

COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI - U.O. UFFICIO PROGETTI URBANI

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO ART.11 L. 493/93

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
Politiche della Programmazione e Pianificazione
del Territorio - Roma Capitale
30 DIC. 2004
PROT. N. 18865

PROPOSTA PRIVATA N°1 - PROT.2147/98 TOR BELLA MONACA "TORRENOVA CITTA' PARCO"

Proponenti

A.T.I.
I.A.CO. s.r.l. (capogruppo)
Ettore e Guido Di Veroli s.r.l.
S.A.C. s.p.a.

Progettisti



Arch. Pier Paolo Balbo
Arch. Massimo Bandinelli
Arch. Gianni Cossu
Arch. Walter Macchi
Arch. Mauro Mancini
Arch. Silvio Luigi Riccobelli

Consulenti

Ippolito Pizzetti (paesaggista)
Geoter s.r.l. (impatto ambientale)
Dott. Paola Zaccagni (archeologa)
Ecosfera s.p.a. (programmazione e costi)

Collaboratori

Arch. Caterina Avino
Geom. Giovanni Micheli
Arch. Carlo Pianosi
Arch. Alessandro Ridolfi
Geom. Carlo Latini
Arch. Marco Fratanni
Arch. Guglielmo Agostinelli

FASE

FORMAZIONE DEI PROGRAMMI DEFINITIVI DI RECUPERO URBANO
REGIONE LAZIO

TITOLO

Il Presidente della Conferenza di Servizi
(Arch. Antonino Bianco)

RELAZIONE GENERALE

Documentazione modificata dalle risultanze della
Conferenza dei Servizi del 9 giugno 2004

Data	Rev.
28 - 07 - 2000	
31 - 10 - 2000	
15 - 02 - 2001	
09 - 11 - 2004	

Regione Lazio
Il Presidente della Conferenza dei
Servizi
Arch. Antonino Bianco

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti

Elaborato N.

1

Scala

ARTICOLO 11 L. 493/93 TOR BELLA MONACA

PROPOSTA n.1

“TORRENOVA CITTA' PARCO”

RELAZIONE

Aggiornamento del dicembre 2004

(N.B. ad integrazione della relazione generale va considerata anche la relazione urbanistica e trasportistica del progetto di adeguamento delle complanari del GRA, denominato “ Studio di fattibilità per la viabilità Tor Bella Monaca – GRA” con aggiornamenti consegnati in data:

04/05/2004; 08/06/2004; 18/10/2004.

TOR BELLA MONACA

PROPOSTA PRIVATA N.° I **TORRENOVA CITTA' PARCO**

INDICE:

- 0. Premessa** (aggiornamenti e riferimenti amministrativi)

- 1. Principi e criteri generali** (l'impostazione della proposta)
 - Il completamento morfologico
 - Il consolidamento ambientale
 - Il completamento infrastrutturale
 - Il rafforzamento con una nuova centralità locale

- 2. Inquadramento urbanistico**
 - *Il sistema insediativo*
 - Una piccola città di 100.000 abitanti
 - Integrazione dei sistemi ambientali naturali per il "completamento morfologico"
 - Integrazione dei luoghi centrali per la strutturazione interna
 - *Il sistema infrastrutturale*
 - Integrazione della rete infrastrutturale e chiusura delle maglie principali della gomma per il "completamento infrastrutturale"
 - Linea Metropolitana C e la nuova Casilina
 - *Il sistema ambientale e la V.I.A.*

- 3. Stato dei luoghi**

- 4. Gli strumenti urbanistici**

- 5. Il progetto**
 - Gli obiettivi
 - L'articolazione

- 6. Caratteri insediativi e di edificazione**
 - Spazio connettivo e nuovo fronte urbano
 - Il centro verde
 - Il viale verde-rambla (nord-sud) ad arco
 - Il viale-piazza interquartiere e lo svincolo (est-ovest)
 - Il Parco
 - Le unità del centro servizi pubblici di quartiere e del centro servizi privati (commerciali)
 - I sub comparti residenziali (nord-sud)

0. Premessa (aggiornamenti e riferimenti amministrativi)

La Proposta privata n. 1 (prot. n. 2147/98) del programma di Recupero Urbano Tor Bella Monaca denominato "Torrenova Città Parco", già consegnata il 10/02/2000 (punto 8 dell'allegato D alla deliberazione di GC n. 1946 del 09/11/1999), è stata rielaborata ed aggiornata.

La soluzione progettuale della proposta originaria è stata adeguata alle richieste formulate in sede di conferenza di servizi nel luglio 2004, con aggiornamenti redazionali del dicembre 2004.

La stesura attuale della relazione non è tuttavia sostanzialmente cambiata rispetto a quella originaria, salvo le specifiche sugli ultimi aggiornamenti; è quindi stata integrata solo in alcuni aspetti particolari.

La rielaborazione progettuale effettuata non ha cambiato le scelte principali di assetto, che anzi rimangono fedeli all'impostazione originaria della proposta presentata nel 2000.

Il punto di maggiore ridefinizione si situa in una zona centrale, contenuta come estensione, ma di rilevanza qualitativa, che può essere definita come una "cerniera", momento di tramite tra la parte nord, prevalentemente residenziale e dei servizi collettivi e la parte sud, anch'essa residenziale; cerniera, inoltre, tra abitato interno al GRA (Torre Maura) ed esterno (Valla della Piscina e Tor Bella Monaca).

La principale richiesta di approfondimento, che è emersa in conferenza di servizi, riguarda in particolare l'aspetto ambientale: è stato proposto di ampliare il corridoio verde in modo da dare maggiori garanzie di continuità tra il parco degli acquedotti (a nord) e il parco di Torrenova (che l'articolo 11 di Tor Bella Monaca vuole promuovere a sud). Inoltre, i rappresentanti dell'ANAS hanno sollevato perplessità sulle modalità con cui erano risolte le connessioni con il GRA, specie per i nuovi flussi di immissione diretta, con aumento degli ingressi tra i due svincoli Casilino e Predestino, poiché erano giustamente preoccupanti, per l'aggravio di un tratto già sovraccarico.

Il progetto ha dovuto sostenere un'apposita progettazione integrativa, tutta esterna al programma di articolo 11, dedicata all'assetto del GRA in tutto il tratto tra svincolo Casilino e svincolo Predestino che ridefinisce il "sistema GRA" a vantaggio di tutto il quadrante Est.

Infine, le ultime determinazioni ricevute della Soprintendenza Archeologica e le risultanze dei sondaggi e scavi diretti hanno permesso una più precisa collocazione della strada romana, con conseguenti modifiche alla conformazione delle aree fondiarie e dei volumi degli edifici commerciali.

