

## Roma Capitale - Dipartimento PAU

progetto La città dei 15 minuti. Riqualificazione degli spazi aperti.  
Municipio VI - Colli. Parco degli orti a Colle degli abeti

Livello di progettazione Progetto di fattibilità tecnico-economica

contenuto T.02 Studio di inserimento urbanistico



DeA società di ingegneria s.r.l.  
Via Tommaso Campanella 68  
00195 ROMA

Arch. Georg Josef Frisch (coordinatore)  
Arch. Alessandro Abaterusso  
Arch. Lidia Polimeni



Spin Spazio per l'ingegno  
Via Vodice 8 | 00195 ROMA  
spazioperlingegno@gmail.com

Arch. Niccolò Cau  
Arch. Paes. Carlotta Montefoschi  
Ing.jun. Giulia Tasselli

Municipio VI - Colli. Parco degli orti a Colle degli abeti  
Studio di inserimento urbanistico

committente

Roma Capitale  
Dipartimento PAU

tipo -  
stato -  
scala -

n.

# T.02

DEA-087.22



data  
05/02/2024

rev.  
-

lingua  
ita

# INDICE

1.0	PREMESSA.....	3
2.0	INQUADRAMENTO .....	4
2.1	L'area di progetto nell'ambito del masterplan .....	6
2.2	Il progetto del parco nel contesto di quartiere .....	7
3.0	I VINCOLI TERRITORIALI E AMBIENTALI.....	10
4.0	LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE .....	11
4.1	I tessuti urbani del Prg2008.....	11
4.2	Il piano di zona "C2 Lunghezza" .....	12
4.3	La normativa di attuazione.....	15
4.4	La conformità del progetto .....	17
4.4.1	Verifica della compatibilità funzionale.....	17
4.4.2	Verifica del carico urbanistico.....	19

## 1.0 PREMESSA

Il presente documento costituisce lo *Studio di inserimento urbanistico* del progetto di riqualificazione del Parco degli Orti a Ponte di Nona. Si tratta di un progetto sviluppato in attuazione del Masterplan degli spazi di relazione all'interno dell'ambito territoriale della "Zona dei Colli" (Municipio VI).

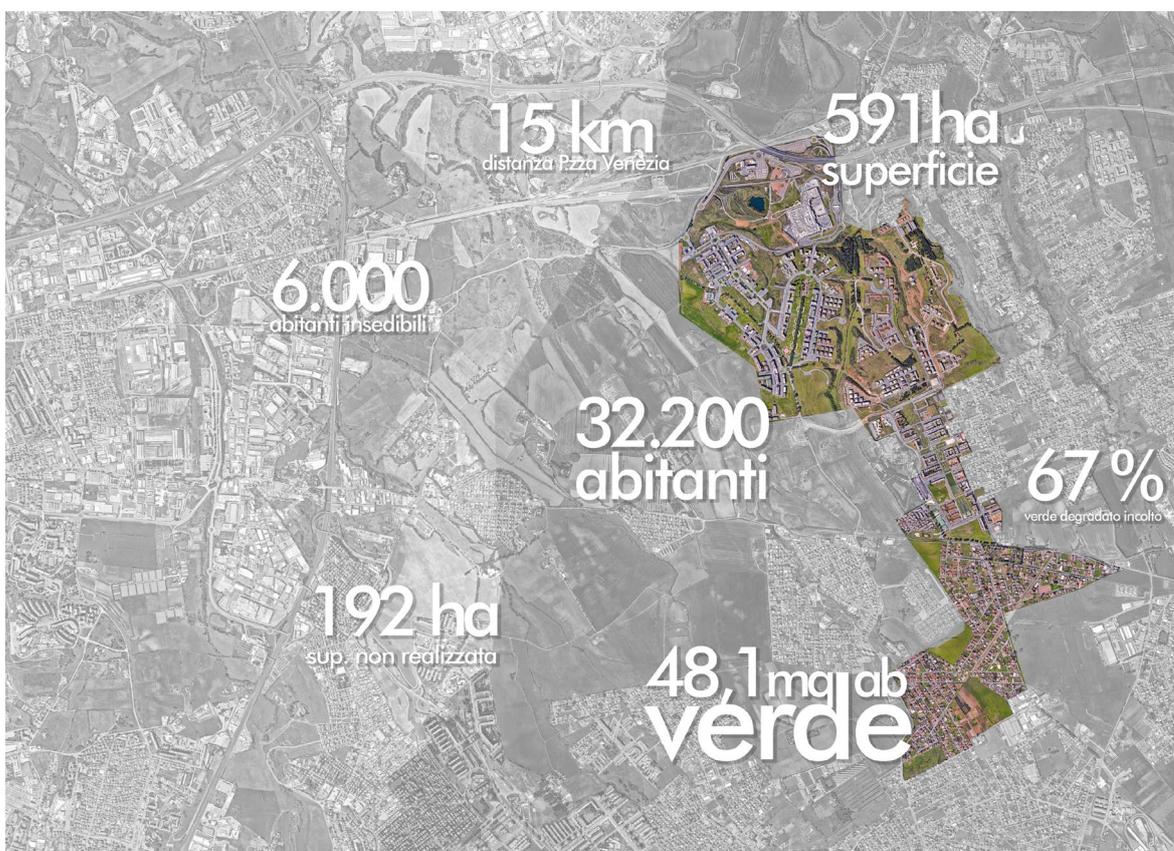
Il progetto di riqualificazione del Parco degli Orti si pone come un tassello importante di ricucitura degli spazi di relazione nell'ambito di Ponte di Nona. Si propone ad ammagliare il percorso di crinale, tagliato in due dalla realizzazione della strada di Via Monsignore Pietro Orsi, attraverso la realizzazione di una passerella ciclo-pedonale. Nella parte del parco, invece, intende realizzare un nuovo luogo di incontro sociale attraverso la realizzazione della fattoria del parco, luogo di convivialità (servizio bar e parco giochi), di educazione (spazio didattico) e di gestione degli orti sociali.

Il presente studio di inserimento urbanistico si pone l'obiettivo di verificare la conformità del progetto con le previsioni urbanistiche esistenti di livello generale (PRG 2008) e particolare (PDZ 2011), nonché la compatibilità rispetto al masterplan per le aree pubbliche di relazione della zona dei Colli nel Municipio VI.

Nella redazione del progetto si è quindi tenuto conto delle previsioni urbanistiche e delle compatibilità funzionali a livello urbano.

## 2.0 INQUADRAMENTO

Il masterplan per le aree pubbliche di relazione della zona dei Colli, mira ad interpretare l'ambito urbano fornendo una risposta alla frammentazione della città che, unita al deficit di attrezzature, rende gli insediamenti sussidiari delle aree centrali e delle grandi strutture del tempo libero e del commercio. L'attuale scarsa accessibilità impone una dipendenza forzata dall'uso dell'automobile e incide negativamente sulla qualità della vita urbana degli abitanti.



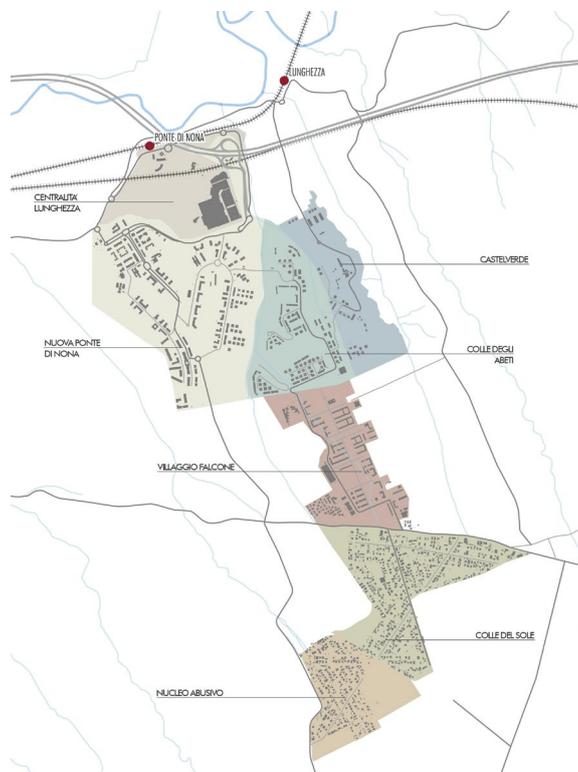
**Fig.01 - L'ambito dei Colli**

L'ambito del masterplan è composto, come è noto, da quattro quartieri che si estendono sulla direttrice dell'antica Via Ponte di Nona dalla stazione ferroviaria fino alla Borghesiana su un arco di lunghezza pari a circa 8 km che presentano, nell'insieme, notevoli difficoltà di accessibilità. Gli insediamenti seguono l'orientamento dei crinali e delle forre che caratterizzano questa parte della pianura romana declinando lievemente verso l'Aniene che riceve in sinistra orografica i fossi e torrentelli. Seguendo l'asse NNO-SSE, sotto la Collatina si incontra il primo quartiere dell'ambito dei Colli, ossia Nuova Ponte di Nona, un quartiere residenziale privato di recente costruzione. Ad

est si affiancano due piani di zona realizzati in attuazione della Legge 167/1962 per quartieri di edilizia pubblica, rispettivamente il piano "C2 Lunghezza" e "B4 Castelverde". Proseguendo verso sud si incontra un ulteriore piano di zona, Villaggio Falcone, il meno recente tra i 3 piani di edilizia economica e popolare, nonché l'area che versa in condizioni di maggiore degrado. Per ultimo, superando la via Prenestina, è localizzato Colle del Sole, nucleo di edilizia ex abusiva, caratterizzato da un tessuto urbano nettamente differente dai precedenti.

Per la carenza nell'infrastrutturazione viaria (programmata nel PRG ma mai ultimata) e l'assenza di collegamenti efficienti per l'accessibilità ciclo-pedonale, il quadrante urbano di Ponte di Nona era stato individuato quale uno degli ambiti di studio nel progetto della città di 15 minuti.

Il masterplan dell'area dei Colli propone un cambio di prospettiva alla condizione di frammentazione urbana che caratterizza i diversi nuclei urbani dell'ambito. Infatti, esso definisce un sistema di percorsi che attraversa e innerva l'intero ambito, da Nuova Ponte di Nona a Colle del Sole, e attorno al quale si strutturano le diverse occasioni di riuso dello spazio pubblico. I suoi temi cardine sono dunque la ricucitura dell'urbano, tramite i percorsi ciclopedonali e la qualificazione dello spazio verde pubblico, tramite la sosta e l'inserimento di funzioni che assumono diverse declinazioni secondo l'area in cui sono inseriti.



**Fig. 02 – I quartieri nell'ambito del masterplan**

Il presente progetto riguarda uno dei nodi individuati dal masterplan nell'ambito del quartiere di Colle degli Abeti. Con la sua realizzazione si compie un primo passo della strategia dell'accessibilità e delle aree verdi che è a fondamento del masterplan.

## 2.1 L'area di progetto nell'ambito del masterplan

Il quartiere di Colle degli Abeti nasce dall'attuazione di un piano di zona risalente alla seconda metà degli anni Novanta. Esteso su circa 80 ettari e con una popolazione teorica prevista di circa 7.300 unità, confina a est con il piano di zona di Castelverde – progettato su circa 55 ha e dimensionato per poco più di 5.000 abitanti – e a ovest con la forra che lo distingue dagli altri insediamenti urbani di Ponte di Nona.

Il quartiere di Colle degli Abeti è stato scelto come destinatario del primo intervento del masterplan per almeno due motivi. Innanzitutto, il quartiere riveste una posizione centrale nell'ambito urbano considerato. Pertanto, l'intervento di ammagliamento della rete ciclopedonale all'interno del quartiere si riflette positivamente sia sui quartieri a monte, sia su quelli a valle, oggi solo scarsamente connessi e male comunicanti tra loro.



**Fig. 03 – Vista aerea di Colle degli Abeti**

In secondo luogo, la disponibilità di un'ampia aria destinata a verde pubblico nell'ambito di un quartiere con una grave carenza di spazi pubblico appare costituire un'occasione di particolare interesse nell'ottica dei processi di rigenerazione urbana generali.

Difatti, l'adiacenza ai differenti nuclei urbanizzati e il potenziale dell'area verde di intervento risultano questioni fondamentali cui rispondere e che, messi a sistema nella soluzione progettuale proposta, si ritiene possano configurare un notevole miglioramento della qualità urbana, non solo per i residenti di Colle degli Abeti, ma anche per i cittadini che vivono nelle aree limitrofe.

## 2.2 Il progetto del parco nel contesto di quartiere

Il presente progetto, come si è detto, approfondisce uno dei nodi critici evidenziati nel master-plan dell'ambito dei Colli. Nell'ambito del quartiere, le criticità sono, in larga misura, riconducibili alle problematiche emerse nell'attuazione del piano di zona: la mancata realizzazione delle connessioni viarie di collegamento inter-quartiere (la connessione lungo il declivio tra i due crinali con il casello autostradale, la connessione trasversale tra i crinali del quadrante urbano); la mancata realizzazione dei servizi pubblici (non indispensabili, a patto di una migliore connessione verso i servizi nei quartieri contermini); l'indeterminatezza di ampie porzioni destinate a verde pubblico (oltre 50 ettari), decisamente sovradimensionate rispetto al fabbisogno di legge (stimabili a regime in appena 9 ettari) e oggi di fatto abbandonate.



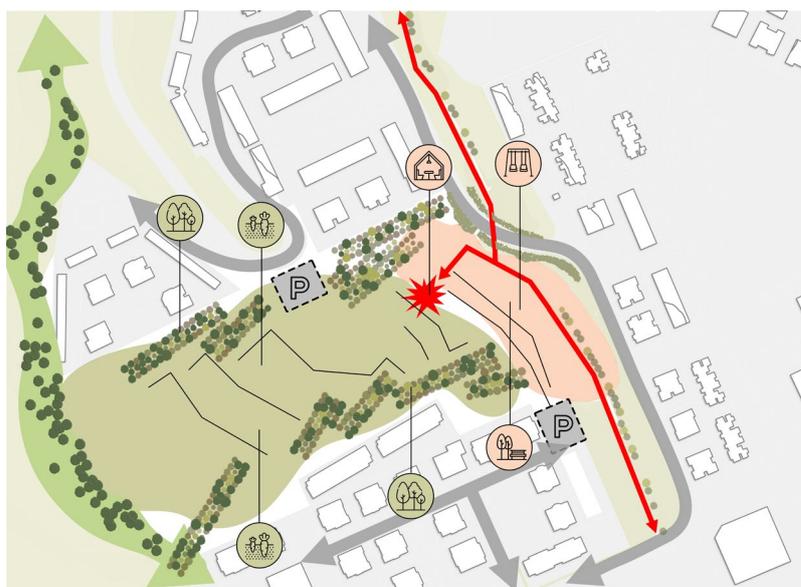
**Fig. 04 – Stato attuale dell'area di intervento: il verde pubblico e la viabilità**

Se gli isolati a nord, in via Marvelli, si distribuiscono in modo quasi indipendente rispetto al resto dell'ambito, l'area verde oggetto di intervento si colloca strategicamente in una posizione centrale rispetto ai nuclei urbanizzati in via Don Tonino Bello, a nord dell'area di intervento, e a sud, in via Piero Corti, nel cuore di Colle degli Abeti. Il progetto costituisce un intervento di recupero, non solo di un verde pubblico con scorci panoramici di campagna romana, ma anche del tracciato storico di crinale, interrotto dalla viabilità di distribuzione del quartiere.

L'infrastruttura di prossimità è interpretata nel progetto come passerella ciclopedonale che scavalca Via Monsignor Pietro Orsi, per riconnettere il percorso storico, tagliato arbitrariamente dalla strada di lottizzazione. Nello stesso tempo, la passerella si dirama costituendo un piano articolato quale connettivo delle funzioni urbane del parco (verde attrezzato, gioco per bambini, terrazza panoramica con chiosco), contraltare al dipanarsi delle sue funzioni verdi (orti sociali), organizzate lungo il pendio, fino al fondovalle. I due piani (quello urbano e quello agricolo) sono connessi da una larga gradonata, anfiteatro per nuove occasioni culturali nel quartiere.

Il primo stralcio del "Parco degli Orti", oggetto del presente progetto, si declina in 3 sub-ambiti per un totale di circa 4,25 ha (ai quali si aggiungono altri 3,5 ha di parco verso la forra):

- l'ambito del crinale, a ridosso della viabilità urbana, si estende per 15.000 mq; qui sono previste le funzioni a carattere maggiormente urbano, la passerella di connessione del percorso ciclopedonale, il punto di ristoro e le aree a verde attrezzato per il gioco dei bambini;
- la seconda parte investe il declivio del crinale verso Ovest ed è stimabile in una superficie di circa 17.500 mq; nel declivio è incastonato l'edificio della fattoria ed è in parte organizzato con una gradonata, pensata per ospitare eventi culturali; è presente una piazza agricola, luogo di scambio e gestione degli orti sociali che si susseguono lungo il versante;
- la terza parte riguarda la vallata alla fine del declivio, estesa per altri 10.000 mq; essa è sistemata a parco od orti sociali e potrebbe, in futuro, ospitare un'area alberata per il parcheggio temporaneo in concomitanza con gli eventi culturali.



**Fig.05 – Lo schema di progetto: la sistemazione del crinale e la riqualificazione del parco**

Rispetto allo schema complessivo, il progetto si concentra principalmente sull'ambito di crinale e sulla realizzazione della fattoria del parco, prevedendo dunque: la passerella di connessione del percorso ciclopedonale, l'attrezzatura collettiva con le aree di verde attrezzato, la gradonata per gli eventi socio-culturali ed infine alcuni interventi di mitigazione verde visiva tra edificato e l'area di progetto.



**Fig. 06 – Area di intervento – stralcio del Masterplan e il progetto di fattibilità per Colle degli Abeti**

### 3.0 I VINCOLI TERRITORIALI E AMBIENTALI

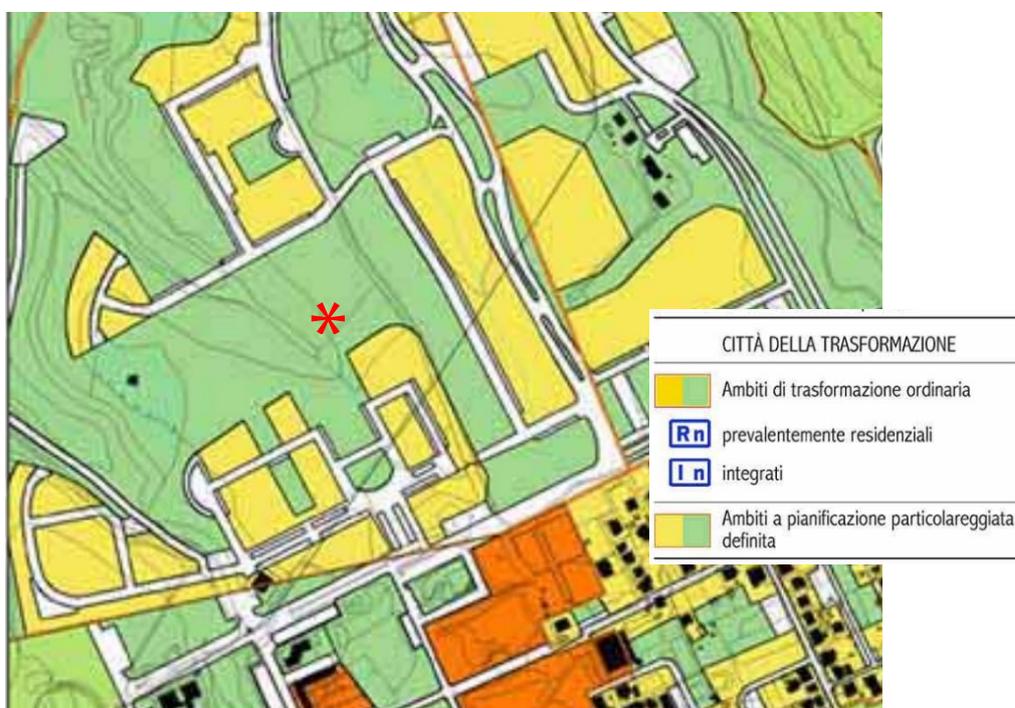
L'area di progetto non è direttamente interessata né da beni culturali ex Art. 10, D.lgs. 42/2004, né da beni paesaggistici ex Art. 134, D.lgs. 42/2004 diversi dalla lettera m), introdotti dal PTPR. Inoltre, il PTPR comprende l'intera area all'interno del paesaggio degli insediamenti urbani.

**Pertanto, l'area di intervento risulta gravata dalle sole limitazioni imposte dalla presenza della fascia di rispetto di un bene archeologico lineare cartografato nelle tavole del PTPR.** Per una trattazione più specifica dell'argomento si rimanda allo studio di prefattibilità ambientale.

## 4.0 LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

### 4.1 I tessuti urbani del Prg2008

Le norme tecniche del PRG vigente (DCC 12.02.2008, n.18) disciplinano al titolo II le componenti del sistema insediativo e l'articolazione dei tessuti edilizi del territorio urbano. L'area del progetto ricade all'interno della "città della trasformazione", disciplinata al capo 5, e corrisponde nello specifico agli "ambiti a pianificazione particolareggiata definita", normati all'art. 62. Questi riguardano le aree interessate da piani attuativi o programmi urbanistici.



**Fig. 06 – Stralcio Elaborato PRG vigente: Sistemi e Regole**

\* : area di intervento

Il comma 1 dell'art.62 descrive gli ambiti a pianificazione particolareggiata definita, come "aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG."

A tali aree, il comma 2 stabilisce che si applica la disciplina dei relativi piani attuativi o programmi urbanistici. Nella fattispecie si tratta del piano di zona "C2 Lunghezza" approvato nel 1987, di cui

l'ultima variante (la var. septies) risale al 2011. Essendo decorsi i 10 anni dall'ultima variante del piano di zona, la disciplina urbanistica fa riferimento a quanto stabilito dalle NTA del PRG, al comma 8 dell'art.62:

*8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.*

## 4.2 Il piano di zona "C2 Lunghezza"

La pianificazione di dettaglio che interessa l'ambito di intervento è definita tramite il piano di zona "C2 Lunghezza", approvato nel 1987 e poi soggetto a diverse varianti negli anni, fino ad arrivare all'ultima, la septies del 2011. Il piano riguarda una superficie territoriale di 80 ettari su cui prevede l'insediamento di 7.314 abitanti, con una densità insediativa di 91,43 ab/ha.

Il piano si può ritenere sostanzialmente attuato nelle parti di edificazione residenziale, eccetto una parte di un comparto in via Alfredo Fiorini, con previsioni di circa 15.000 mc. Infatti, i comparti fondiari residenziali ad oggi realizzati, sommano una volumetria totale di circa 570.000 mc su una previsione totale di 585.120 mc.



**Fig. 07 – Elaborato 5 - PdZ "C2 Lunghezza", variante septies: Utilizzi degli spazi pubblici**

\* : area di intervento

Rimane da ultimare un ultimo isolato non residenziale sul confine sud, verso il Villaggio Falcone, realizzato ad oggi nelle sole strutture edilizie. Per quanto riguarda invece la superficie vincolata per la realizzazione di servizi pubblici, su un totale di circa 50.000 mq, sono previste attrezzature scolastiche, un centro civico e altri servizi collettivi, tutti ancora da realizzare.

PdZ C2 Lunghezza variante Septies		
DATI DI PROGETTO		
ST Superficie Territoriale	800.000	mq
Volumetria Res	585.120	mc
Volumetria non Res (CU/b)	114.000	mc
Superficie Lorda di Pavimento - SLP=Vol. Non Res/3,2	35.625	mq
Stanze/abitanti (80 mc/ab)	7.314	n
Densità	91,43	ab/ha
Indice di Fabbriabilità Territoriale IT	0,73	mc/mq

Il piano è stato oggetto di diverse varianti negli anni, prevedendo alcune correzioni di errori materiali e alcune modifiche dovute a miglioramenti progettuali e ritrovamenti archeologici. Con la variante sexies, le principali modifiche hanno interessato la correzione a un tratto di viabilità per

VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI					
Destinazioni residenziali	Tipologia di Standard	Fabbisogno Standard urbanistici minimi da DM 1444/68 <sup>1</sup>		Dotazione di Standard urbanistici di progetto <sup>2</sup>	
		mq/ab	mq	mq	mq/ab
	Parcheggi pubblici	2,5	18.285	29.275	4,00
	Servizi pubblici	6,5	47.541	49.983	6,83
	Verde pubblico	9,0	65.826	299.220	40,91
	<b>Totale</b>	<b>18,0</b>	<b>131.652</b>	<b>378.478</b>	<b>51,75</b>
Destinazioni non residenziali	Tipologia di Standard	Fabbisogno Standard urbanistici minimi da DM 1444/68		Dotazione di Standard urbanistici di progetto	
		mq/SLP	mq	mq	mq/SLP
	Parcheggi pubblici	0,4	14.250	14.250	0,4
	Verde pubblico	0,4	14.250	14.250	0,4
	<b>Totale</b>	<b>0,8</b>	<b>28.500</b>	<b>28.500</b>	<b>0,8</b>
Dotazioni complessive	Tipologia di Standard	Fabbisogno Standard urbanistici minimi da DM 1444/68		Dotazione di Standard urbanistici di progetto	
		mq		mq	
	Parcheggi pubblici	32.535		43.525	
	Servizi pubblici	47.541		49.983	
	Verde pubblico	80.076		313.470	
	<b>Totale</b>	<b>160.152</b>		<b>406.978</b>	

<sup>1</sup> Il calcolo della fabbisogno degli Standard urbanistici minimi è stata fatta con riferimento al DM 1444/68, secondo quanto previsto dall'art. 17 della LR 21/2009.  
<sup>2</sup> La dotazione degli Standard urbanistici di progetto, con riferimento alla volumetria residenziale, è comunque superiore alle quantità minime complessive degli standard urbanistici di PRG fissati in 22 mq/ab.

ragioni altimetriche e parte delle aree fondiari dei comparti A1 ed E (residenziali) sono state trasformate in verde pubblico per ritrovamenti archeologici. È stata poi ridotta la volumetria nel comparto E con redistribuzione della stessa in altri comparti (comparto I per 626 mc. e nel comparto N per 4.374 mc.).

Rispetto alla precedente variante, (var. sexies) nella variante septies sono state modificate le destinazioni di alcune aree a verde in favore di nuovi spazi per servizi e parcheggi ai fini di una densificazione in previsione di nuovi abitanti insediabili previsti. Ciò non ha comunque modificato l'area interessata all'intervento, che è rimasta, fino all'ultima variante, coerente con le previsioni di pianificazione generale ossia "verde pubblico e servizi pubblici".

Per quanto riguarda il dimensionamento degli spazi pubblici, il DM 1444/68 stabilisce il fabbisogno minimo di standard pubblici per abitante, definendo un minimo di 9 mq di verde pubblico per abitante. Nel piano di zona, il rapporto abitante – verde pubblico, con 299.200 mq destinati a verde, risulta invece essere pari a 40,91 mq/ab; ne consegue una dotazione di standard di quattro volte superiore il fabbisogno minimo di legge.

Dal punto di vista patrimoniale, tale dotazione si è effettivamente realizzata. Infatti, tutte le aree a verde pubblico previste nel piano di zona sono state trasferite al demanio comunale. Solo una piccolissima parte di esse risulta però effettivamente realizzata e può essere circoscritta a parte del crinale, oggi gestito a prato, e alla piccola aiuola di Largo Monsignor Raffaele Dimiccoli attrezzata con giochi e banchine. La realizzazione del Parco degli Orti costituisce, pertanto, il primo vero verde pubblico attrezzato a servizio della comunità.

Dal punto di vista della disciplina urbanistica, la variante septies norma l'area di intervento all'art.13 che di seguito si riporta:

*Art. 13 - Spazi aperti pubblici: luoghi di relazione: piazze, spazi pavimentati e spazi verdi*

*1 I luoghi di relazione: piazze, spazi pavimentati e gli spazi verdi pubblici sono definiti e quantificati nella Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati - Zonizzazione su base catastale - scala 1: 2.000 (v.Elaborazione 5). Le modalità di verifica della dotazione di verde pubblico secondo la strumentazione urbanistica generale vigente vengono riportate nella Tabella allegata alle presenti NTA.*

*2 Nella Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati - Zonizzazione su base catastale - scala 1:2.000 (v.Elaborazione 5), **gli Spazi a verde pubblico comprendono spazi a verde attrezzato e spazi a verde sportivo. I luoghi di relazione: piazze e spazi pavimentati sono intesi come spazi conformati dal costruito legato ai servizi pubblici, alle quinte del costruito e alla loro***

**caratterizzazione funzionale, di transito, sosta e relazione.** *Particolare cura deve essere riservata alla scelta delle essenze per quanto riguarda il verde e delle pavimentazioni per quanto riguarda gli spazi "minerali".*

Le norme del piano di zona non dettano indirizzi urbanistici specifici per gli interventi ammessi nelle aree a verde pubblico. Il comma 3 dell'art. 13 si limita a disciplinare la vegetazione e le essenze consigliate affinché sia assicurata la scelta di una vegetazione che garantisca un effetto naturale. Il comma 4 stabilisce che le trasformazioni in suddette aree debbano essere oggetto di miglioramento ambientale. Infine il comma 5, si esprime in merito alla delicatezza dei luoghi limitrofi ad aree boscate, richiedendo attenzioni particolare in caso di nuovi interventi, prevedendo opere di mitigazione e valorizzazione ambientale.

### 4.3 La normativa di attuazione

Come si è detto, essendo trascorsi oltre 10 anni dall'approvazione dell'ultima variante, il piano di zona ha perso efficacia. Dovendosi esso inoltre ritenere interamente realizzato nella parte edilizia privata e non dettando norme urbanistiche particolari per le aree a verde pubblico, appare evidente che, per analogia di zona, la norma urbanistica da applicarsi sia quindi quella del piano regolatore generale, ovvero l'art. 85 delle NTA che disciplina il verde pubblico e i servizi pubblici di livello locali.

L'art.85 definisce al comma 1 quali destinazioni, nello specifico, sono ammesse per le aree classificate come "verde pubblico e servizi pubblici di livello locale":

*1. Le aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale sono individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature:*

*a) Istruzione di base (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, pubbliche e di interesse pubblico);*

*b) Attrezzature di interesse comune (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, mercati in sede fissa o saltuari, altri locali di uso o di interesse pubblico; tra le attrezzature sociali, sanitarie e assistenziali, possono essere ricomprese le residenze sanitarie per anziani);*

*c) Attrezzature religiose (edifici di culto e complessi parrocchiali con le relative funzioni riconosciute: sociali, formative, culturali, assistenziali, ricreative e sportive a essi connesse ai sensi della normativa di legge vigente);*

*d) Verde pubblico (parchi naturali, giardini ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per il tempo libero degli adulti: eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, con esclusione del verde pubblico di arredo stradale; orti urbani sociali, secondo la definizione di cui all'art. 75, comma 1, nota 14, in misura non superiore al 5%);*

*e) Verde sportivo (impianti sportivi coperti e scoperti);*

*f) Parcheggi pubblici (da realizzarsi a raso, alberati con DA=2 alberi ogni 100 mq);*

*g) Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani (escluso quelle elencate all'art. 106, comma 3); h) Parcheggi privati (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989).*

Pertanto, la verifica di conformità urbanistica del progetto è stata dunque eseguita in riferimento a tale norma.

## 4.4 La conformità del progetto

### 4.4.1 Verifica della compatibilità funzionale

Il progetto prevede l'ammagliamento del percorso storico di crinale attraverso una passerella ciclopedonale. Si intende poi realizzare la sistemazione a verde delle aree di crinale e le gradonate, la piazza agricola e un fabbricato denominato fattoria del parco. Le quinte verdi verso la campagna e i terrazzamenti per orti sociali sono accennati e costituiranno un secondo stralcio di progetto.



**Fig. 08 – Gli interventi previsti**

Considerando che l'area di intervento, sia nella pianificazione generale che in quella attuativa, è disciplinata come verde pubblico, è evidente che le destinazioni funzionali quali percorsi ciclopedonali, aree attrezzate per il gioco, fattoria degli orti e piazza agricola sono del tutto conformi alle funzioni ammissibili in dette zone urbanistiche. Esse rientrano infatti fra le destinazioni d'uso espressamente prevista alla lettera d) del comma 1 dell'Art. 85 delle norme del PRG 2008.

Si cita di seguito l'articolo di riferimento: "L'art.85 definisce al comma 1 quali destinazioni, nello specifico, sono ammesse per le aree classificate come "verde pubblico e servizi pubblici di livello locale":

*1. Le aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale sono individuate negli elaborati 2. e 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 e 1:10.000. Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature:*

*a) Istruzione di base (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, pubbliche e di interesse pubblico);*

*b) Attrezzature di interesse comune (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, mercati in sede fissa o saltuari, altri locali di uso o di interesse pubblico; tra le attrezzature sociali, sanitarie e assistenziali, possono essere ricomprese le residenze sanitarie per anziani);*

*c) Attrezzature religiose (edifici di culto e complessi parrocchiali con le relative funzioni riconosciute: sociali, formative, culturali, assistenziali, ricreative e sportive a essi connesse ai sensi della normativa di legge vigente);*

**d) Verde pubblico (parchi naturali, giardini ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e per il tempo libero degli adulti: eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, con esclusione del verde pubblico di arredo stradale; orti urbani sociali, secondo la definizione di cui all'art. 75, comma 1, nota 14, in misura non superiore al 5%);**

*e) Verde sportivo (impianti sportivi coperti e scoperti);*

*f) Parcheggi pubblici (da realizzarsi a raso, alberati con DA=2 alberi ogni 100 mq);*

*g) Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani (escluso quelle elencate all'art. 106, comma 3); h) Parcheggi privati (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi e con le modalità dell'art. 9, comma 4, della legge n. 122/1989)."*

#### 4.4.2 Verifica del carico urbanistico

L'art. 85 delle NTA del vigente piano regolatore generale, disciplina al comma 2 i parametri e le grandezze urbanistico-ecologiche ammesse nell'area di intervento. Si riporta di seguito la citazione dell'art. che fa riferimento ai suddetti parametri:

*2. Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, escluso quelle di cui alle lett. f), g), h, si applicano i seguenti parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:*

*- ET: 0,5 mq/mq; 0,05 mq/mq per il verde pubblico;*

*- IP (ST): 30%; 75% per il verde pubblico;*

*- DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha;*

*- Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1; per il verde sportivo, si applica l'art. 87, commi 2 e 3.*

(Per "ET" (indice di edificabilità territoriale) si intende: la *superficie utile lorda* massima realizzabile per ogni metro quadro di *Superficie territoriale*; il rapporto è espresso in mq/mq; per "IP" (indice di permeabilità) si intende: il rapporto percentuale minimo ammissibile tra la *Superficie permeabile* e la *superficie territoriale* o *fondaria*, come specificato dalle norme; per "DA" si intende: la densità arborea che considera il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento)

L'ambito in cui si interviene presenta una superficie pari a circa 42.500 mq. L'unica costruzione che interessa l'area di verde pubblico, la fattoria del parco, prevede una superficie utile lorda di circa 400 mq. Risulta dunque evidente che l'intervento soddisfa abbondantemente i valori degli indici espressi dal parametro di edificabilità territoriale. Lo stesso si può affermare per la verifica dell'indice di permeabilità, dove il rapporto percentuale minimo ammissibile tra superficie permeabile e superficie territoriale o fondiaria deve essere almeno del 75%. L'intervento prevede l'effettiva impermeabilizzazione dell'area a verde, esclusivamente nella realizzazione del fabbricato della fattoria, dunque si tratta di circa 200 mq su circa 4,25 ha di superficie.

Anche per quanto riguarda i parametri definiti all'art.85 per la densità arborea, i valori minimi di 20 alberi/ha risultano ampiamente rispettati, in quanto il bosco ceduo previsto come componente di mitigazione verde, si compone di circa 170 alberi a medio e alto fusto.