositivi di tutela.

6. Il Programma d'interventi, di cui al comma 4, è approvato dal Consiglio comunale, previa procedura d'informazione e consultazione della cittadinanza, secondo quanto previsto all'art. 15, comma 8.

7. Nelle aree dei Parchi agricoli, gli interventi di categoria NC, o che comportano l'introduzione di usi residenziali, ricettivi, sportivi, ricreativi, commerciali, sono sottoposti a PAMA e all'applicazione delle misure compensative di cui all'art.14bis, commi 7 e seguenti.

8. Nelle aree dei Parchi agricoli, se non previsti espressamente dal programma di cui al comma 4, non sono consentiti i seguenti usi e impianti: serre non stagionali con superficie maggiore di 2.000 mq; allevamenti intensivi; discariche di inerti, se non finalizzate al ripristino ambientale; impianti di compostaggio, esclusi quelli di solo scarto verde in eventuale miscelazione con materiali di esclusiva natura ligno-cellulosica; laghetti sportivi.