In sintesi le variazioni progettuali riguardano:

- a) il disegno del nodo infrastrutturale, con la rotatoria connessa al nuovo sottopasso (o sovrappasso al GRA) per aumentare la fascia verde del corridoio ecologico lungo il fosso;
- b) il disegno dei due manufatti commerciali, per conseguenza del nodo infrastrutturale e soprattutto della più esatta collocazione dei tracciati archeologici;
- c) le relazioni infrastrutturali tra viabilità locale e GRA, tra svincolo Casilino e svincolo Prenestino, con la realizzazione delle complanari.

1. Principi e criteri generali (l' impostazione della proposta)

Tra le varie proposte avanzate in risposta al Bando del PRU di Tor Bella Monaca (art.11, L. 493/93) quella qui presentata costituisce il contributo più consistente, sia per estensione, che per i nuovi pesi insediativi previsti. L'intervento proposto prevede l'inserimento di nuovo edificato insediativo per circa 350.000 mc, associato ad un notevole miglioramento infrastrutturale e alla realizzazione di servizi che potranno certamente mitigare, e parzialmente risolvere, i problemi e le criticità che determinano il degrado attuale dell'area. Vi è quindi anche una maggiore responsabilità per la riqualificazione.

Ma vanno sottolineate anche le maggiori potenzialità qualitative contenute, che si affiancano a quelle quantitative, dilatando l'apporto della proposta, se le disponibilità pubbliche si investono in forma mirata..

L'obiettivo più generale di riqualificazione che, proprio in base all'ampiezza territoriale che viene investita, deve essere richiesto al programma "Torrenova città parco" per dare effettiva validità di recupero urbano alla proposta, è consistente e di ampio respiro. Può essere definito di "consolidamento strutturale" dell'abitato di Torrenova - Valle della Piscina - Torre Angela, in particolare del lato verso il GRA, in modo quasi simmetrico a quello già attuato sul lato opposto, con gli interventi pubblici (167) di Tor Bella Monaca. Quindi, nuova struttura di rafforzamento del lato più debole, per riequilibrare l'impianto generale. Nuove quantità che consolidino il fronte più labile.

Il "completamento riequilibrante" è l'azione da perseguire: non si tratta solo di aggiungere infrastrutture, servizi, insieme al completamento edilizio. Ancor prima si può, e quindi si deve, conferire in più un "nuovo senso" a tutto l'insediamento oggi esistente, a quello progettato dell'edilizia pubblica e a quello spontaneo abusivo. In qualche misura, ripensarlo.

Riequilibrare vuol dire "ridisegnarlo" nell'insieme: renderlo "piccola città", con figura urbana riconoscibile, cioè non solo con innalzamento della sua qualità urbana (per dotazioni e

conformazioni) ma con rafforzamento d'identità urbana (per completezza ed equilibrio di parti, di tessuto, di centralità).

Quindi l'obiettivo si articola su più livelli:

- a) completamento morfologico insediativo;
- b) consolidamento ambientale;
- c) completamento infrastrutturale e miglioramento dell'accessibilità;
- d) rafforzamento, dell'effetto città di tutto l'abitato con la costituzione di centralità locali di interesse collettivo.

La proposta si colloca in un'area oggi indefinita di "debolezza strutturale", e, contemporaneamente, anche punto significativo, perché di particolare "valore relazionale".

La proposta può quindi contribuire, con pochi interventi strategici, a:

- ridare forma riconoscibile al lato ovest dell'abitato con un segno urbano semplice e chiaro come un viale urbano attrezzato lungo il quale si dispongono tutte le nuove quantità dei servizi pubblici e privati, della residenza e del nuovo parco urbano archeologico,
- difendere ed ampliare i corridoi ecologici collegando il sistema ambientale archeologico a sud (Casilino) con quello a nord (del Parco degli acquedotti),
- ricostituire ad un modello infrastrutturale riordinato con gerarchia funzionale delle maglie stradali locali,
- creare una polarità locale di servizi pubblici e privati radicata nel tessuto della zona "O", ma riconnesso anche alla parte urbana limitrofa ad ovest, oggi separata dalla barriera del GRA.

- *Il completamento morfologico*

Esso si attua:

- inserendo un nuovo asse urbano della stessa forza di quelli di Tor Bella Monaca
- chiudendo le maglie stradali del tessuto "interrotto" della zona "O",
- costruendo un marginale edilizio di qualità, fronte architettonico di residenze, servizi pubblici e privati, commerciali

- *Il consolidamento ambientale*

Esso si incentra sul sistema ambientale del fosso di Tor Tre Teste:

- dando continuità alla fascia verde del fosso,

- trasformando in marginie verde gli elementi rurali rimasti interclusi, riconvertendoli in un “parco perimetrale” a lato dell’abitato, lungo il fosso di Tor Tre Teste, simili con il Parco del fosso di Tor Bella Monaca sull’altro lato.

- *Il completamento infrastrutturale*

Deve riguarda due livelli dimensionali:

- 1° livello, di quadrante urbano, contribuendo a costituire una nuova connessione delle grandi maglie delle strade interquartiere, vedi studi del Dip. VII e armonizzazione PRG e Proimo).

La proposta consente infatti di creare una maglia a cavallo del GRA (con possibilità di svincolarsi su di esso) che collega in senso nord sud la via Casilina alla via Prenestina con via Laerte e via Tobagi. Le grandi maglie si completano con le nuove complanari del GRA che di fatto vanno a raccordarsi con la viabilità locale, rafforzandola senza gravare sul GRA.

- 2° livello, locale di Torre Angela – Torrenova, contribuendo a riconnettere e chiudere le maglie interne, attraverso:

a) il nuovo asse longitudinale, che come viale di quartiere collega vecchio e nuovo insediamento sia al GRA, sia alla via Casilina;

b) il simmetrico asse di via Ruderer di Torrenova, a sua volta riconnesso al GRA, che porta alla stazione di Giardinetti (della nuova linea metro C) e relativo parcheggio di scambio.

(tale asse non è adeguato finchè non si completa la linea C)

- *Il rafforzamento con una nuova centralità locale*

Deve costituirsi un polo di interesse collettivo, simile a quelli presenti sull’altro lato a Tor Bella Monaca. Esso è baricentrico tra Torre Angela e Torre Maura (riconnesse sia dal sottopasso carrabile del GRA, sia dal sovrappasso pedonale verso il Punto Verde Qualità) ed inoltre è qualificato da:

- presenze ambientali dei parchi (archeologici),
- dal viale alberato longitudinale,

Esso è garantito dalla compresenza di attività collettive pubbliche (mercato, istruzione, centri sociali) e collettive (commercio, ristoro).

In conclusione, attraverso a) il nuovo assetto di riordino morfologico, b) il consolidamento ambientale, c) le nuove infrastrutture di riconnessione, d) la nuova centralità locale con dotazioni di servizi pubblici e privati e attività commerciali, si integra l’insediamento abusivo (Zona “O”) e si eliminano le zone degradate ed incomplete, in linea con gli obiettivi (2.1, 2.4) del Programma

preliminare allegato al Bando e con le risoluzioni circoscrizionali (n.29 del 28 aprile '99 e successive integrazioni).

2. Inquadramento urbanistico

- *Il sistema insediativo*

- Una piccola città di 100.000 abitanti

L'obiettivo del "consolidamento di struttura" può essere considerato implicito nella "scoperta" di una nuova e più marcata identità urbana: l'obiettivo, non solo urbanistico, è cioè quello di sollecitare una parte di territorio, oggi non riconoscibile come entità specifica, ad acquisire una propria individualità urbanistica, sociale e produttiva tale che le diverse parti, integrate tra loro, si sentano nella loro unione come vera e propria "piccola città" nella metropoli. In questo senso, con l'articolo 11, si dà maggiore sostanza urbanistica allo stesso programma "Urban" per Tor Bella Monaca.

In effetti, se si riesce a consolidare il valore di "piccolo centro urbano", completo, autonomo, riconoscibile per proprie qualità formali e funzionali, si sottraggono le attuali edificazioni al destino di "identità negativa" di periferia e le si collocano in una prospettiva di "dignità urbanistica", quasi di nuova identità geografica, di un fatto urbano evidente che, seppure interno alla dimensione metropolitana romana, si può anche ambire al ruolo e alla dignità, per importanza non solo dimensionale, di altre realtà urbane che hanno caratterizzato l'armatura urbana della nostra Penisola. Ci riferiamo al sistema insediativo dei centri di medio-piccola dimensione, da 50 a 100.000 abitanti, che notoriamente è vantato come una delle componenti più vitali e caratteristiche del nostro sistema insediativo nazionale.

Anche il sistema disperso della metropoli romana può essere riscattato proprio con processi di "nuclearizzazione" di nuove unità e identità urbane, specie sul versante Est.

Nel settore Prenestino Casilino l'aggregato abitativo in questione può riguardare un carico urbanistico notevole di circa 200.000 abitanti, con un nucleo centrale di 50.000. Data la rilevanza quantitativa, non è errato evocare questo fondale di riferimento dell'Italia delle cento città. La piccola dimensione ci sembra utile come concetto chiave per uscire dall'ambito problematico della marginalità periferica: consente infatti a tutti gli interlocutori interessati (amministrazione comunale e circoscrizionale, soggetti locali, abitanti residenti ed operatori) di cogliere a pieno la posta in gioco: quale senso dare all'azione di "completare" in modo mirato, con opportuni inserti le quantità ed attività già esistenti. Il completamento ha infatti lo scopo ultimo non tanto e solo quello di concedere cubature in cambio di risorse collettive, quanto molto più quello di contribuire attivamente alla formazione e consolidamento di un nuovo significato insediativo, di "promozione" di centri abitati dotati di propria autonoma forza e dignità. Questo significa quindi porsi nella linea

della riorganizzazione metropolitana per una nuova forma, policentrica, di Roma: “città metropolitana composta di tante piccole città”.

Il progetto urbano, che dovrà sovrintendere al ripensamento di tutta questa parte urbana qui esposto, ci dimostra, per le sue potenzialità, che è possibile, e quindi corretto, ricollocarsi in uno scenario più ampio, di prospettiva, che offra le premesse per un “progetto partecipato e fondativo”. Esso si basa non solo sui criteri di: (a) valorizzazione delle risorse presenti (naturali, archeologiche, insediative) e (b) riconoscimento degli elementi di degrado e debolezza da contrastare. Esso mira soprattutto al “riuso attivo” dell’insediamento esistente per una più ampia sintesi formale e funzionale, capace di ribaltare le condizioni attuali di marginalità e subordinate.

L’ipotesi di riassetto che si avanza è quindi relativa a tutto il comprensorio di Tor Bella Monaca. Partendo dallo schema preliminare di intervento (elaborato dall’Amministrazione per il Bando), tende ad introdurre e far emergere più elementi strutturanti: 1) il “completamento morfologico”, 2) rafforzamento ambientale, 3) la strutturazione tramite “centralità interne”, 4) il “completamento infrastrutturale” principale.

- *Integrazione dei sistemi ambientali naturali per il “completamento morfologico”*
(dall’Agro ai parchi archeologici e parchi dei fossi)

Il completamento morfologico significa “chiudere” la conformazione insediativa: dargli “misura certa”. L’esigenza di “costruire un margine” e “identificare una unità urbanistica” deriva dal riconoscimento di un dato di fatto il vuoto”, non solo negativo, ma anche potenzialità positiva, della “discontinuità dell’urbanizzazione” dell’Agro Romano. Soprattutto nel settore est “l’occupazione metropolitana” del suolo agricolo ha di fatto realizzato una “città vuota”, disperdendo su un’ampia area geografica porzioni densamente abitate intervallate da aree “vuote”, con permanenze naturali, preesistenze rurali, tracce archeologiche, ma comunque nè città nè campagna.

La “città vuota” è la principale causa della dissipazione della risorsa territoriale e della inadeguatezza della rete infrastrutturale, che è costretta ad ampliarsi a dismisura per inseguire tale dilatazione. La città vuota è condizione patologica dello sviluppo metropolitano di Roma, ma offre anche un’opportunità: quella di recuperare il “modello antico della città giardino” (nella sua accezione originaria di H. Howard di “alternanza insediativa”, progettata per nuclei di parti urbane e parti rurali). Tale modello è recuperabile sia morfologicamente, sia istituzionalmente, se nelle riqualificazioni si congiungono programmaticamente parti piene e parti vuote per realizzare dei “binomi insediativi, basati su zone dense che usano il vuoto (terra abbandonata o estranea) facendolo diventare un “pieno verde”, riconoscibile e strutturato, posto al centro (“interno urbano centrale”) o al margine (“costruzione del margine” dell’abitato).

Il Programma "Urban" si è già mosso in questo senso, ribattezzando la fascia laterale ad ovest come "bosco urbano". Con la presente proposta possiamo fare altrettanto ad est, con due particolarità: in questo caso il parco è intercluso - è un interno urbano - ed in più si configura come area pregiata per le preesistenze archeologiche.

- *Il consolidamento ambientale*

L'integrazione dei sistemi ambientali riguarda le due fasce agricole lungo il fosso Tor Tre Teste e il fosso Tor Bella Monaca: con la loro trasformazione in parchi urbani, si costituisce un'unità morfologica che proprio i due parchi delimitano e rafforzano dimensionalmente. I due parchi dovranno da un lato, valorizzando il fosso e la sua vegetazione lineare, conservare e marcare le linee territoriali che corrono fino all'Aniene e quindi rispettare la loro natura di "forma aperta" alle dimensioni maggiori. Ma essi dovranno nel contempo affermare una nuova natura di "forma chiusa" con lo specifico compito di dare misura, limite e conformazione all'abitato da loro stessi perimetrato e "sottolineato".

In questo senso rimane fondamentale che alcune opere del verde rispettino modalità e regole identiche sia sul fosso di Tor Bella Monaca, che di Tor Tre Teste, appunto per la loro funzione "identificativa", tanto più efficace quanto più verrà ottenuta con comportamenti omogenei (stesse morfologie dei boschi lineari di margine, delle radure, delle linee di attraversamento, ecc.).

Questa doppia valenza dovrà appartenere anche ai Parchi archeologici: anch'essi dovranno rispettare da un lato la continuità del tessuto archeologico che, pur riaffiorando qua e là a tratti, è sostanzialmente una trama continua di acquedotti e tracciati, di triangolazioni visuali delle torri del "unitaria geografia antica".

- *Integrazione dei luoghi centrali per la strutturazione interna*

(da quattro centri separati ad un'unica linea integrata)

Se i due parchi svolgono la funzione identificativa con la "perimetrazione" (costruzione del margine), è con i luoghi centrali che può effettivamente raggiungere un risultato completo di "nuova unità urbana".

Diverse condizioni insediative, distinte ed isolate, si susseguono lungo la via Casilina, rese ancor più separate dalla diverse matrice formativa (spontanea della borgata, impositiva dell'edilizia pubblica). E' una sorta di "cipolla", cioè successione di bucce lungo la radiale della Casilina, secondo uno schema a pettine del tutto inefficace sia per la presenza della ferrovia che "spezza" le connessioni, sia per la debolezza infrastrutturale e morfologica della consolare quale strada urbana.

L'edificazione spontanea secondo l'addensamento di "micro lotti", e l'edificazione impositiva della mano pubblica di "macro isolati", hanno per ragioni opposte ottenuto il risultato di quartieri col primato del "dormitorio": "solo - case senza strada" e "macro case con centralità estraniare" sembrano ambedue dimentiche del vero spazio urbano.

In sintesi, sia le forme dell'urbanizzazione che dell'edificazione hanno lavorato contro l'integrazione.

Allora la tematica dei luoghi centrali non può essere solo inserimento di quantità puntuale di servizi e spazi pubblici.

Deve invece avere un ruolo strutturante ed essere capace di ribaltare l'orientamento degli abitanti, svincolandolo dalla Casilina e spostando il baricentro.

La risposta progettuale è stata trovata nella creazione di una "spina centrale" trasversale, che attraversi gli abitanti in successione, in aree baricentriche, costituendo l'analogo del cardine massimo di romana memoria, cioè il luogo lineare delle emergenze, serialità di piazze e giardini, attrezzature e spazi pubblici: linea di integrazione tra l'insediamento di Torre Maura, interno al GRA, e quelli esterni di Torre Angela, Torre Nova, Tor Bella Monaca, con valore più concettuale che infrastrutturale, prima di orientamento (che deve essere forte e semplice), che di attraversamento (che può essere variabile, carrabile e pedonale a seconda delle difficoltà).

Questo è naturalmente un obiettivo da perseguire coordinando le diverse azioni e trasformazioni previste contestualmente alla presente proposta.

- Il sistema infrastrutturale

- *Integrazione della rete infrastrutturale e chiusura delle maglie principali della gomma per il "completamento infrastrutturale"*

Il modello di assetto, che il progetto assume a proprio riferimento, riguarda i quadri (in corso di studio) a livelli superiori e più ampi rispetto al quadro più "locale" del bando concorrenziale, interpretandone alcune indicazioni e integrandole con esigenze di funzionalità derivate sia dall'analisi del contesto (la situazione allo stato di fatto) che dalla verifica dei programmi in corso da parte dell'Amministrazione comunale.

In tal senso, particolare rilievo assumono alla grande scala, i programmi relativi da una parte al potenziamento del GRA (ampliamento a tre corsie per senso di marcia) e dall'altra alla realizzazione della linea metropolitana "C" lungo la direttrice di via Casilina.

- Per quanto riguarda il GRA, alcune questioni chiave hanno indirizzato lo schema di area vasta, assunto come quadro di riferimento entro cui si è collocata la soluzione progettuale, e cioè:

1) L'attuale insufficienza funzionale dello svincolo tra il GRA e la via consolare Casilina ;

2) Le impostazioni (solitamente riduttive) dei progetti settoriali di adeguamento elaborati per l'ampliamento del GRA, non sensibili alle esigenze di riammaglio del sistema di infrastrutturazione di contesto locale (peraltro di competenza dell'amministrazione comunale), e alle opportunità, insite nel riuso del GRA, di contribuire alla ricostituzione della continuità ambientale degli ambiti e degli elementi circostanti di pregio.

- *Linea Metropolitana C e la nuova Casilina*

A riguardo della linea metropolitana C, è in corso di definizione un riassetto della via Casilina conseguente all'interramento del ferro. La realizzazione della linea metropolitana C nel tratto esterno al GRA e mantiene il sedime dell'attuale linea ferroviaria, ma un diverso disegno stradale a Giardinetti potrà risolvere sia l'attuale attraversamento semaforizzato che consente l'accesso da via Casilina al comprensorio artigianale - commerciale di via dei ruderi di Torrenova, sia la modifica della ristrutturazione funzionale della intersezione con via Laerte.

Il modello di assetto territoriale proposto si fa carico delle questioni su accennate, ed organizza l'intervento al suo interno coerentemente con i principi di strategia generale sulle infrastrutture per la mobilità più volte enunciate dalla Amministrazione comunale.

A tale riguardo, il sistema infrastrutturale proposto risponde, alla grande scala, a due esigenze. La prima, quella di rafforzare l'insieme delle tangenziali viarie completando le maglie della grande viabilità locale, già in parte organizzate gerarchicamente tra il GRA e la consolare della Casilina attraverso l'asse di scorrimento di Tor Bella Monaca. Il sistema si organizza attraverso la realizzazione di un asse interno al comprensorio innestato in modo organico tra il GRA e la via Casilina, ma prolungato sino alla Prenestina oltre ad essere riammagliato al sistema locale della borgata. La seconda esigenza, quella di garantire che tutti gli elementi che vanno a comporre il nuovo sistema infrastrutturale viario rispondano all'obiettivo primario di organizzazione delle funzioni di scambio e di adduzione alla rete del trasporto pubblico su ferro. In seguito agli incontri con ANAS, si è infine raggiunto un accordo per un nuovo assetto delle complanari che vanno interpretate come nuove aste aggiuntive delle maglie locali (vedi progetto ad hoc del GRA).

Alla scala del progetto, il sistema infrastrutturale propone sostanzialmente di utilizzare le opportunità già presenti per un aggancio alle complanari del GRA in posizione intermedia tra lo svincolo con la via Casilina ed il ritorno all'altezza di via del fosso di Tor Tre Teste.

Con tale nuovo aggancio si determina un sistema di distribuzione locale delle complanari cui affidare il compito di riordinare e l'accessibilità locale, indipendentemente dagli accessi agli impianti di distribuzione carburanti e alla sede della motorizzazione civile.

Le funzioni di accesso (ingresso e uscita) dell'asse principale del GRA vengono sviluppate in modo da proteggere i flussi di attraversamento, lasciando alle complanari il compito di integrarsi con gli

insediamenti laterali, al fine di garantire una compartecipazione alla accessibilità locale ed un riordino della infrastrutturazione del settore, ma scongiurare al contempo che il sistema proposto possa configurare un incoerente uso alternativo alle funzioni di connessione primaria tra la via Casilina ed il GRA, che restano a carico dell'asse di scorrimento di Tor Bella Monaca e dello svincolo GRA - Casilina.

La soluzione di innesto tra l'asse di quartiere (via Laerte e la via Casilina) è data dalla realizzazione di un sottopasso con rotatorie, che completa il sistema di accessibilità in coincidenza con l'attuale via Laerte, raggiungendo il duplice obiettivo di garantire efficacemente le svolte a sinistra e la continuità del sistema viario in direzione del comprensorio dell'Università di Tor Vergata.

Analogamente, la connessione con le complanari del Raccordo, proposta dal progetto, consente allo stesso tempo di recuperare la continuità funzionale a livello locale tra gli insediamenti collocati all'esterno ed all'interno del GRA, senza introdurre ulteriori "svincoli diretti" con il GRA.

Il progetto infine interpreta senza trascurarla l'esigenza di riconnessione e di riordino della mobilità locale sviluppando il sistema della pedonalità e dei percorsi ciclabili.

Le opportunità offerte dal modello progettuale proposto, consentono difatti di sviluppare attraverso una organica progettazione di tale sistema, integrato all'interno dell'insediamento con la progettazione degli spazi urbani e del verde, il tema del recupero della continuità funzionale morfologica e sociale tra gli insediamenti oggi frammentati che costituiscono la tipica espressione della "non città" delle aree periferiche del territorio romano.

- Il sistema ambientale e la V.I.A

Lo studio di impatto ambientale ha il fine di riconsiderare le caratteristiche dell'intervento, in forma critica e costruttiva alla luce degli elementi naturali ed antropici che definiscono lo stato di fatto dell'area per verificare il raggiungimento degli obiettivi premessi; in particolare l'analisi delle singole scelte progettuali consentirà di fornire un contributo per migliorare il rendimento delle compensazioni, che già costituiscono parte integrante dell'intervento stesso, e di inserire eventuali misure di mitigazione funzionali alla presenza dei nuovi insediamenti.

3. Stato dei Luoghi

Si rimanda agli studi e rilevamenti effettuati e documentati nel dossier di 1° fase e nelle tavole e documenti riguardanti i temi ambientali. (Piano Paesistico, Carta Archeologica dell'Agro e rilievo tematico e fotografico effettuato)

Per quanto riguarda il sistema ambientale, l'area in esame fa parte della porzione di territorio che, digradando dolcemente dai Colli Albani verso il corso del fiume Aniene, è caratterizzata da una insieme di corsi d'acqua (fosso di Tre Teste, fosso della Bella Monaca, fosso di Torre Angela, fosso di Ponte Nona, fosso di Pallavicina, fosso Scuro, etc.), prevalentemente posti secondo un orientamento Nord Ovest-Sud Est.

In particolare il "sito" è solcata dal corso del fosso di Tre Teste le cui acque, insieme a quelle del fosso della Bella Monaca, si gettano nel Fiume Aniene all'altezza di S. Maria del Soccorso; la presenza di questo corso d'acqua ha determinato l'esistenza di una soluzione della continuità che caratterizza il sistema insediativo nel quadrante orientale.

In questa prospettiva l'area in esame si configura come un elemento appartenente al più ampio corridoio ambientale costituito dal fosso di Tre Teste, la cui conservazione rappresenta una delle scelte di progetto contenute sia nel PRU di Tor Bella Monaca che nel Programma Urban "La città muove le torri".

4. Gli strumenti urbanistici

(riferimenti: PRG/Strumenti attuativi/Programma Urbano/Piano certezze/Agenda dei trasporti/PEEP/PPI/ZONE O/ Le richieste specifiche del bando)

Lo strumento generale è il PRG del '62, in corso di studio, la variante delle certezze. Il PRG 2003 adottato

Gli strumenti urbanistici sovra ordinati sono il PTP "Valle dell'Aniene",

Gli strumenti attuativi riguardano la variante delle zone "O" per i nuclei di Valle della Piscina e Capanna Murata.

I programmi in atto sono:

- il programma Urbano per Tor Bella Monaca
- il programma attuativo della nuova linea Metro C e la relativa trasformazione riqualificazione della via Casilina.

Rispetto alle previsioni di Piano (PRG 1962) i piani particolareggiati mai approvati sono oggi decaduti. Il Piano di Zona di Tor Bella Monaca (188 ha con 28.000 ab.) è stato quasi

completamente realizzato sia per le parti residenziali sia per i servizi. Il piano di zona di Rocca Fiorita (26 ha per 2.500 ab.) è parzialmente realizzato per le residenze senza le corrispondenti attrezzature pubbliche.

Le aree di tutela ambientale erose dall'edilizia abusiva sono state regolarizzate nel 1978 con la variante (delle zone "O") dei due nuclei di Valle della Piscina e Capanna Murata, ma i servizi pubblici, legati all'approvazione dei piani, non sono stati realizzati.

5. Il progetto

• *gli obiettivi*

Le scelte insediative principali rispetto ai luoghi coinvolti nel comparto di intervento, sono state dettate da obiettivi quantitativi e qualitativi.

Gli obiettivi quantitativi riguardano l'attivazione sostenibile di tutte le risorse naturali e di servizi, e cioè:

1. la realizzazione di tutte le dotazioni di standards previsti dai PP (zona O) *concentrandoli* in un luogo baricentrico di ampie dimensioni, entro cui si possa garantire la maggiore flessibilità attuativa interna;
2. l'attivazione di un'area verde di particolare pregio ambientale, per l'avvio di un parco naturale-archeologico di grandi dimensioni, che sia non solo un serbatoio di verde per il quartiere, ma possa *soprattutto rappresentare un patrimonio concreto culturale ed economico*, da mettere a frutto con forme produttive sostenibili e di sviluppo, in una parola di "valorizzazione attiva";
3. la collocazione meno impattante di tutte le cubature (residenziali, terziarie, di servizi pubblici e privati) *in modo da completare ai margini l'edificato esistente*, aderendo alla zone edificate e mantenendo i vuoti dell'Agro.

Gli obiettivi qualitativi riguardano l'assetto insediativo, concepito secondo le seguenti priorità:

1. il "primato della morfologia naturale", non solo nel senso della salvaguardia di una porzione dell'Agro Romano e di un suo fosso che l'attraversa in senso nord-sud, ma soprattutto di una sua *funzione primaria di telaio di ricucitura*, che ribalti l'attuale senso di spazio residuale, di risulta rispetto alle zone edificate, in modo da riproporlo come "parco urbano" con funzioni non solo di svago, ma nuovamente con attività produttive (agriturismo, orti urbani, ecc.);
2. la "presenza progettuale" dei tracciati archeologici (acquedotti, strade) e degli allineamenti visuali dei reperti (torri, etc.) come componente significativa della morfologia insediativa, condizionante le scelte edificatorie;
4. l'*alleggerimento della funzione trasportistica* della via Casilina riduzione della funzione di attraversamento in favore di nuove connessioni fluidificanti e alleggerenti ed il potenziamento (anche come nodo di scambio) delle due Stazioni di Torrenova e Giardinetti "avvicinando" la stazione al GRA.

- *L'articolazione*

Il comparto di intervento si configura come una parte urbana con propria identità morfologica, funzionale ed infrastrutturale, costituita da una serie elementi componenti, sia zonali che lineari.

Con i primi si fa riferimento alle diverse linee di connessione dello spazio urbano (gli elementi del connettivo).

Con i secondi ci si riferisce ai moduli interni (unità morfologiche).

Il connettivo è articolato nei seguenti elementi morfologici:

- A il fosso di Tor Tre Teste: parco fluviale con sviluppo (da sud-est a nord-ovest;
- B Il "viale verde nord-sud": la "rambla" attrezzata a margine dell'attuale edificato;
- C la spina delle Centralità: asse inter quartiere est-ovest, che prosegue la rambla verso Torre Maura,
- D la bretella interna che connette il nuovo svincolo sul GRA e la Stazione da sud-est ad ovest.
(oltre a via dei Ruderì di Torrenova che accederà alla futura fermata Metro di Giardinetti)

Lungo tale connettivo, si dispongono cinque unità con proprie caratteristiche morfologiche e funzionali:

1. L'unità ambientale del parco di Tor Tre Teste, a sua volta articolabile in: (a) Parco nord con i servizi della zona "O", dove è auspicabile un completamento sia in termini di acquisizioni di nuove aree che di interventi di valorizzazione; (b) Parco sud di prevalente valore archeologico;
2. L'unità delle residenze - nord, a loro volta articolato in tre isolati a corte aperta;
3. L'unità dei servizi scolastici e mercato, su un'area da tutelare e valorizzare con il recupero dei fabbricati rurali esistenti;
4. L'unità del viale commerciale, divisa in due dal fosso di Tor Tre Teste che potrà divenire (con l'unità dei servizi) il principale centro di aggregazione del quartiere ad ovest;
5. L'unità delle residenze - sud, ai margini dell'area archeologica.

6. Caratteri insediativi e di edificazione

In relazione agli elementi del Connettivo e alla unità di intervento ai sub comparti, vengono inseriti i seguenti interventi previsti nell'allegato di Bando:

A linea di connettivo di fosso Tor Tre Teste / Unità Ambientale del Parco, con valorizzazione archeologica in prossimità della stazione – nodo di scambio di Torrenova sulla Roma – Pantano e del relativo sistema verde attrezzato di Torre Angela Casilino (E 1.13), con ipotesi di specifica sistemazione a verde e riconnessione svincolata con la via Casilina.

B Linea di connettivo della rambla –viale verde/Unità 2,3,4:

collegamento di via Achemenide e via Coribanti (D 1.4), con ipotesi di chiudere le maglie di via di spazio pubblico, parcheggi (negozi, oltre che maggiore sezione stradale. Nell'unità 3 E, gli standards previsti dal P.P. per la zona O sono anche scuola media (11.000 mq. per 480 alunni), scuola elementare (8.200 mq.), scuola media inferiore (7.700 mq. per 360 alunni).

C Linea di connettivo dell'asse delle Centralità – viale interquartiere est-ovest (Torre Angela – Torre Maura) Unità 4a e 4b dall'asilo nido (E 1.5), e mercato (E 1.6), centro polifunzionale culturale (E 1.7), secondo una linea prolungabile verso il parcheggio (D 3.1) e relativa piazza su via di Torrenova (E 1.7), secondo una linea prolungabile verso il parcheggio (D 3.1) e relativa piazza su via di Torrenova (E 1.3), rafforzata dal nuovo Centro commerciale e dal sovrappasso del GRA di cui al punto successivo;

D Linea di connettivo bretella interna (trasversale tra Casilina-GRA) / Unità 4 e 5.

Collegamento via Laerte- via Tobagi con sovrappasso del GRA (D 1.2) e via Laerte-via Coribanti (D 2.5), con ipotesi di completare a sud la connessione con la Casilina, con un sistema rotatorio intorno alla stazione e possibilità di proseguire verso Tor Vergata, di completare a Nord la connessione con il GRA di ambedue i quartieri (interno ed esterno al GRA) costituendo con il sovrappasso anche uno svincolo completo, che sfrutti le adiacenti stazioni di servizio, realizzando in sintesi una soluzione integrata che riunifica controstrade, stazioni di servizio, accesso ed uscita tra quartieri e GRA e collegamento diretto tra quartieri.

- *Spazio connettivo e nuovo fronte urbano*

Si è verificato quindi, in ambedue i casi, uno scollamento tra abitanti e abitato, uno spaesamento con perdita della scala umana dello spazio pubblico. Nella proposta il tema della scala umana è la scelta centrale, con la riproposizione prioritaria degli spazi pedonali, cioè dello "spazio interno urbano". Esso viene attuato:

- nei portici sulle testate delle corti residenziali,

- nei portici - galleria delle attrezzature pubbliche e del centro commerciale
- nelle piazzette interne al viale-rambla.

La stessa funzione di dare "forma" all'abitato, costruendone un fronte col viale-rambla e il viale-margine di via Laerte, viene attuata con uno spazio lineare continuo, cosicché il margine acquisisce un suo interno urbano, che risarcisce l'abitato spontaneo attiguo che ne è privo.

- *Il centro verde* (il primato dello spazio pubblico - naturale, agricolo, archeologico - sia nel modello generale, sia nel modello locale)

Il verde, oggi presente ma residuale, deve diventare il nuovo cuore dell'abitato: sia a livello generale della dimensione maggiore, con il grande parco lungo il fosso di Tor Tre Teste, sia a livello intermedio del margine verde che lambisce e delimita tutte le nuove edificazioni, come fronte alberato con funzioni simili alle antiche mura, sia a livello minore di tutte le corti interne della residenza nord, dei servizi e del centro terziario che, in quanto giardini carichi di verde, costituiscono l'ultima propaggine del Parco.

Il verde occupa il centro del sistema insediativo e penetra nel costruito. Pur non essendo subito tutto acquisito, il suo primato deve essere sostenuto con un disegno intenzionale evidente: esso dovrà basare innanzitutto sulla conservazione delle linee naturali (il fosso) ed artificiali (i percorsi rurali) esistenti, che lo attraversano, intersecandosi tra loro in un tessuto di percorsi pedonali da sottolineare e proteggere con "tratti alberati", si baserà poi sulla prosecuzione del viale rambla, in vialetti pedonali oltre l'edificato, perdendo la sua funzione di spazio interno urbano ed acquisendo quelle linee o corridoi verdi interni del parco, con una pista ciclabile che rilega le diverse parti del parco arrivando in prossimità della stazione sulla Roma-Pantano.

Quindi il verde viene disegnato nel gioco dialettico tra le linee di attraversamento, che lo triangolano all'interno, e linea del margine alberato. Al suo interno viene "punteggiato e tratteggiato" con uso discontinuo di essenze arboree (come accennato nella nota di Pizzetti), così come viene "recintato" in giardini chiusi, sia a protezione degli orti interni, che soprattutto a protezione e valorizzazione dei luoghi archeologici, là dove è possibile "radiografare" il suolo, facendone emergere l'antico disegno.

Alcuni luoghi particolari richiederanno opere di modellazione del terreno:

- nel parco nord il terreno deve subire un innalzamento e un abbassamento: l'innalzamento serve a concludere il parco verso il GRA con una protezione visiva e al rumore che è attuato da due "dune verdi" che chiudono spazialmente sul lato ovest (il lato opposto a quello della quinta residenziale), mentre è necessario aumentare la depressione del fosso che sottopassa il GRA, dilatando il fornice per dare continuità ad un verde che deve risaldarsi con quello della Mistica;

- al centro il terreno dovrà essere plasmato per formare tre scavi: sul fosso la linea d'acqua si dilaterà in un laghetto naturale ad S che accentua le ondulazioni preesistenti; in prossimità del GRA un altro specchio d'acqua staccherà la linea delle auto come su un ponte dalle costruzioni del centro terziario posto sull'altra sponda, esaltando sullo specchio d'acqua la verticalità delle emergenze; in prossimità dei servizi verrà creata una depressione erbosa che consentirà di dotare il Parco di un luogo di incontro liberamente interpretabile come spazio erboso dove sostare o come cavea per manifestazioni collettive

- *Il viale verde-rambla (nord-sud) ad arco*

Il principale elemento ordinatore che dispone ed ordina tutte le unità da nord a sud, è costituito dal viale verde, di grande valore spaziale: una fascia di 50 mt. di spessore per 700 mt. di sviluppo, occupata su un lato dalla carreggiata carrabile con ritorni tali che i sensi di marcia ruotino intorno ad isole centrali; sull'altro lato da una fascia verde attrezzata dove trovano collocazione in alternanza piazzette pedonali, giardinetti protetti, boschetti e i parcheggi in prossimità delle piccole rotatorie per inversione di marcia.

L'elemento distintivo è dato dalla regolarità delle due linee parallele della carreggiata laterale verso il quartiere e del viale pedonale verso il nuovo insediamento, con una variabilità della fascia centrale, variabilità funzionale per la specializzazione di volta in volta di piazzetta residenziale o di quartiere di fascia verde erbata o alberata, variabilità morfologica per il modellamento in zone depresse e zone emergenti in modo da realizzare un'ondulazione (un viale ad onda verde) che deve prevalere sui due nastri di asfalto.

La prevalenza dei materiali naturali suggerisce di asfaltare la sezione minima della carreggiata, lasciando permeabili le stesse zone sosta (da schermare sempre con alberature o pergolati)

Considerando la sua continuazione con via dei Rudereri di Torrenova e con i vialetti ai lati del Parco Archeologico, lo sviluppo nord sud del viale supera 1,5 Km. di sviluppo. Le due estremità del viale sono emblematiche: i due luoghi archeologici, da valorizzare: dell'acquedotto a nord e dei resti archeologici in zona Giardinetti-Torrenova a sud.

- *Il viale - piazze interquartiere e lo svincolo (est-ovest)*

"L'asse trasversale delle Centralità" Torre Maura, Torre Nova, Tor Bella Monaca costituisce, insieme al Parco, la proposta di maggior valore strategico: il baricentro unico ed unificante di tre realtà abitative oggi separate e segregate.

L'importanza di questo sistema di innervamento (da Tor Bella Monaca a Torre Maura) è data dalle sue dimensioni, poiché esso potrebbe a livello di area vasta misurare circa 3 Km. di lunghezza per 100/200 mt. di larghezza. La parte che riguarda più direttamente la proposta di intervento può essere definita da due moduli quadrati.

Il primo quadrato è prossimo al GRA: sull'altro lato del GRA comprende una rotatoria per lo svincolo di accesso al sovrappasso e la testata/nord del Punto Verde Qualità di Torre Maura; all'interno contiene le connessioni con lo svincolo (e la stazione di servizio) ed un lago artificiale che distacca il GRA dal centro commerciale. Come si può notare si tratta su ambo i lati di un sistema infrastrutturale-ambientale che nel suo insieme vuole realizzare un evento urbano ben riconoscibile: la porta di accesso ai quartieri.

Il secondo quadrato riguarda i due centri di maggiore interesse, del mercato e del commerciale diviso dal verde – cerniera tra la parte sud e la parte nord del Parco.

L'asse viario est-ovest, diversamente dalla rambla, mantiene al centro la carreggiata carrabile, ma viene caratterizzato soprattutto dai due viali pedonali ai lati, che saranno dotati di porticati attrezzati in corrispondenza dei parcheggi del commerciale, in modo da schermarli, anticipando a filo strada un prospetto architettonico del volume più distante del commerciale e del ristorante.

Al centro il suo carattere è dato dalle testate delle gallerie pedonali e vialetti di penetrazioni, tutti ortogonali ad esso.

Alle estremità si sdoppia in due elementi autonomi: il sottopasso carrabile del GRA e il sovrappasso pedonale (passerella centralità (Valle della Piscina) e punto verde qualità).

In questo quadro di morfologie complesse e spazi pubblici (viali, gallerie e piazze tra edifici e verde) la strada svolge una funzione non preponderante ma inserita ed adattata agli assi principali che sono innanzitutto pedonali, alle grandi partiture delle quadre, che sono identificate dagli edifici, al rapporto con il GRA.

- *Il Parco*

La principale unità morfologica, proprio per il rispetto del principio del primato della morfologia naturale, è quello del Parco. Esso può essere realizzato parzialmente nella parte centrale e a sud, mentre la parte nord ed in particolare le dune del GRA ed il relativo sottopassaggio del fosso sono indicazioni di interventi auspicati che restano fuori dell'area in possesso del proponente. L'auspicio è che, nel mantenimento dell'attività agricola, siano attuati i movimenti di terra presso il GRA per schermarlo ai due lati ampliando al centro la depressione del fosso, garantendo quindi la continuità della sua flessibilità verso nord, con la Tenuta di Mistica.

Il nodo cerniera, dato dall'incrocio tra parco e asse interquartiere, già descritto tra gli elementi significativi del Connettivo, costituisce la parte meno naturalistica e la più rielaborata del parco con il fosso che si allarga per realizzare un laghetto ad "S").

Infatti è un luogo urbano centrale, non solo centro tra parco nord e parco sud, ma soprattutto centro pregiato dell'asse interquartiere.

Al centro e a sud il parco archeologico può essere avviato. E' la più interessante e delicata per la consistente presenza di luoghi archeologici, nelle tre accezioni di spazi e prospettive di traguardo, di zone ricche di ritrovamenti e reperti, di tracciati di antichi percorsi. Alle tre componenti archeologiche si potranno aggiungere quelle naturali delle linee di percorsi arborati: le linee rette dei prolungamenti della rambla, che segnano il parco contro l'edificato pedonali e ciclabili, la linea curva dell'addensamento arborato del fosso di Tor Tre Teste.

L'idea base, più che il puro rispetto dello spazio aperto dell'agro romano da mantenere a prato o a coltura (con forme che comunque ne garantiscano un uso produttivo e comunque economico), è quella di sottolinearne gli elementi misuratori (i tracciati agricoli, i nuovi tracciati fruitivi) e le "aree problema" (le zone di pregio naturale e quelle di pregio archeologico, le zone di contatto col costruito, dove è il materiale naturale ed il disegno del verde che debbono segnare e condizionare tutte le presenze artificiali).

Infine va segnalato che la valorizzazione dei tracciati antiche della carta dell'Agro e delle morfologie urbane archeologiche sono criteri che svolgono una doppia funzione, di tutela e di "didattica dei luoghi", che conferisce valore progettuale all'archeologia. Anche l'esperienza romana insegna che il reperto, l'allineamento e il tracciato non devono (perché non possono) solo essere difesi dalla cancellazione fisica diretta.

Essi vanno difesi da quella cancellazione "indiretta", ma ancor più dannosa, che è l'oblio e l'indifferenza delle nuove forme di vita. Con il progetto si vuole aggiungere all'oggettivo valore di Patrimonio un valore soggettivo per cui il patrimonio è anche economico: dando qualità aggiuntiva al progetto del nuovo con l'archeologia, se ne garantisce la stessa sostenibilità. In questo senso il reperto ed il rudere dovranno non solo condizionare la localizzazione delle nuove edificazioni (di quelle produttive a sud-ovest, di quelle trasportistiche e residenziali a sud-est), ma potranno costituirne la centralità di pregio da valorizzare con un uso mirato del verde e dei percorsi pedonali cosicché consentiranno, ancor prima di stabilire presenze edificatorie non contrastanti, i criteri generali di disegno del suolo e del verde, dei suoi punti più pregiati che potranno essere memoria fedele di forme e tracce riscontrate o anche solo ipotizzate negli studi archeologici.

- *Le unità del centro servizi pubblici di quartiere e del centro servizi privati (commerciali).*

L'unità dei servizi pubblici è posta a cavallo della rambla, che l'attraversa diagonalmente diventando per questa tratta, una piazza allunga di 300 x 50 mt su cui si affacciano da una parte (il triangolo che si apre nel parto) le diverse strutture scolastiche. Nell'insieme è concepito come una cittadella polifunzionale, per la diversità delle attività di interesse collettivo e per la ricchezza di strade interne che la segnano come una piccola città, strade che si caratterizzano come semplici tagli

di volume nel verde linee porticate longitudinali o trasversali, come gallerie vetrate e viali che rappresentano lo spazio interno di maggiore ampiezza ed importanza.

I servizi pubblici sono articolati in due sotto unità:

- il sistema leggero dei casali rurali da recuperare ed integrare con corpi longilinei allungati nel verde e attraversati da corridoi verdi che prolungano verso il parco le strette strade della borgata,
- il sistema parte della quadra con spicchi triangolari del mercato e della scuola, punto di cerniera con le attrezzature scolastiche e le piazze esistenti nella borgata, caratterizzati da spazi pedonali urbani, coperti da portici e gallerie, ai lati del viale -rambla.

Il sistema dei servizi privati è un'unità polifunzionale di dimensioni maggiori e suddivisa in due moduli con il centro la "frattura" del Parco fluviale segnata dallo specchio d'acqua (laghetto).

La sotto unità più inserita nel quartiere è costituita da due corpi simili simmetrici rispetto all'asse viario, con dimensioni più contenute del lotto e quindi necessità di disporre i parcheggi sia a livelli strada (a su due lati), sia a livello interrato realizzando un'unica piastra-basamento che accomuna i due fabbricati.

La sotto unità, con una superficie fondiaria più ampia, è più isolata tra parco e GRA. Si pone come cerniera tra il quartiere di Torrenova e quello di Torre Maura.

• *I sub comparti residenziali (nord-sud)*

La parte nord della rambla si inserisce tra l'attuale abitato e la nuova residenza, che è stata concepita per rimanere distinta per tipologia e morfologia, ma anche per rispettare i tracciati viari, in modo che le strade strette della borgata continuino a traguardare l'Agro. In tal modo sono state definiti tre isolati a corte aperta, sia verso il parco che verso la rambla e la borgata. Le tre corti sono giardini condominiali; tra i tre isolati penetrano a pettine le auto per i parcheggi interni: ne consegue un'alternanza di penetrazione pedonali e carrabili con misure sufficientemente contenute per evitare lo spaesamento dei macroisolati e favorire la dimensione umana dell'unità di vicinato. La penetrazione pedonale si prolunga da un lato nel parco e dall'altro al centro della rambla dove sono collocate piazzette con zone attrezzate (sosta e ombra) gioco, chioschi, etc.) Tra corte condominiale e piazzetta della rambla è posto un porticato (ad altezza semplice o doppia) dove si affacciano piccoli negozi e uffici, che sostiene il corpo a ponte che collega i corpi ortogonali alla rambla. Su di essa quindi si pone la testata delle corti, sollevata da terra e più alta (5 piani) dei corpi ortogonali che degradano verso il parco secondo una sequenza tipologica linea polifunzionale (5 P), linea/schiera (4/3P), schiera semplice (3/2P).