

ROMA



DIPARTIMENTO P.A.U.
DIREZIONE TRASFORMAZIONE URBANA
U.O. STRUMENTI ATTUATIVI

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
DENOMINATO "STAZIONE AURELIA" E TRANSAZIONE-COMPENSAZIONE DELL'EX SOTTOZONE F2 E G3
"MONTECUCCO-TRULLO" TRA IL COMUNE DI ROMA "ROMANA COSTRUZIONI 2004 SRL E FINGIEMME DI
ANTONIO TESTA E C. S.a.s."

PROGETTO DEFINITIVO PER LA VALORIZZAZIONE DELLE AREE ED IMMOBILI
CEDUTI ALL' AMMINISTRAZIONE CAPITOLINA
PARCO PUBBLICO DI MONTE CUCCO

PROGETTAZIONE LAVORI:

PROGETTISTI:

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

COORDINATORE RESPONSABILE DELLA PROGETTAZIONE:

PROGETTAZIONE STRUTTURE E IMPIANTI:

COORDINATORE DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE:

ARCH. ALDO CAPALBO:
ARCH. PAOLO CINTI
ARCH. DARIO CINTI
ARCH. ALDO CAPALBO
ARCH. GIUSEPPE MALASPINA
ARCH. GIULIO CINTI
ARCH. I. LAURA COLORIO
GM INGEGNERIA SRLS
ING. GIOVANNI ANTONIO MATTOGNO
ARCH. ALDO CAPALBO

TIMBRI E FIRME:



CONVENZIONATO:

CONSORZIO STAZIONE AURELIA

TIMBRO E FIRME:

Consorzio Stazione Aurelia

Pr. Presidente
[Signature]

SPAZIO RISERVATO ALL'AMMINISTRAZIONE



SPAZIO RISERVATO ALL'AMMINISTRAZIONE

OGGETTO:

RELAZIONE GENERALE, ILLUSTRATIVA DEL VERDE
PUBBLICO E DELLA TORRE RIGHETTI

TAVOLA:

A.1

SCALA:

1:100

DATA: 28 GIUGNO 2023	REV:	REV:	REV:	FILE:	SCALA:
DATA: 20/03/2008	N. PROTOCOLLO: PROT. 10785	UFFICIO: SERVIZIO GIARDINI	DATA: 09/07/2015	N. PROTOCOLLO: PROT. 2649	UFFICIO: ROMA NATURA
DATA: 31/01/2013	N. PROTOCOLLO: PROT. QI/2013/10447	UFFICIO: DIPARTIMENTO IX	DATA: 22/07/2015	N. PROTOCOLLO: PROT. CP/2015/59223	UFFICIO: MUNICIPIO XI
DATA: 04/04/2013	N. PROTOCOLLO: PROT. 35169	UFFICIO: DIPARTIMENTO IX	DATA: 19/01/2023	N. PROTOCOLLO: PROT. QI/10607	UFFICIO: DIP. P.A.U. ROMA CAPITALE
DATA: 01/12/2014	N. PROTOCOLLO: PROT. QI/2014/185532	UFFICIO: DIPARTIMENTO IX	DATA:	N. PROTOCOLLO:	UFFICIO:
DATA: 12/06/2015	N. PROTOCOLLO: PROT. 98693	UFFICIO: ROMA NATURA	DATA:	N. PROTOCOLLO:	UFFICIO:
DATA: 09/07/2015	N. PROTOCOLLO: PROT. QI/2015/115119	UFFICIO: DIPARTIMENTO IX	DATA:	N. PROTOCOLLO:	UFFICIO:

RELAZIONE GENERALE

I sottoscritti arch. Dario Cinti ed arch. Aldo Capalbo, iscritti rispettivamente all' Ordine degli Architetti di Roma al n. 22106 e all' Ordine degli Architetti di Potenza con il n.531, per incarico ricevuto dalla "Romana Costruzioni 2004 srl", redigono la seguente relazione.

0.Norme tecniche del Piano d'Assetto "Valle dei Casali".

Zone di Piano d' Assetto nel perimetro di intervento:

- a- Art. 30 - Zona B: Riserva integrale.
 - punto 15.2 sottozona B2 – Prati di fondovalle;
 - punto 15.3 sottozona B3 - Versanti acclivi.
- b- Art. 31 - Zona C: Protezione.
 - punto 13.1 - sottozona C1- Area a coltivazione estensiva;
 - punto 13.3- sottozona C3 –Area di riqualificazione del patrimonio storico-monumentale ed estetico-tradizionale;
 - punto 13.7 – sottozona C7- Area di ricomposizione del paesaggio.
- c- Art.32 - Zona D: Promozione economica e sociale.
 - punto 10.2 – sottozona D2 – Adeguamento della viabilità carrabile e pedonale/ciclabile attrezzata esistente.

