



# 15 MUNICIPI 15 PROGETTI per la città in 15 MINUTI

progetti di riqualificazione dello spazio pubblico

## MUNICIPIO III - TUFELLO: AREA "DETROIT"

### RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI

## PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

### DOC 02 - RELAZIONE TECNICA

#### Roma Capitale

Assessore all'Urbanistica: Maurizio Veloccia  
Assessore al Decentramento, Partecipazione e Servizi al Territorio per la Città dei 15 minuti: Andrea Catarci  
Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica: Gianni Gianfrancesco  
Direttore Trasformazione Urbana: Paolo Ferraro

**Responsabile Unico del Procedimento:** Enrica De Paulis

#### Municipio III

Presidente: Paolo Emilio Marchionne  
Assessore all'Urbanistica e Rigenerazione Urbana: Biancamaria Rizzo  
Assessore all'Attuazione Urbanistica, Lavori Pubblici e Mobilità: Matteo Pietrosante

#### Risorse per Roma SpA

Amministratore Unico: Simone De Santis  
Direttore Area Territorio: Massimo Mengoni  
Unità Pianificazione e Progettazione Urbana: Marco Tamburini

#### Gruppo di lavoro

Staff dell'Assessore all'Urbanistica: Elena Andreoni  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica: Flavia Cipollone; Pietro Menichelli  
Risorse per Roma SpA: Mariangela Meola (Responsabile di Progetto)  
Claudia S. Giordano; Cristina Campanelli

#### Studio di progettazione: PRR Architetti

Responsabile di progetto:  
Arch. Sara Pivetta

Gruppo di lavoro:  
Paes. Alessandra Battaglini  
Agr. Jr. Andrea Casiraghi  
Arch. Matteo Polci  
Paes. Luca Restelli  
Paes. Luigi Serio  
Arch. Daniele Volante



## RELAZIONE TECNICA - INDICE

○	PREMESSA.....	2
○	LOCALIZZAZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO .....	3
○	IL QUADRO ESIGENZIALE - RICHIESTE DEFINITE NEL DIP .....	4
○	RILIEVI ED INDAGINI.....	5
○	ASPETTI GEOLOGI E GEOMORFOLOGICI – IDROGEOLOGICI – GEOTECNICI - SISMICI.....	7
○	INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	10
	PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE .....	10
-	PTPR TAVOLA A_SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO .....	10
-	PTPR TAVOLA B_BENI PAESAGGISTICI .....	11
-	PTPR TAVOLA C_BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE .....	11
	PIANO REGOLATORE GENERALE.....	12
-	PRG – PIANO DELLE REGOLE .....	12
-	PRG – RETE ECOLOGICA E SISTEMA PAESISTICO .....	16
-	PRG – RELAZIONE VEGETAZIONALE .....	18
	ALTRI STRUMENTI DI INDIRIZZO.....	18
○	VINCOLI .....	19
○	DATI CATASTALI – ESPROPRI .....	19
○	ARCHEOLOGIA .....	22
○	CENSIMENTO DELLE INTERFERENZE.....	23
○	PIANO DI GESTIONE DELLE MATERIE CON IPOTESI DI SOLUZIONE DELLE ESIGENZE DI CAVE E DISCARICHE.....	27
○	ARCHITETTURA E FUNZIONALITÀ DELL'INTERVENTO .....	27
○	STRUTTURE E OPERE D'ARTE.....	28
○	IMPIANTI E SICUREZZA.....	28
○	TRAFFICO.....	29
-	PIANO URBANO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE.....	29

○ **PREMESSA**

La presente relazione si articola secondo quanto richiesto dal Decreto legislativo del 31 marzo 2023, n. 36 “Codice dei contratti pubblici” e in particolare secondo quanto indicato nell’ ALLEGATO I.7 - SEZIONE II - PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA, all’art. 8. Relazione tecnica.

Secondo tale articolo la Relazione tecnica riporta:

- a) le esigenze, i requisiti e i livelli di prestazione che devono essere soddisfatti con l’intervento, in relazione alle specifiche esigenze definite nel DIP;*
- b) le risultanze degli studi, delle indagini e delle analisi effettuate, in funzione della tipologia, delle dimensioni e dell’importanza dell’opera, evidenziando le conseguenti valutazioni in ordine alla fattibilità dell’intervento raggiunte attraverso la caratterizzazione del contesto locale territoriale, storico-archeologico, ambientale e paesaggistico in cui è inserita l’opera;*
- c) gli esiti della verifica della sussistenza di interferenze dell’intervento con il sedime di edifici o infrastrutture preesistenti;*
- d) le risultanze dello studio di inserimento urbanistico con relativi elaborati grafici, ove pertinente;*
- e) la descrizione e motivazione del grado di approfondimento adottato per la pianificazione delle indagini effettuate, in funzione della tipologia, delle dimensioni e dell’importanza dell’opera;*
- f) la descrizione e la motivazione delle scelte tecniche poste a base del progetto, anche con riferimento alla sicurezza funzionale, all’efficienza energetica e al riuso e riciclo dei materiali;*
- g) eventuali articolazioni in lotti con le relative WBS (Work Breakdown Structure);*
- h) elementi di dimensionamento preliminare (strutturali, geotecnici, impiantistici, idraulici, viabilistici) di natura concettuale e, ove necessario, anche quantitativa.*

riferendosi (in quanto pertinenti al progetto in oggetto), ai seguenti temi:

- a) aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici, idrologici, idraulici, geotecnici e sismici;*
- b) mobilità e traffico;*

*Misure di monitoraggio ambientale;*

- d) vincoli che insistono sull’area d’intervento;*
- e) aspetti paesaggistici;*
- f) aspetti archeologici;*
- g) censimento delle interferenze esistenti;*
- h) piano di gestione delle materie, tenuto conto della disponibilità e localizzazione di siti di recupero e discariche, con riferimento alla vigente normativa in materia;*
- l) aspetti architettonici e funzionali dell’intervento;*
- m) aspetti strutturali;*
- n) aspetti impiantistici;*
- p) misure di sicurezza finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri;*
- r) espropri, ove necessari.*



○ **LOCALIZZAZIONE DELL’AREA D’INTERVENTO**

Il progetto riguarda la riqualificazione dell’area per attrezzature sportive definita “Detroit” all’interno del quartiere Tufello nel Municipio III di Roma Capitale.

L’area d’intervento è un lotto quadrangolare (Lotto A) definito dalle seguenti vie partendo da sud: via Monte Croce, via Monte Rocchetta, via Monte Ruggero e via Monte Soprano.

Via Monte Soprano per il suo carattere di strada locale ad uso residenziale e per la sua continuità con l’area è anch’essa parte dell’ambito d’intervento seppur di lotto separato (Lotto B).

L’intervento è inoltre suddiviso in un ulteriore lotto (Lotto C) costituito dal chiosco previsto all’interno dell’area “Detroit”.



*Ortofoto con area e lotti d’intervento*



○ **IL QUADRO ESIGENZIALE - RICHIESTE DEFINITE NEL DIP**

Il presente progetto fa parte del Programma denominato 15 Municipi 15 Progetti per la città in 15 minuti sviluppato dall'Assessorato all'Urbanistica e l'Assessorato Decentramento, Partecipazione e Servizi al Territorio per la Città dei 15 minuti in attuazione.

Il **DIP** – documento di indirizzo alla progettazione –elaborato dall'U.O. Rigenerazione Urbana e Progetti Speciali, definisce compiutamente il quadro programmatico della città dei 15 minuti.

A partire dalla Sintesi valutativa e interpretativa e dagli incontri con i rappresentanti del Municipio il DIP indica gli **Obiettivi Generali e Specifici** per il progetto dell'Ambito Urbano Tufello che per l'area in oggetto sono i seguenti:

**Ambito POLO CULTURALE E SPORTIVO**

Sub-ambito AREA «DETROIT»:

Gli interventi da prevedere per quest'area riguardano la realizzazione di:

- n. 1 campo da calcetto
- n.1 campo da basket
- n. 1 campo polivalente
- n. 1 chiosco / punto ristoro
- n.1 area ludica

Gli obiettivi generali del progetto invece dovranno tendere allo *sviluppo di azioni sostenibili e di interventi non solo di riqualificazione urbana ma anche di salvaguardia e valorizzazione delle risorse naturali e delle aree a verde.*

Tali Obiettivi sono stati sviluppati in una prima fase generale riguardante tutto il quartiere con la redazione del Masterplan Ambito Tufello – Municipio III – CUP J87B22000520004 – CIG 9408767825 approvato con Delibera n. 274 della Giunta capitolina del 27.07.2023 Prot. RC n. 20380/2023, a seguito del quale il Municipio con comunicazione del 7 settembre 2023 ha individuato quale opera prioritaria di realizzazione l'area in oggetto.

Si rimanda alla relazione illustrativa per l'approfondimento sulle richieste del DIP e sui relativi sviluppi progettuali.

○ **RILIEVI ED INDAGINI**

Sull’area di progetto è stato eseguito rilievo topografico in modalità GNSS con strumento GEOMAX ZENITH 35PRO, e celerimetrica con stazione totale LEICA TCR 705 ULTRA.

Il rilievo GNSS è servito per il posizionamento di nr. 5 caposaldi di controllo e orientamento del rilievo celerimetrico, oltre che il rilievo delle zone senza copertura vegetativa.

Il rilievo celerimetrico è stato realizzato attraverso nr. 7 stazioni collegate tra loro con centramento forzato per il cambio di stazione.

Nel complesso sono stati rilevati oltre 500 per la corretta definizione e rappresentazione della morfologia del terreno e dell’ambiente urbano.



*Rilievo planoaltimetrico dell’area d’intervento*

Oltre all’andamento e misure del terreno sono state rilevate:

- Manufatti (muri, recinzioni e attrezzature) e pavimentazioni
- Pozzetti e caditoie e impianto pubblica illuminazione
- Alberi e macchie arbustive

Riguardo l'ultimo punto pur non avendo effettuato un censimento del verde, a seguito di sopralluoghi e rilievi fotografici, è stato possibile rilevare la consistenza del patrimonio arboreo: questo data la precedente destinazione dell'area che occupava la parte sommitale e pianeggiante dell'area si concentra perlopiù sulle scarpate.

Qui sono presenti alcuni alberi isolati nati probabilmente spontaneamente (pioppi) o macchie arbustive anche con canneti. Presente anche qualche ligustro forse residuo di precedenti siepi e poco altro. In generale trattasi comunque di vegetazione recente data le opere di pulizia e bonifica dell'area effettuate nel 2019\2020 quindi non rilevante dal punto di vista botanico e vegetazionale. Unica pianta di una certa consistenza è una conifera (cipresso) su via monte Ruggero che si valuterà in sede di progetto esecutivo.

Per quanto riguarda il verde stradale lungo via Monte Rocchetta è presente un filare di aceri.

In generale lo stato della vegetazione arborea così come quella degli arbusti risulta abbastanza degradata. Si rimanda comunque alle successive fasi di progetto per un rilievo dettagliato dello stato fitosanitario della vegetazione esistente da mantenere.

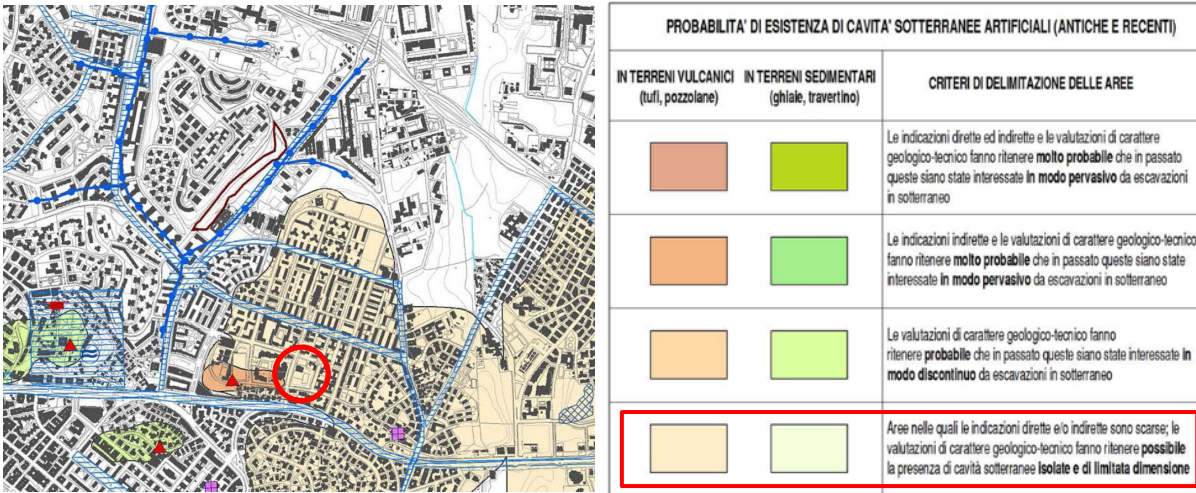
Oltre al rilievo topografico dato il tipo di intervento previsto nel Masterplan sono state eseguite indagini e rilievi per la valutazione geologica del sito e per le prime indicazioni di carattere geotecnico. Si rimanda per tali aspetti alla Relazione Geologica allegata.



○ ASPETTI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI – IDROGEOLOGICI – GEOTECNICI - SISMICI

Oltre alle indagini di carattere cartografico e documentale qui riportate data la natura dell’area (un ampio rilevato di origine in parte artificiale), è stata redatta apposita relazione geologica alla quale si rimanda per maggior approfondimento.

**G9.2. Carta geomorfologica del territorio di Roma Capitale**

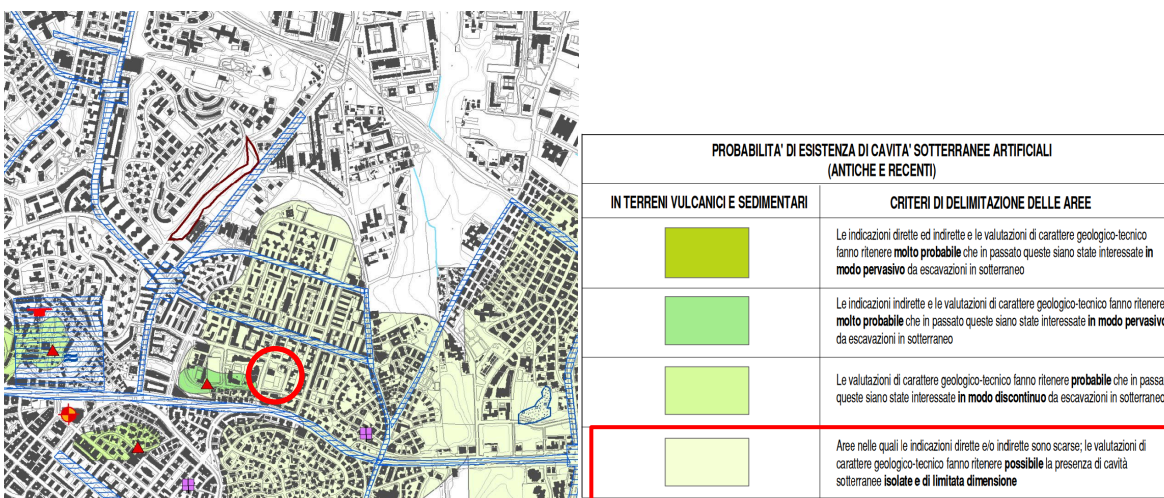


G9.2 Carta geomorfologica del territorio di Roma Capitale. Tavola Probabilità' di esistenza di cavità' sotterranee artificiali

Commento

L’area di progetto ricade nelle aree nelle quali le indicazioni dirette e/o indirette sono scarse; le valutazioni di carattere geologico-tecnico fanno ritenere possibile la presenza di cavità sotterranee isolate e di limitata dimensione.

**G9.5 Carta della pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio di Roma Capitale**

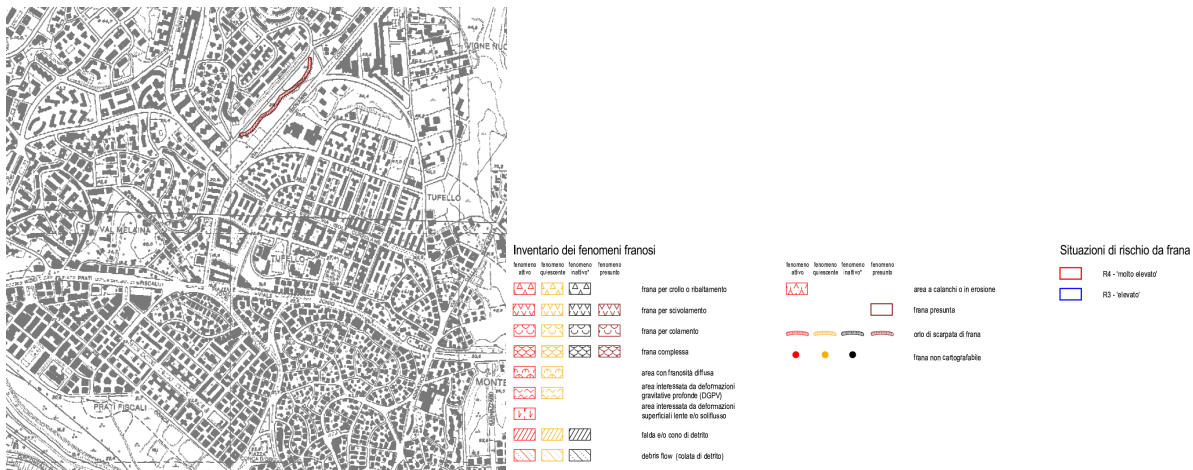


G9.5 Carta della pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio di Roma Capitale

**Commento**

Nella tavola si evince che l’area di progetto ricade nelle aree nelle quali le indicazioni dirette e/o indirette sono scarse; le valutazioni di carattere geologico-tecnico fanno ritenere possibile la presenza di cavità sotterranee isolate e di limitata dimensione.

**Tav 36 Autorità di bacino del Fiume Tevere - Inventario fenomeni franosi e situazioni di rischio frana**

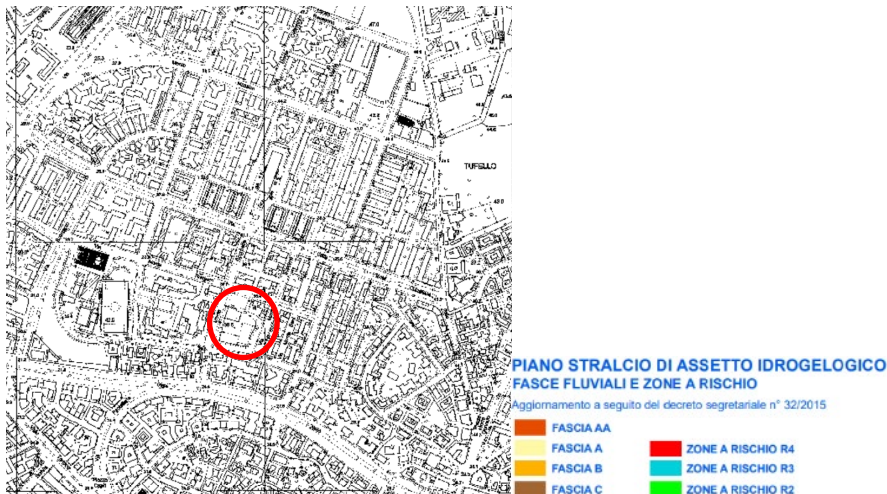


Tav 36 Autorità di bacino del Fiume Tevere - Inventario fenomeni franosi e situazioni di rischio frana

**Commento**

Dalla cartografia non si evincono fenomeni franosi e situazioni di rischio frana nell’area oggetto d’intervento.

**Tav.50 Piano Stralcio di assetto idrogeologico. Fasce fluviali e zone di rischio Tevere**



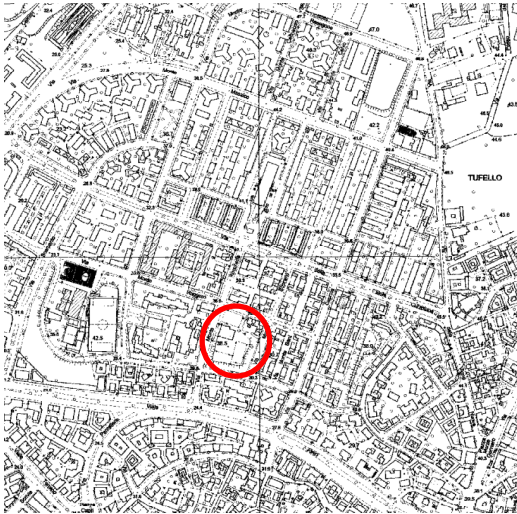
Tav.50 Piano Stralcio di assetto idrogeologico. Fasce fluviali e zone di rischio

**Commento**

La Carta di assetto idrogeologico evidenzia come l’area non ricada in fasce fluviali e zone a rischio.



**Tav 85 P - Piano di gestione del rischio alluvioni – Mappe della pericolosità**



**Classi di pericolosità**

- P3 - elevata probabilità (alluvioni frequenti)
- P2 - media probabilità (alluvioni poco frequenti)
- P1 - bassa probabilità (alluvioni rare di estrema intensità)

*Tav 85 P - Piano di gestione del rischio alluvioni – Mappe della pericolosità*

**Commento**

Dalla cartografia non si evincono situazioni di pericolosità alluvione nell’area oggetto d’intervento.

**Tav 17 - Piano di Bacino del Fiume Tevere - P3 Bi Pericolosità idraulica potenziale - Autorità di bacino distrettuale dell’appennino Centrale**



**Aree a pericolosità idraulica potenziale**

- Accumulo
- Deflusso
- Soggiacenza

*Tav 17 - Piano di Bacino del Fiume Tevere - P3 Bi Pericolosità idraulica potenziale - Autorità di bacino distrettuale dell’appennino Centrale*

**Commento**

L’area di progetto non ricade in aree a pericolosità idraulica potenziale.



○ **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

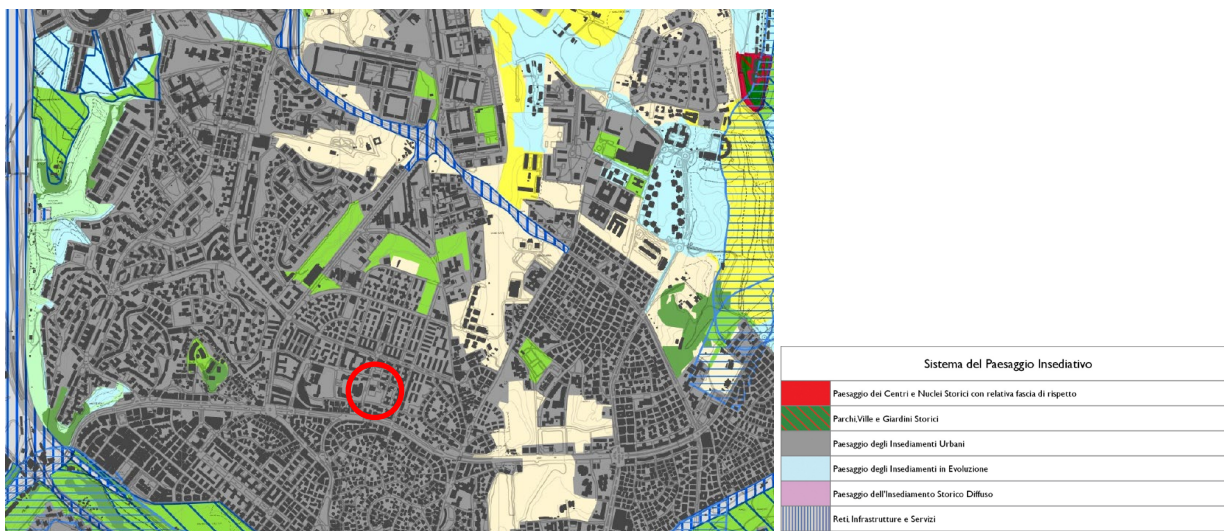
L’analisi degli strumenti urbanistici ha evidenziato una criticità nella classificazione del PRG già evidenziata dal Municipio con richiesta di correzione. Rimandando al successivo paragrafo per gli aspetti di dettaglio si anticipa che nel corso dell’istruttoria del presente progetto sarà effettuata la correzione richiesta.

**PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE**

La Regione Lazio è dotata del Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Si riportano di seguito estratti cartografici in cui si individuano le posizioni dell’area di progetto rispetto alla cartografia di piano e alle sue indicazioni.

- **PTPR TAVOLA A\_SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO**



PTPR TAVOLA A\_SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO

*Commento*

Nella tavola PTPR TAVOLA A\_SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO, si evince come, l’area di intervento sia interessata per l’Ambito di progetto da un paesaggio degli insediamenti urbani.

*Articolo 28. Paesaggio degli insediamenti urbani 1. Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione..... Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell’Uso del Suolo della Regione Lazio .....2. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in particolare a: in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi; alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti; alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio*

**Relazione tecnica**

adiacenti e/o interni all’ambito urbano anche mediante il controllo dell’espansione; al mantenimento di corridoi verdi interni ai tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

**- PTPR TAVOLA B\_BENI PAESAGGISTICI**



PTPR TAVOLA B\_BENI PAESAGGISTICI

**Commento**

La Tavola B\_BENI PAESAGGISTICI mostra come:

l’area di progetto non ricada in nessuna fascia di rispetto dei beni paesaggistici del Patrimonio Naturale / Culturale e ambiti prioritari del paesaggio regionale.

**- PTPR TAVOLA C\_BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE**



PTPR TAVOLA C\_BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

**Commento**

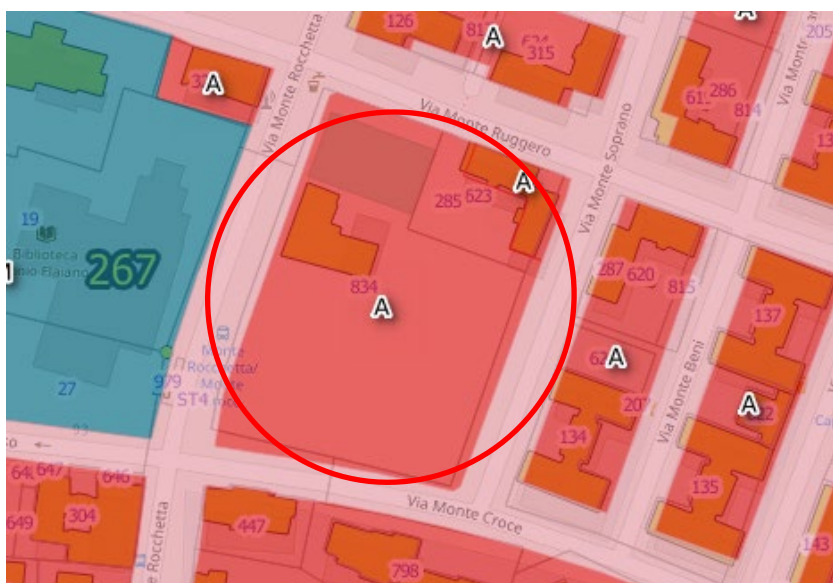
SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO ARCHEOLOGICO			
ara_001	Beni del patrimonio archeologico Aree		Art.10 DLgs 42/2004
arp_001	Beni del patrimonio archeologico Puntuali - fascia di rispetto 100 mt.		
ca_001	Centri antichi, necropoli, abitati		*Forma Italia* Unione Accademica Nazionale Istituto di Topografia Antica dell'Università di Roma *Carta Archeologica* - Fel Guareggi Lupi
va_001	Viabilità antica Fascia di rispetto 50 mt.		
SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO CONTEMPORANEO			
cc_001	Beni areali		
cc_001	Beni puntuali Fascia di rispetto 100 mt.		
lc_001	Beni lineari Fascia di rispetto 100 mt.		Carta dell'Uso del Suolo (1999)
cp_001	Viabilità di grande comunicazione		
ca_001	Ferrovie		L.R.27 del 20/1/2001
cl_001	Grandi infrastrutture (aerporti, porti e centri intermodali)		
	Tessuto urbano		
	Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campeggi, etc.)		Carta dell'Uso del Suolo (1999)

Nella tavola PTPR TAVOLA C\_BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE, l’area di progetto risulta vicina ma non interferente al bene di tipo archeologico ‘viabilità storica’ riferita a Viale Jonio e al bene areale del Sistema dell’insediamento contemporaneo posto immediatamente a sud.

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

La città di Roma è dotata del PRG adottato con del. C.C. N. 33 del 19/20 marzo 2003

### **- PRG – PIANO DELLE REGOLE**



*SIT Roma. PRG Comune di Roma\_ZTO A Zone Omogenee > città storica*

#### **Commento**

Nella tavola PRG – Piano delle Regole l’area oggetto di intervento ricade nelle zone omogenee della **città storica**. L’articolo 24\_Norme Generali delle NTA (norme tecniche di attuazione) del PRG di Roma regola gli interventi conseguibili come da estratto qui riportato:

*comma 2. All’interno della città storica gli interventi edilizi e urbanistici ... sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:*

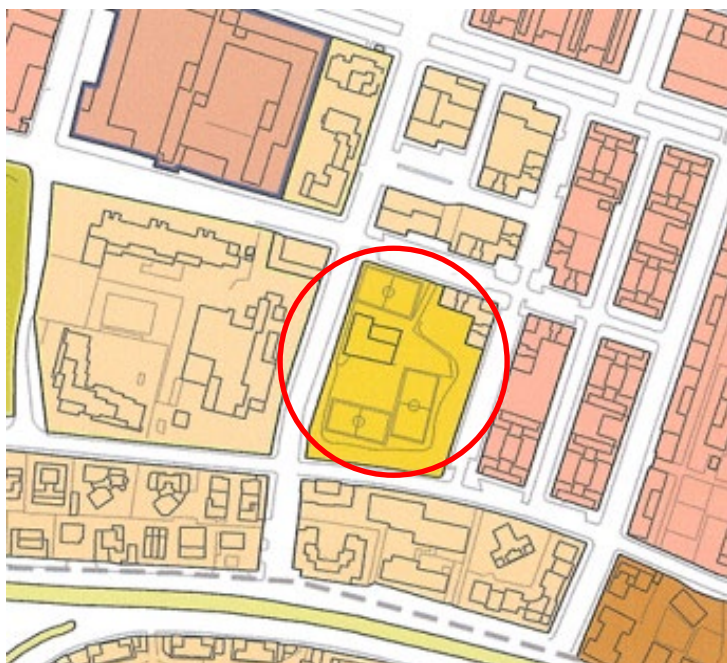
*g) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) ... come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;*

*h) la riqualificazione ... delle aree degradate anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti;*





Sistema insediativo	
CITTÀ STORICA	
<span style="color: red;">■</span>	Tessuti vedi tavole 1:5000
<span style="color: #800000;">■</span>	T5 Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme
<span style="color: #FFD700;">■</span>	T6 Espansione novecentesca a fronti continue
<span style="color: #FF8C00;">■</span>	T7 Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme
<span style="color: #FFA07A;">■</span>	T8 Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario
<span style="color: #FFD700;">■</span>	T10 Nuclei storici isolati



CITTÀ STORICA	
Tessuti	
<span style="color: #800000;">■</span>	Tessuti di origine medievale - T1
<span style="color: #FF0000;">■</span>	Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2
<span style="color: #FF4500;">■</span>	Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3
<span style="color: #FFD700;">■</span>	Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4
<span style="color: #FF8C00;">■</span>	Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5
<span style="color: #FFA07A;">■</span>	Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6
<span style="color: #FFD700;">■</span>	Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7
<span style="color: #FFA07A;">■</span>	Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno e unitario - T8
<span style="color: #FFD700;">■</span>	Edifici isolati - T9

PRG Comune di Roma – SISTEMI E REGOLE – in alto Tav 3.11 in basso Tav 2.03

**Commento**

Nelle tavole del PRG – Sistemi e Regole l’area oggetto di intervento ricade in **Tessuti, Edifici isolati – T9** delle NTA (norme tecniche di attuazione) del PRG di Roma:

comma 1. Sono **Edifici isolati** gli edifici seriali o speciali che non rivestono un particolare interesse storico, architettonico o monumentale, collocati in posizione singolare e autonoma rispetto ai tessuti contigui, nei confronti dei quali presentano un carattere di diversità tipomorfologica e una frequente mancanza di integrazione dimensionale e funzionale, e generalmente caratterizzati dalla presenza di aree di pertinenza verdi o pavimentate, riconoscibili e definite.

comma 4. Sono ammesse le destinazioni d’uso di cui all’art. 25 comma 14:

- Nei tessuti della città storica sono consentite ... le seguenti destinazioni d’uso ... :
  - a) Abitative
  - b) Commerciali
  - c) **Servizi**
  - d) ...



EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE	
Ad impianto singolare	
FO Forte	MR Mura
ML Mulino	CT Castello
TR Torre	

PRG Comune di Roma – CARTA PER LE QUALITÀ Tav G1.0

#### Commento

Nella tavola del PRG – Carta per la qualità, all’interno dell’area, risulta individuato un edificio a impianto singolare che tuttavia è stato demolito e quindi non più presente.

**Come anticipato in apertura del capitolo la zonizzazione dell’area oggetto d’intervento necessita di una correzione per errore materiale di classificazione.**

Il Municipio III con nota prot. n. CD/115137 del 12/11/2020 rilevava che la classificazione del PRG era derivante da un errore cartografico di cui si chiedeva “la correzione affinché l’intero lotto costituente l’impianto sportivo venga ricondotto alla giusta classificazione in **Verde e servizi pubblici di Livello Locale**; si chiede nel contempo lo stralcio dalla

*Carta per la Qualità poiché al momento dei lavori di consolidamento l'impianto d'origine non esisteva più e ..si è dovuto procedere alla demolizione completa di quanto presente, quale bonifica complessiva.”*

A seguito di condivisione dell'attualità della richiesta la procedura di correzione verrà effettuata nell'iter di approvazione del presente progetto.

Pertanto ai fini della verifica delle **destinazioni** e degli **indici urbanistici** si riportano quelli relativi alla classificazione **Verde e servizi pubblici di Livello Locale:**

**NTA - Art. 85. 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: .....

- 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%);

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; 0,25 mq/mq per il verde sportivo; 0,6 mq/mq per le attrezzature religiose (per le strutture esistenti sono consentiti interventi diretti di categoria MO, MS, RC, RE, nonché interventi di categoria DR ed AMP fino all'indice EF di 0,6 mq/mq);
- IP (ST): 30%; 75% per il verde pubblico;
- DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha;

*Commento*

**In conclusione rispetto alla nuova destinazione il progetto risulta conforme. Per la verifica degli indici si rimanda alla relazione illustrativa.**



- **PRG – RETE ECOLOGICA E SISTEMA PAESISTICO**



SISTEMA INSEDIATIVO  
(da Sistemi e Regole rapp.1:10.000)

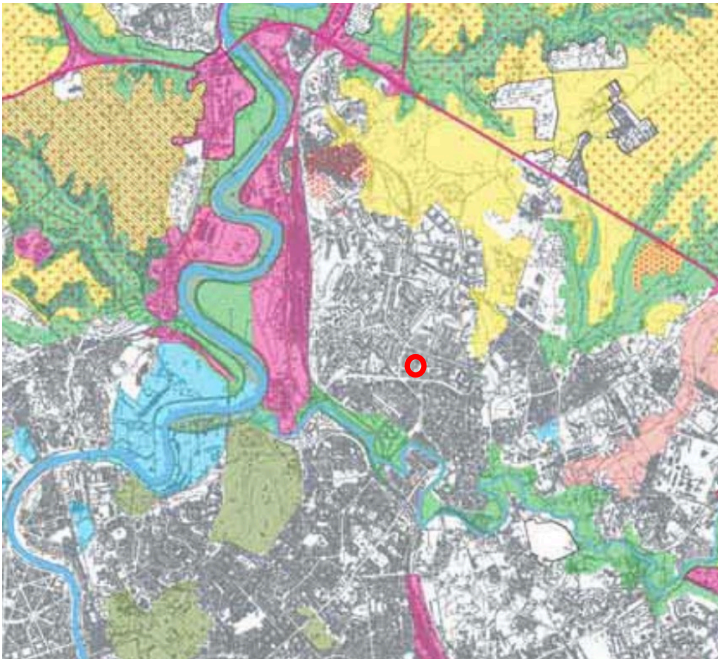
---

●●● Filari di alberi e alberature stradali

*PRG – RETE ECOLOGICA*

*Commento*

Nella tavola PRG – Rete Ecologica, l’analisi dell’uso del suolo e delle fisionomie vegetali evidenzia l’assenza di particolari prescrizioni, l’area di intervento risulta vicina ai Filari alberati e alberature stradali di Viale Jonio e Via delle isole Curzolane.



*PRG – SISTEMA PAESISTICO*

*Commento*

Nella tavola PRG – Sistema Paesistico, l’area di intervento in quanto inserita tra le aree urbanizzate non fa parte di sistemi rilevanti dal punto di vista paesistico



- **PRG – RELAZIONE VEGETAZIONALE**



1, -  
Superfici artificiali ad esclusione delle zone verdi artificiali non agricole (Parietaria judaicae, Polygono-Poetea annuae, