

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

28 NOV. 2005

PROT. N. RF 17538

COMUNE DI ROMA  
 DIPARTIMENTO VI - U.O.3  
 Ufficio Progetti Urbani  
 PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO  
 "LAURENTINO"  
 COLLE DELLA STREGA

PROGRAMMA DEFINITIVO

SOGGETTI PROPONENTI:

R.t.i.  
 S.A.C. spa (Capogruppo)  
 ITALIANA COSTRUZIONI spa (Mandante)

PROGETTO:

CIPRA srl

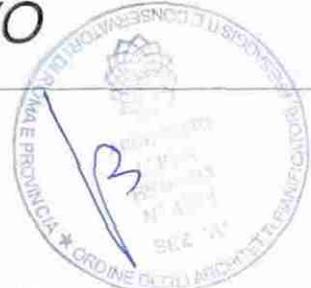
CONSULENZA E PROGETTAZIONE PER L'INGEGNERIA E L'ARCHITETTURA

Direzione della progettazione dott. arch. Luisa Benato

FRANCO MARIÀ RAO  
 ARCHITETTURA E RICERCA

Direzione della progettazione dott. arch. Massimo Famiglioni  
 dott. arch. Franco Maria Rao

Collaboratori  
 dott. arch. Micaela Saraniero  
 dott. arch. Chiara Scandaletti  
 grafic designer Elena Nesti



Documentazione modificata dalle risultanze della  
 Conferenza dei Servizi del 23 luglio 2004  
 e 30 settembre 2005

4
3
2
1
0

Regione Lazio  
 Il Presidente della Conferenza dei Servizi

Comune di Roma  
 Il Dirigente  
 Arch. Giampiero Coletti

Novembre 2005

REV	DESCRIZIONE	REDATTO	VISTO	APPROVATO	DATA
-----	-------------	---------	-------	-----------	------

TITOLO

3. RELAZIONE TECNICA - TER

SCALA

FILE

## INDICE

### 1. PREMESSA

### 2. PRINCIPI E CRITERI GENERALI D'IMPOSTAZIONE DELLA PROPOSTA D'INTERVENTO

- 2.1 Inquadramento territoriale e descrizione dello stato dei luoghi
- 2.2 Identificazione delle aree e dati catastali
- 2.3 Relazione tra gli interventi previsti nella proposta n° 15 e gli strumenti di pianificazione vigenti

### 3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO

- 3.1 La proposta progettuale
- 3.2 Gli standard
- 3.2 I servizi
- 3.4 La viabilità
- 3.5 le reti impiantistiche
- 3.6 Planovolumetrico esecutivo
- 3.7 Planovolumetrico esemplificativo

### 4. ELENCO ELABORATI

- 3. Relazione tecnica - bis
- 4. Relazione geologica, geotecnica, idrologica, idraulica.
- 5. Quadro Tecnico - bis
- 6. Norme tecniche di attuazione

#### Elaborati grafici di progetto

Tav. .1	Inquadramento territoriale scala 1:10.000
Tav. 2	Assetto proprietario scala 1:2.000
Tav. 3a	Rilievo dello stato dei luoghi scala 1:2.000
Tav. 3b	Rilievo dello stato dei luoghi scala 1:2.000
Tav. 4	Attuali previsioni urbanistiche scala 1:10.000
Tav. 6	Individuazione delle UDUP scala 1:2.000
Tav. 7 bis	Zonizzazione generale di progetto scala 1:2.000
Tav. 8	Opere di urbanizzazione a rete scala 1:2.000
Tav. 9 bis	Planovolumetrico esecutivo - bis - scala 1:2.000
Tav. 10 bis	Planovolumetrico esemplificativo - bis - scala 1:2.000

## 1. PREMESSA

La proposta d'intervento "Colle della Strega" è stata formulata ai sensi dell'art. 11 della legge 493/93 in materia di Piani di recupero urbano, legge recepita dall'Amministrazione Comunale di Roma con la Del. C.C. n° 41 del 24/02/95.

Essa si riferisce, in particolare, al programma preliminare dell'ambito urbano LAURENTINO, così come definito nella Del. di Giunta n°4.468 del 21/10/'97, con la quale vennero definiti i piani-progetto esecutivi dei singoli P.R.U. e le regole per il confronto concorrenziale tra gli operatori privati.

La proposta d'intervento fu presentata ai sensi del comma 2 dell'art. 2 e del comma 1a dell'art. 3 del bando, coerentemente con l'art. 7 del bando stesso e con il comma 3a della legge regionale n° 22 del 26 Giugno 1997, recante norme in materia di programmi integrati.

Successivamente, con Del. n° 1946/99 la Giunta comunale approvò gli indirizzi e le procedure per la formazione dei Programmi definitivi di recupero urbano, recependo i lavori della Commissione tecnico consultiva e la graduatoria delle proposte private d'intervento.

Le prescrizioni tecniche della Commissione, relative alla presente proposta (n° 15 – ambito Laurentino) furono:

*" L'asse di scorrimento Colombo-Togliatti, cui la proposta fa riferimento, compresa la diramazione di accesso alla stazione della metropolitana, dovrà essere progettato secondo le indicazioni dei competenti dipartimenti dell'Amministrazione Comunale.*

*L'accessibilità ai nuovi insediamenti residenziali, ed in particolare al più consistente di essi, dovrà essere assicurata dalla viabilità locale senza interferenze dirette con l'asse di scorrimento, tenendo presente che la diramazione verso Est non è più tra le previsioni di piano.*

*La volumetria realizzabile non dovrà essere superiore a quanto si ricava dall'indice di fabbricabilità della zona F2 (1,5 mc/mq) calcolato sull'area disponibile, con esclusione di quella destinata a viabilità.*

*La rielaborazione del progetto dovrà tendere alla massima integrazione con i tessuti esistenti e la situazione ambientale dei luoghi, anche in conformità con l'Appendice normativa del bando"*

Le prescrizioni sopra indicate comportarono una rielaborazione del progetto originario, che fu quindi modificato in termini quantitativi, funzionali e distributivi.

In esse infatti si chiedeva che la progettazione dell'asse di scorrimento Colombo-Togliatti, compresa la diramazione di accesso alla stazione della metropolitana, tenesse conto delle indicazioni fornite dai competenti Dipartimenti dell'Amministrazione.

La rielaborazione della proposta, in attesa dei parametri progettuali definitivi, sviluppò una soluzione progettuale in linea con le indicazioni fornite dall'A.C., il più possibile flessibile,

in maniera da consentire all'A.C. stessa di realizzare, ampliare e completare la viabilità urbana nella maniera che avrebbe ritenuto più opportuna.

In particolare la viabilità fu ridimensionata tenendo conto della esistente situazione urbanistica, edilizia e morfologica del terreno, e i nuovi insediamenti residenziali privati vennero ridimensionati, dagli originari 125.000 mc con destinazione mista ad 80.000 mc e vennero concentrati su di un unico lotto fondiario, liberando così tutte le altre aree dall'edificazione; tali aree, in parte, venivano destinate al soddisfacimento degli standard e in parte, venivano comunque cedute in modo da consentire all'Amministrazione di poter variare le destinazioni proposte, anche in relazione ai futuri piani della mobilità.

In seguito, con Del. n°16 del 11 Gennaio 2001, il Consiglio Comunale adottò il programma di recupero urbano Laurentino e formulò in merito alla presente proposta le seguenti nuove prescrizioni:

- *La cubatura complessiva realizzabile si riduce del 10%, passando da 80.000 a 72.000 mc*
- *Non sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali*
- *L'edificazione deve essere concentrata sul pianoro del Colle della Strega, e la sua realizzazione deve garantire il rispetto di una fascia di 50 ml dall'alveo originario del fosso della Cecchignola.*

Tali prescrizioni comportarono un'ulteriore rielaborazione del progetto originario ed una nuova distribuzione funzionale delle aree cedute all'Amministrazione Comunale.

Infine, in seguito alle osservazioni formulate dalla Regione in sede di Conferenza di Servizi, avvenuta in data 23 Luglio 2004, fu chiesto di rielaborare nuovamente la progettazione degli insediamenti edilizi privati al fine di migliorare l'inserimento nel contesto urbano esistente.

La presente proposta progettuale rappresenta la sintesi di tutte le prescrizioni ed i suggerimenti richiesti dagli enti locali nel corso degli iter amministrativi di approvazione.

## 2. PRINCIPI E CRITERI GENERALI D'IMPOSTAZIONE DELLA PROPOSTA D'INTERVENTO

### 2.1 Inquadramento territoriale e descrizione dello stato dei luoghi

Le aree interessate al programma di recupero sono comprese tra via Laurentina, via di Vigna Murata e la stazione della metropolitana (linea B) "Laurentina", in località Colle della Strega, confinano a sud con il piano di zona Laurentino ad esso strettamente connesse per funzionalità ed infrastrutture.

Il progetto, pur riferendosi alla trasformazione ed alla riqualificazione delle aree nella disponibilità dei Soggetti proponenti permette la riqualificazione ambientale, anche di aree già pubbliche, espropriate a vario titolo per la realizzazione di strade, acquedotti o collettori, ma poi lasciate in stato di abbandono.

I nuclei edificati a Nord ed ad Ovest, a confine delle aree interessate alla nuova edificazione, Colle di Mezzo e Giuliano-Dalmata, presentano un tessuto edilizio ormai consolidato, costruito negli anni sessanta/settanta, con edilizia per lo più residenziale di buona qualità, costituita da palazzine a cinque o sei piani ed, in alcune zone, anche con edifici a torre di otto piani.

La zona presenta anche edifici a destinazione terziaria privata, così come previsto per le zone F1 di P.R.G., mentre pochi sono gli edifici ad uso pubblico.

Vi è in atto, inoltre, una riqualificazione degli edifici per attività terziarie situati nei pressi della fermata della metropolitana. La stazione "Laurentina", infatti, completamente rinnovata e potenziata anche con parcheggi in sotterraneo, rappresenta un grosso nodo d'interscambio tra il trasporto pubblico e quello privato su gomma.

Il Dipartimento XII del Comune, ha inoltre già completato, anche se non aperto all'uso pubblico, la costruzione del tratto di strada che dal parcheggio d'interscambio si collega all'incrocio con via dei Corazzieri, ed è in fase di progettazione definitiva l'ampliamento di via L. Gaurico fino all'incrocio con via Laurana.

### 2.2 Identificazione delle aree e dati catastali

La perimetrazione indicata nella TAV. 2 inviluppa tutte le aree, pubbliche e private, coinvolte nella proposta di riqualificazione urbana.

La superficie delle aree nella disponibilità dei Proponenti è pari a 96.578 mq, e rappresenta circa l'82 % di tutte le aree di proprietà privata coinvolte nel progetto di riqualificazione. Tale percentuale supera l'87 % se si considera la disponibilità anche delle aree di proprietà comunale.

Le aree interessate all'intervento sono accatastate al N.C.T. del Comune di Roma al Foglio 881, all. 210 e 211. Negli elaborati su base catastale (TAV.2) e nella tabella A, sono rappresentate le particelle catastali con le relative indicazioni sulla situazione di fatto, disponibili e non, e con l'identificazione delle aree pubbliche.

Le aree di proprietà pubblica che ricadono nella proposta di riqualificazione, possono essere così classificate:

- a) aree già accatastate al patrimonio comunale, con destinazione d'uso a viabilità e fascia di rispetto;
- b) aree di proprietà comunale, cedute gratuitamente dai privati con atto d'obbligo, ma che non risultano ancora acquisite al patrimonio comunale, essendo in attesa del completamento della pratica di acquisizione;
- c) aree acquisite con decreto di esproprio D.G.R. n°53/88 .

TAB A - PROPRIETA' CATASTALI

	Foglio 881 AL	particelle n.	sup.tot. (mq.)	%	cessione (mq.)	esproprio (mq.)	NOTE
Aree da espropriare	211	2.606	500			270	
		2.602	300			340	
		2603/p	2.670	parte		1.200	da frazionare
	211	463/p	1.809	parte		1.810	da frazionare
		464/p	5.200	parte		830	da frazionare
		465/p	11.700	parte		2.045	da frazionare
	211	712/p	2.300			3.850	
		715	50			6.725	da frazionare
		718	100			2.300	
		719	1.700			50	
		710/p	1.450			100	da frazionare
		723	80			1.700	
		724	100			140	
	210	2321/p	1.680	parte		80	da frazionare
		1.383		parte			da frazionare
		2.285		parte			da frazionare
	210	2.287		parte			da frazionare
		36					
	210	569	11.880			1.342	
		1284/p	1.670	parte		500	da frazionare
	211					1.000	da frazionare
	210	40/p	6.700	parte		1.425	da frazionare
		41/p	9.900	parte		2.010	da frazionare
		2356/p	1.120	parte		150	da frazionare
		2486/p	10.000	parte		4.150	da frazionare
	210					7.735	
		2.177	30			30	
		2178/p	4.960	parte		300	da frazionare
		2179/p	1.800	parte		170	da frazionare
		2180/p	1.200	parte		160	da frazionare
	totale espropri						25.052
totale Comune	211	54	4.100				
		59	2.800				
		56	3.000				
		711	2.100				
		1.770	140				
		1.757	1.000				
		1.778	700				
		ex fossato	8.800				
		1.771	100				
		1.772	50				
		1.774	2.000				
		1.775	180				
		1.791	185				
		2412/p	1.800				
		646/p	5.900				
		1.760	1.500				
39	3.200						
55	650						
totale Comune			38.005				
Aree nella disponibilità dei Soggetti Proponenti	211	649/p	3.870	parte	3.310		da frazionare
		893	5.170		5.170		n. 833 al catasto
		2601/p	1.580	parte	1.080		da frazionare
		2.604	90		50		
		2.607	210		210		
		466	170		170		
	211				9.990		
		1.976	1.168		1.168		n. 1967 al catasto
		2.183	252		252		
		626	1.800		1.800		
	210	627	840		840		
					4.060		
		25	530		530		
		55/p	1.310	parte	403		da frazionare
		2.352	2.360		2.360		
		2	420		420		
		103	2.250		2.250		
		2445/p	29.081	parte	13.786		da frazionare
	211	57	230		230		rudere
		2.343	4.482		4.482		
					24.461		
		3	7.190		7.190		
		57	2.700		2.700		
		58	1.068		1.068		
		60	3.532		3.532		
		264	180		180		
		568	8.960		8.960		
		195	1.140		1.140		
		1.283	100		100		
		1.948	4.510		4.510		
		1.952	180		180		
		63	910		910		
	64	2.640		2.640			
	65	3.900		3.900			
	66	440		440			
	67	1.605		1.605			
	84	6.660		6.660			
	114	550		550			
	623	2.513		2.513			
	713	4.000		4.000			
1.309	45		45				
1.758	110		110				
1.759	750		750				
2.811	2.010		2.010				
267	234		234				
262	700		700				
263	1.440		1.440				
totale Proponenti						96.578	

### 2.3. Relazione tra gli interventi previsti nella proposta n°15 e gli strumenti di pianificazione vigenti

Nella variante generale al P.R.G. approvato con D.P.R. n.16/12/1965, le aree private interessate all'intervento di riqualificazione ricadevano, per la maggior parte, in zone destinate alla viabilità e relativa fascia di rispetto (asse attrezzato) e, per il resto, parte in zona E2 e parte in zona F1, di ristrutturazione urbanistica, con vincolo di inedificabilità assoluta. Tale vincolo fu richiesto dall'ACEA, nelle osservazioni al P.R.G. adottato dall'A.C. con Del. n.614 del 18/12/62, con la motivazione di "ricerche idrogeologiche."

Nella variante generale al P.R.G. adottata con DCC 17/10/67 ed approvata con D.M. 6/12/71 n. 4.876, venivano riconfermate le destinazioni di P.P. e la zona F1 veniva trasformata in zona N.

La Soc. ACEA nel 1970 comunicava al Comune la decadenza del vincolo assoluto di inedificabilità, in quanto non più interessata alle ricerche idriche, e che il vincolo poteva essere trasformato in vincolo parziale, relativo alle modalità di costruzione della rete fognaria).

La successiva variante, cosiddetta "Verde e servizi", adottata con DCC n. 3.622 del 4/6/90, controdedotta il 14/9/95 con DCC n. 203, e recentemente approvata dalla Regione con delibera della G.R. n° 569 del 17.05.02 riconferma tout-court le destinazioni di zona della variante del '71, recependo tuttavia la modifica del vincolo di cui all' art. 16, comma 5 delle N.T.A., di cui al comma precedente.

Tutte le aree oggetto della presente proposta erano incluse nel Secondo Programma Pluriennale di attuazione del PRG e nel Piano Particolareggiato 32/F, ormai decaduto.

Esso è stato quasi del tutto realizzato secondo la pianificazione prevista, a meno della viabilità pubblica principale, con gravi inconvenienti per la mobilità pubblica e privata non solo di quartiere, ma anche per le connessioni interquartiere e la grande viabilità urbana. Infatti i nuclei residenziali commerciali e direzionali, ormai funzionalmente consolidati, gravitano forzatamente sulla via Laurentina anche per il traffico locale, interferendo con i flussi dei veicoli provenienti dai quartieri limitrofi. A questi disagi si aggiunge la posizione sfavorevole della fermata della metropolitana (linea B), Laurentina, unico nodo d'interscambio del trasporto pubblico-privato di tutti i quartieri che gravitano sulla via omonima.

Nelle successive varianti non si segnalano modifiche: come più volte evidenziato, la maggior parte delle aree pubbliche e private coinvolte in questo processo di trasformazione, erano destinate alla viabilità principale, ed in particolare al cosiddetto secondo ramo dell'asse attrezzato, previsto in attuazione dello S.D.O.; questo ramo dell'asse attrezzato, dopo trenta anni, non solo non è stato mai attuato, ma la "Variante di PRG per l'assetto delle infrastrutture nel settore urbano orientale", adottata dal C.C. nel luglio del '98, (che peraltro propone un sistema di viabilità tangenziale di minore impatto ambientale per le aree di Pietralata, Centocelle e Tiburtino), elimina del tutto tale diramazione.

Il Nuovo Piano regolatore, adottato il 19-20 marzo 2003, infine, recepisce il Programma definitivo di Recupero urbano del Laurentino, inserendo le singole proposte adottate. Nella tavola "Sistemi e regole" la proposta "Colle della Strega" viene identificata con il n. 4 e l'intervento di edificazione residenziale viene riportato anche nella tavola "Rete ecologica", come "aree interessate da nuovi interventi". Negli elaborati nel Nuovo Piano, viene riproposta, anche se con caratteristiche diverse dal PRG vigente, la viabilità di collegamento tra via Laurentina e via di Vigna Murata ed il prolungamento di via Gaurico, verso Est.

L'area è inserita all'interno del Piano Territoriale Paesistico 15/3 "Vallerano, Castel di Leva, Tor Pagnotta, Cecchignola", adottato con Deliberazione Giunta regionale n. 9849 del 20 dicembre 1994 ed approvato con L.R. 24/98, che individua i beni e i territori sottoposti a vincolo ai sensi dell'articolo 1 della L. 431/1985 e le relative modalità di tutela. Come previsto dall'art. 20 della legge regionale (Contenuti dei PTP), al comma 1, *"i PTP approvati sono costituiti dalle norme tecniche contenute nei singoli PTP, come sostituite ed integrate dalle norme di tutela previste dalla presente legge, dalle tavole in scala 1:25.000 a carattere analitico e ricognitivo contenenti la graficizzazione dei vincoli di cui alle leggi n. 1497/1939 e n. 431/1985 e dalle tavole contenenti le classificazioni delle aree ai fini della tutela."*

L'area interessata dalla proposta n° 15 è inclusa nel sub-sistema del fosso della Cecchignola, ma risulta esterna al sub-ambito vincolato per i valori paesaggistici, denominato G11 - Cecchignola, individuato nel DM 22/05/85.

Gli interventi previsti nel Programma definitivo di recupero urbano del Laurentino tengono conto sia della presenza dell'impluvio del fosso della Cecchignola sia della vegetazione naturale, prevedendo la sistemazione a verde delle aree libere con una progettazione unitaria che le colleghi anche attraverso la nuova pista ciclabile; gli interventi edilizi privati si collocano in prossimità del margine edificato, in una zona priva di vegetazione arborea, rispettando la fascia di 50 m dall'alveo originario del fosso.

### 3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO

#### 3.1 La proposta progettuale

La proposta d'intervento prevede la trasformazione delle aree dei proponenti, così come identificate nella tavola 6, in zona F2 di P.R.G.

Le UDUa sono 3 e sono state suddivise in base alle vigenti destinazioni di P.R.G.:

UDUA 1 = 55.785 mq con destinazione a Viabilità e verde

UDUA 2 = 33.470 mq con destinazione a Verde e viabilità

UDUA 3 = 7.423 mq con destinazione a E2

La destinazione di progetto UDUP è unica e pari alla somma di tutte le UDUa:

UDUP1 = 96.578 mq.

L'intervento prevede la realizzazione di un comprensorio residenziale di 72.000 mc, localizzato al Colle della Strega, su aree di proprietà dei soggetti proponenti. Esso prevede inoltre la cessione di aree private all'Amministrazione comunale per la realizzazione di un corridoio verde che partendo dalla via Laurentina, si ricollega a via di Vigna Murata ed alla fermata "Laurentina" della metro.

L'intervento realizza a scomputo la viabilità locale di raccordo tra la via Laurentina e via dei Ragazzi del'99, affiancata da una pista ciclabile che giunge fino a via di Vigna Murata e la sistemazione a verde naturale delle aree di sedime dell'ex fosso della Cecchignola e delle aree limitrofe, in parte cedute dai Proponenti ed in parte già di proprietà comunale.

I parametri urbanistici della zonizzazione generale di progetto, come anche riportati nella tav. 7, sono i seguenti:

Superficie aree Proponenti :	96.578 mq
Abitanti insediati:	900
Superficie territoriale :	96.578 mq
Superficie territoriale virtuale (come richiesta dall'A.C.)	63.108 mq
Densità comprensoriale :	ab/ha 143
Indice di fabbricabilità territoriale:	1,14 mc/mq
Volume di progetto con destinazione residenziale	72.000 mc
Aree di cessione per standard	21.150 mq
Aree totali in cessione extra standard	46.178 mq

I parametri dimensionali dell'intervento privato sono i seguenti:

- Superficie fondiaria:	29.250mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria :	2,46mc/mq
- Distacco dai confini privati:	>15 ml
- Distacchi da pubblica via:	>15 ml
- Altezza massima edifici:	19,20 ml
- Numero massimo di piani (escluso parcheggi e volumi tecnici):	6

- Distacchi tra gli edifici su pubblica via:

H max edifici

### 3.2 Gli Standard

Gli standard minimi di progetto, come da D.P.R. n° 1.444 del 2/05/68, relativi al volume residenziale, richiesti per la zona F2 sono calcolati con 23,5 mq/ab., per un totale 21.150 mq che vengono così ripartiti:

V - verde:  $900 \times 13 \text{ mq/ab.} = 11.700 \text{ mq}$   
S - servizi:  $900 \times 6,5 \text{ mq/ab} = 5.850 \text{ mq}$   
P - parcheggi:  $6.5 \times 4,0 = 3.600 \text{ mq}$   
P - legge 122/'89  $72.000/10 = 7.200 \text{ mq}$

Nella tavola 7 (su base catastale) sono individuate:

- la zonizzazione delle aree di cessione;
- l'indicazione della viabilità pubblica;
- la zona fondiaria dove verranno concentrati i volumi edificatori;
- il limite di edificabilità;
- le sagome di massimo ingombro;
- la viabilità privata;

Nelle tabella B sono riassunti i dati relativi alle superfici di progetto, agli standard minimi e le aree di cessione.

Zona F/2 (IT = 1,5 mc/mq)		Parametri di progetto										STANDARDS (23,5 mq/ab.)											
Sup. territoriale	63.108																						
Lotto privato	29.250																						
Max sup. coperta	50%																						
Dati progettuali della proposta																							
IT		volume mc.	72.000	sup. tot. mq.	22.500	n. piani h max = 19,20 m	6	sup. cop. mq.	11.000	% mq./mq.	38%	IF	2,46	Park (1) mq.	7.200	Park (2) mq.	3.600	Verde (3) mq.	11.700	serv. (4) mq.	5.850	abitanti (Vress/80)	900
Residenziale																							
totale			72.000		22.500		6		11.000		38%		2,46		7.200		3.600		11.700		5.850		900

(1) = F/10

(2) = per il residenziale (Vress\*4,0)

(3) = (Vress\*13)

(4) = (Vress\*6,5)

		Comprendorio : mq 96,578																					
		Dotazione minima degli standards (D.M. n°1444 del 2/05/68) => 23,5 mq/ab			Aree cedute al Comune per standards mq.			Aree in cessione mq.															
lotto privato mq 27.100																							
Verde			11.700				11.700																46.178
Servizi			5.850				5.850																
Park. Sup.			3.600				3.600																
Totale			21.150				21.150																
Park. (L.122)			7.200																				
Totale			7.200				21.150																46.178

(a) strada di quartiere una corsia per senso di marcia e fasce di pertinenza (2 x 3,50 + 2 x 5 = 17 m)

### 3.3 I servizi

La zona destinata ai servizi è stata scelta sulla base delle richieste della Circoscrizione XII, che ha manifestato l'interesse a mantenere una certa situazione di fatto. Nell'area, infatti, esistono già alcune attrezzature sportive, attualmente concesse in uso con comodato gratuito ad associazioni sportive Circostrizionali.

La definizione, quindi, del tipo di servizi da insediarsi viene rimandata ai futuri accordi con l'Amministrazione, in sede di progettazione definitiva.

### 3.3 La viabilità

La proposta progettuale, come già detto, prevede la realizzazione di un corridoio verde che conglobando la sede dell'ex alveo del fosso della Cecchignola, si dirama a Nord fino a via di Vigna Murata, a Ovest sino alla via Laurentina e a Nord-Ovest fino all'incrocio tra via Gaurico e via Laurana.

All'interno del corridoio verde si snodano una pista ciclabile ed una strada locale, di servizio agli insediamenti residenziali esistenti. Il tracciato della pista rispetta il più possibile la conformazione del terreno e le preesistenze edilizie. La superficie delle aree di cessione per la realizzazione della viabilità locale e del corridoio verde, compresa nelle aree disponibili, è pari a mq 46.178, tutta in eccedenza rispetto a quella necessaria per soddisfare gli standard.

Come richiesto dall'A.C., l'accessibilità al nuovo insediamento edilizio viene assicurata da una nuova viabilità carrabile e da quella locale esistente, via Ragazzi del '99. Viene previsto un allargamento della sede di via Ragazzi del '99 all'altezza dell'incrocio con via Divisione Torino ed un prolungamento, verso Nord, della stessa strada all'altezza del lotto fondiario, in modo da permettere l'accessibilità al nuovo insediamento. Si potrà inoltre, qualora i competenti uffici lo ritengano opportuno, raccordare la sede stradale di via Ragazzi del '99 con quella di via Matteo Bartoli, come già previsto nel P.P. 32/F, in modo da dare continuità ad entrambe le reti ed evitare strade a fondo chiuso. La superficie delle aree per la nuova viabilità locale è di circa mq. 13.600.

Particolare attenzione è stata posta sulla progettazione del tracciato stradale interno al nuovo comprensorio; trattasi di una sede stradale di 8 m più i marciapiedi, "in trincea" di circa 1 m rispetto alla quota di campagna. In prossimità e nelle aree limitrofe alle edificazioni esistenti, mediante una progettazione del verde urbano di insieme, sono previsti parcheggi seminterrati che sfruttano la strada in trincea e sono protetti da colline artificiali di circa h 1,80/2,00 m.

Le colline artificiali poste nelle aree limitrofe agli edifici esistenti garantiscono una fruizione visiva di basso profilo ambientale e nel contempo offrono un distacco ed una protezione al rumore e alle volumetrie della nuova edificazione proposta. In tal modo tutti gli standard e i fabbisogni interni al comprensorio sono soddisfatti mediante parcheggi in semi-trincea, in trincea ed in sotterraneo.

### 3.5 Il sistema del verde pubblico

La proposta prevede la riqualificazione di tutte le zone a verde inserite nella perimetrazione dell'intervento (TAV. 10 - bis).

Queste comprendono le aree cedute dai privati per il soddisfacimento degli standard e le aree comunali, ed andranno a costituire il sistema del verde, articolato lungo le direttrici della viabilità, collegato con i nuclei residenziali esistenti e di progetto, con la realizzazione di un corridoio verde che conglobando la sede dell'ex alveo del fosso della Cecchignola, si dirama a Nord fino a via di Vigna Murata, a Ovest sino alla via Laurentina e a Nord-Ovest fino all'incrocio tra via Gaurico e via Laurana. In particolare tutta la zona all'interno del corridoio viene progettata per ottenere un verde unitario di quartiere; i nuclei di verde più consistenti saranno attrezzati per la sosta e lo svago.

In prossimità delle zone edificate, verranno disposte alberature in modo da assicurare idonee barriere al rumore nelle zone di maggior traffico. È prevista inoltre, come già detto, la realizzazione di una pista ciclabile tra le aree a verde dalla via Laurentina a via di Vigna Murata, quale elemento aggregante e di connettivo all'interno del corridoio verde.

La sistemazione complessiva della zona consentirà di destinare alla effettiva fruizione pubblica aree che attualmente versano in stato di abbandono e spesso di degrado; la cessione delle aree private riguarda inoltre una parte della zona compresa tra via L. Gaurico e via F.lli Laurana, destinata ad ospitare una sistemazione a verde con spazi per la sosta, progettata dal XIX Dipartimento del Comune di Roma.

### 3.3 Le reti impiantistiche

L'ambito d'intervento ricade in una zona urbanizzata e completamente dotata di reti di fornitura di acqua, energia elettrica, telefonia, gas e di collettori fognari.

### 3.6 Planovolumetrico esecutivo

Le indicazioni di assetto funzionale del lotto fondiario, sopra indicate, sono rappresentate nella tavola del Planovolumetrico esecutivo (TAV.9 - bis), unitamente alle sezioni ed ai profili più significativi. I parametri dimensionali sono i seguenti:

- Superficie fondiaria:	29.250	mq
- Sagoma di max ingombro	11.000	mq
- Distacco dai confini privati:	minimo 15	metri
- Distacchi da pubblica via:	minimo 15	metri
- Altezza massima edifici:	19,20	metri
- Numero massimo di piani (escluso parcheggi e volumi tecnici):	6	
- Distacchi tra gli edifici su pubblica via:	H <sub>max</sub> edifici	
- Rapporto superficie coperta/scoperta:	max 50%	
- Parcheggi L.122	7.200	mc
- Standard		

- Verde	11.700 mq
- Servizi	5.850 mq
- Parcheggi	3.600 mq

La progettazione definitiva degli insediamenti edilizi all'interno del lotto edificabile, potrà trovare differenti soluzioni planovolumetriche, espresse con differenti linguaggi architettonici e formali.

### 3.7 Planovolumetrico esemplificativo (tav. 10 - bis)

Nella tavola progettuale esemplificativa è stata formulata una ipotesi progettuale che tiene conto di tutti parametri e vincoli urbanistici precedentemente citati.

Il comprensorio, tutto privato, è stato articolato in tre principali nuclei edilizi, in modo da valorizzare le aree che più si prestano per la loro conformazione morfologica all'edificazione. Il rapporto tra la superficie coperta e quella scoperta del fondiario è circa il 40%, il verde rappresenta il 48%, i parcheggi scoperti pertinentenziali sono circa il 4% e la viabilità privata circa l'8%.

Le tipologie edilizie previste per le residenze sono quelle di edifici a 3, 4, 5, 6 piani in linea con altezza massima di 19,20 m, esclusi i volumi tecnici e i parcheggi, ricavati per lo più nel piano interrato di pertinenza delle residenze; potranno essere previste altezze minori nella fase di progettazione definitiva, tenendo conto di un diverso rapporto tra superficie coperta e scoperta. La giacitura degli edifici è coerente con i distacchi dai confini dei lotti vicini e gli allineamenti stradali, esistenti e di progetto, garantendo l'inserimento con gli insediamenti circostanti dell'immediato contesto edificato.

Le aree condominiali scoperte destinate a verde, saranno piantumate con alberi di alto fusto nella misura di uno ogni 20 mq di superficie scoperta. I parcheggi pertinentenziali, a servizio dei nuclei edificati, sono ubicati nel sottosuolo e rappresentano più del 80% del totale.

I parcheggi di superficie, a servizio dell'edificato, oltre quelli di cui già accennato e facenti parte delle colline artificiali di protezione, qualora risultassero scoperti, saranno protetti da alberature diffuse, in modo da assicurare loro un'adeguata ombreggiatura, come previsto dai criteri progettuali del bando. I parcheggi privati, nella misura prevista dalla legge 122/'89, e quelli comunque che si renderanno disponibili in eccedenza, sono collocati per la maggior parte (circa l'80%) in locali interrati nei fabbricati di pertinenza.

La proposta progettuale esemplificativa prevede una volumetria edificatoria tesa a garantire il minor impatto ambientale possibile nei confronti dell'intorno e del costruito. Le volumetrie proposte, ossequiose di tutti i parametri delineati dal piano ed in conformità con i regolamenti edilizi vigenti, tendono a garantire un intervento consona all'edilizia della zona.

Come già evidenziato, la viabilità carrabile privata, progettata in trincea e protetta da semicolline artificiali con vegetazione arborea ed arbustiva, crea un "cuscino" che garantisce un distacco minimo dagli edifici esistenti superiore a 15 m.

La natura particolare del terreno, in leggero declivio verso il fosso, garantisce l'insediamento di volumetrie e sistemazioni a verde scalari, e quindi di basso impatto visivo.

Le volumetrie in prossimità degli edifici esistenti, oltre ad essere impostate a quote più basse, non superano i tre piani di edificato, garantendo idonei coni visivi. Le sagome degli edifici crescono dimensionalmente in altezza in rapporto direttamente proporzionale alla distanza degli edifici esistenti.

Le graficizzazioni e le visualizzazioni volumetriche proposte dimostrano l'andamento scalare ed evidenziano le massime altezze delle volumetrie (max. 6 piani) nel punto più lontano dagli edifici esistenti (120 m). Particolari sistemazioni a verde ed una progettazione unitaria dei prospetti e dei profili, come evidenziano gli elaborati di progetto, rafforzano il rapporto dei volumi proposti con l'intorno.

I blocchi residenziali, con tipologia edilizia mista a doppi affacci, saranno serviti da un sistema distributivo in linea e ballatoi parzialmente aperti. Gli alloggi avranno tipologie miste a 2/3/4/5/6 vani con superfici variabili tra i mq 50 e mq 120. Tutte le unità residenziali saranno caratterizzate da grandi balconi attrezzati a cui si potrà accedere mediante diaframmi/finestre cielo/terra che garantiranno una continuità di fruizione interno/esterno.

Roma, Novembre 2005