La realizzazione di Parco Pubblico in località Monte Cucco (area di 308.086 mq) e il restauro conservativo della "Torre Righetti" sito all'interno dell'area di cessione ricadente all'interno della Riserva Naturale Regionale Valle dei Casali, Territorio del XII Municipio (ex XV).

La seguente relazione descrive il progetto per la realizzazione di un Parco Pubblico su area interessata dall'Accordo di Programma di Trasformazione urbanistica denominata "STAZIONE AURELIA" e transazione-compensazione dell'ex zone F2 e G3 "MONTECUCCO-TRULLO" tra il Comune di Roma e la "Romana Costruzioni 2004 srl" e "Fingiemme di Antonio Testa e C. S.a.s".

Figura 1. Foto google



L'obiettivo generale prevede la realizzazione di un Polo agro-ambientale e turistico-rurale, con promozione di attività didattiche legate alla pratica agricola, realizzazione di orti sociali ed il recupero della Torre Righetti per attività di fruizione e osservazione naturalistica dell'area, non ultimo la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili attraverso il potenziamento del sistema di percorsi esistenti.

Stralcio Tavola 4 "Piano della Riserva Naturale Valle dei Casali"



— Perimetro della Riserva Naturale della Valle dei Casali

B - Riserva generale

- B1 - Corsi d'acqua e fondovalle umidi
- B2 - Prati di fondovalle
- B3 - Versanti ecclivi
- B5 - Parchi e giardini di valore ornamentale

C - Zona di protezione

- C1 - Aree a coltivazione estensiva
- C2 - Aree agricole urbane e periurbane
- C3 - Aree di riqualificazione del patrimonio storico - monumentale ed estetico - tradizionale
- C4 - Aree agricole dei margini
- C7 - Aree di ricomposizione del paesaggio agrario

D - Zona di promozione economica e sociale

- D1 - Aree attrezzate per il tempo libero
- D2 - Adeguamento della viabilità carrabile e pedonale/ciclabile attrezzata esistente
- D3 - Nuova viabilità carrabile e/o suoi ampliamenti
- D4 - Ricomposizione architettonica ed ambientale in aree di interesse panoramico e/o paesaggistico
- D6 - Valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e attrezzature per la fruizione dell'area protetta
- D7 - Attrezzature e servizi ricreativi e sportivi
- D8 - Nuove attrezzature e servizi per la fruizione dell'area protetta

1.Polo agro-ambientale.

La Valle dei Casali ha avuto nel territorio dell'Agro Romano, per la sua collocazione tra il centro urbano e le grandi vie di comunicazioni, un particolare valore di omogeneità storico-ambientale.

L'elemento dominante di questa area è rappresentato dalla conservazione del sistema di casali di forte interesse tipologico e storico ambientale nel contesto della campagna romana.

L'area di intervento corrisponde alla collina ad occidente dei Monti del Trullo, la cosiddetta collina dei Diamanti o di Montecuccio.

La collina di Montecuccio, 42 mt sul livello del mare, è situata su una terrazza panoramica sull'ansa del Tevere che va dall'EUR a Ponte Galeria.

I terreni sono occupati da seminativi e pascoli, sul pendio si trovano spallette coperte di arbusti e sulla sommità del promontorio, un pianoro di crinale di circa 250 mt di lunghezza, si trovano i ruderi della Villa Kock, della Vaccheria Prosperi-Silvestri, e dell'ottocentesca Torre Righetti.

Il progetto prevede una serie di interventi volti alla realizzazione di uno spazio fruibile alla cittadinanza, osservatorio naturale da dove poter ammirare il paesaggio dell'Agro Romano e patrimonio pubblico da gestire tramite attività di agricoltura sul modello delle fattorie didattiche .

La cittadinanza e le associazioni ambientaliste hanno fortemente voluto questo progetto e attendono finalmente la sua realizzazione.

In particolare il progetto prevede:

- a - la realizzazione di n. 1 punto di accesso al Parco, uno dal lato Nord, Via di Monte Cucco e Via Orciano Pisano. L' ingresso è dotato di una cartellonistica in legno ad indicare l'accesso ciclopedonale al parco.
- b - la realizzazione di un sentiero ciclopedonale per un totale maggiore di 2 km secondo il percorso previsto dal Piano di Assetto Tav 4 "Piano della Riserva dei Casali" in D2 *"adeguamento alla viabilità carrabile e ciclopedonale attrezzata esistente"* e indicati tra gli Obiettivi specifici della Scheda VI/03 che recita *"dovranno essere effettuati interventi volti al potenziamento del sistema dei percorsi pedonali e ciclabili"*. Tale percorso verrà realizzato, a seguito di scavo dedicato di 25 cm di profondità, con stabilizzato che sarà opportunamente miscelato con additivi per aumentarne la consistenza e la durabilità. Nei tratti più ripidi del percorso, saranno realizzate delle gabbionate , ove necessario con staccionata rustica in castagno infissa nel terreno, di altezza compresa tra i 80/90 cm.
- c - la collocazione di panchine ed appositi cestini portarifiuti lungo i sentieri nella quota del pianoro del crinale, per godere di ampie visuali panoramiche;
- d - l'installazione di tre fontanelle di acqua potabile, il cui impianto di scarico sarà collegato alle cisterne di accumulo per l'irrigazione del parco;
- e - la realizzazione di una serie di terrazzamenti, creati tramite l'ausilio di gabbioni, posizionati nella parte nord-est del parco con la funzione di orti sociali nei quali saranno inseriti appositi ricoveri per attrezzi;
- f - si prevede la realizzazione di un area fitness nella sommità della collina, nella quale verranno posizionati apposite attrezzature per svolgere attività sportiva all' aperto;

g - verrà realizzata nell' area circostante la zona fitness una riserva idrica della profondità di circa 50/60 cm, che avrà lo scopo di garantire un ulteriore punto di accesso all' acqua in caso d'incendio, tale riserva, con le fattezze di un piccolo lago naturale sarà alimentata in parte dall' acqua di scarico delle fontanelle;

Figura 2. Immagini di orti urbani a Roma



Per quanto contenuto nella scheda V/03 del vigente Piano di Assetto, vengono previste delle fasce boscate con essenze autoctone non a carico della stazione appaltante.

È stata prospettata la piantumazione di una minore quantità di pianticelle forestali con circonferenza di tronco compresa tra 10 e 18 cm misurata ad un metro d'altezza dal suolo, rispetto alla convenzione che prevede invece la piantumazione di essenze con altezza inferiore, compresa tra 8 e 10 cm. Tale scelta è dettata dalla necessità di ridurre gli interventi di manutenzione e diserbo, ma soprattutto per diminuire sensibilmente la percentuale di moria delle essenze stesse:

Per quanto contenuto nella Scheda V/03 del vigente Piano di Assetto, vengono previste delle fasce boscate con essenze autoctone denominata "forestazione".

- E' stata prevista la sostituzione della piantumazione di pianticelle forestali con altezza compresa tra 8 e 10 cm, con la messa a dimora di alberi con tronco compreso tra 10 18 cm misurato ad un metro dall'altezza dal suolo, che saranno in minor numero rispetto quanto previsto in procedura. Tale scelta è dettata dalla necessità di ridurre gli interventi di manutenzione e diserbo, ma soprattutto per diminuire sensibilmente la percentuale di moria delle essenze stesse:
- Il pozzo esistente, che dovrà essere opportunamente spurgato e preparato per l'uso, ha una stratigrafia, dal piano di campagna verso il basso, in via orientativa di 0.00-7.00 m Riporto sabbioso di copertura; 7.00-12.00 Limo marrone argilloso, tufi terrosi da compatti a granulari; 12.00-25.00 Alternanze di argilla giallastra, sabbie gialle ed argilla grigia; 25.00-32.00 Ghiaia acquifera. Il livello statico dell'acqua si pone a 30mt dal piano campagna di portata circa 2 litri/secondo.

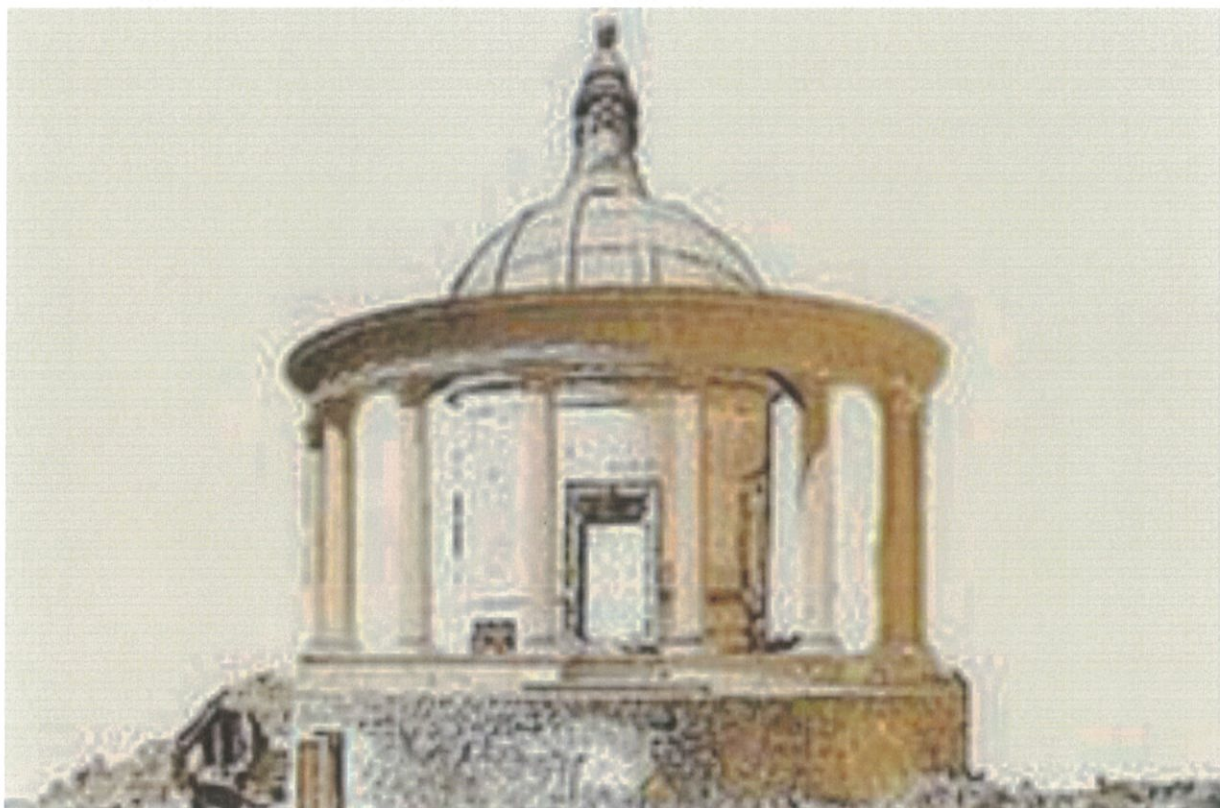
Recupero e valorizzazione della Torre Righetti

3. Torre Righetti.

Sulla sommità di Montecucco è ubicata la Torre Righetti.

Trasformata da cisterna a casino di caccia nel 1825, è costituita da due cilindri concentrici, la vecchia cisterna circolare in pietra e il corpo centrale in laterizio intonacato; la cisterna era stata trasformata in una sorta di tempietto con colonne impostate sul basamento e una cupola a copertura del corpo centrale, tipico esempio di stile neoclassico.

Figura 4 . Ricostruzione storica- *archivio di Antonello Anappo.*



I quattro finestroni allineati sui punti cardinali servivano ad illuminare gli ambienti sotterranei, destinati alla convivialità dopo le battute di caccia e alla cottura della selvaggina in un ampio camino ricavato nel cilindro centrale.

La porta sud aveva una doppia rampa che portava in cima al basamento; la porta nord un timpano.

Come si evince dalla campagna di rilievo/fotografica in allegato grafico, quel che resta della Torre sono i due cilindri concentrici e parzialmente la doppia scala di accesso a sud.

Figura 5 e 6 . foto generale e scalone doppio



La struttura da una prima analisi non risulta particolarmente compromessa, eccezione fatta per delle profonde lesioni nella volta in mattoni del basamento, nella zona est, dove sono visibili interventi realizzati, in epoca recente, con pilastri in muratura di mattoni.

Figure 7, 8 e 9. Foto dei pilastri di consolidamento e particolare della volta.



Per la particolare posizione privilegiata rispetto alla Città, è visibile da Via Isacco Newton, dalla Roma-Fiumicino, dalla linea ferroviaria Ostia Lido e Fiumicino Aeroporto, potrebbe diventare il landmark del futuro Parco nonché simbolo di rinascita civile e culturale di una parte del territorio capitolino particolarmente compromesso.

Figura 10. foto dalla Roma –Fiumicino



Gli interventi di cui si chiede il N.O, volti al recupero della Torre Righetti, sono quelli contenuti nella zona graficizzata nella Tav.4 del *"Piano della Riserva Naturale Valle dei Casali"* in sottozona *"C3 –Area di riqualificazione del patrimonio storico-monumentale ed estetico-tradizionale"*; e contenute nella Scheda V/03 nelle *"Descrizione sintetica dell'intervento"* che indica che *"la Torre Righetti potrà essere utilizzata per attività di fruizione e osservazione naturalistica dell'area"* in concertazione con le competenti Soprintendenze per quanto contenuto negli artt.5 e 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano d'Assetto *"Valle dei Casali"*.

Di seguito gli interventi:

- bonifica dei rifiuti presenti all'interno della zona "camino";
- pulizia di materiale sedimentato nel tempo che ha variato la quota e la sagoma il piano di calpestio della parte bassa;
- pulitura del paramento murario del basamento e rimozione di intonaci e pulitura delle cornici in travertino del cilindro centrale, con mezzi manuali;
- scavo anulare esterno alla base del basamento, di profondità massima di 40 cm, e successivo riempimento per la realizzazione di fascione in mattoncini per il deflusso delle acque meteoriche;
- consolidamento della muratura della volta attraverso operazione di:
 - Realizzazione di massetto armato alleggerito con rete di fibra di vetro e collegamenti con la volta in mattoni tramite diatoni;

- Ricostruzioni delle parti mancanti della volta anulare e muratura del “tamburo” centrale in mattoni e chiusura delle lesioni principali tramite tecnica del cucì e scuci;
- infiltrazioni di materiali a base di resine;
- ricostruzione della muratura sommitale del tamburo e realizzazione di cordolo in acciaio al quale ancorare la copertura;
- la copertura realizzata in pannelli modulari di forma triangolare (isoscele) con lastre di lamiera corten a protezione del solo cilindro centrale;
- la pavimentazione del vano ipogeo, alla quota 0.00m, verrà realizzata con “fasce” anulari in “regolini” in cotto posti a coltello e pavimento industriale;
- La pavimentazione del piano del “belvedere”, alla quota + 4.30 m, verrà realizzata con fasce a raggera in “regolini” in cotto e riempimento dei “campi” sempre in regolini” entrambi posizionati a coltello; ovviamente il tutto dopo aver eseguito le dovute opere di consolidamento e impermeabilizzazione della volta anulare sottostante. La raggera, deriva da una reinterpretazione del vecchio colonnato di epoca ottocentesca, desumibile dalla ricostruzione riportata nella presente (Fig. 4 – *Archivio Antonello Anappo*)
- La quota belvedere, oggi interdetta ma un tempo accessibile con un doppio scalone i muratura di mattoni, verrà resa accessibile al pubblico tramite la realizzazione di una scala in metallo e l’installazione di un servo scala , all’ interno del vano del”tamburo” ;
- Restauro e messa in sicurezza del doppio scalone;
- Realizzazione di parapetto in pannelli modulari di cristallo di sicurezza, posto sul perimetro del “belvedere”;
- realizzazione, in chiave modernistica, di un fascione “marcapiano” in mattoni UNI;
- Ripristino degli intonaci del cilindro centrale , sia interno che esterno, e degli intonaci all’interno della cisterna.;
- Realizzazione di un sistema di illuminazione architettuale all’interno del vano anulare e del “tamburo” centrale;
- Realizzazione di un sistema di illuminazione architettuale all’esterno, in particolare del piano del “belvedere” e delle superfici del “tamburo” ;
- Realizzazione di un sistema interattivo attraverso l’installazione di un totem multimediale mono facciale, all’interno dello spazio anulare, contenente informazioni sulla storia del sito ed in particolare agli aspetti storico/culturali della Torre Righetti;

Gli interventi sinteticamente descritti, che hanno il giusto grado di approfondimento negli allegati grafici di progetto dedicati sia in merito al Progetto del Parco che al Progetto della Torre Righetti, sono volti alla riqualificazione della Torre Righetti in termini di osservatorio del Parco e funzione di piccolo museale legato alla memoria storica del luogo.

Roma , 23/12/2022

in fede
Timbro e firma

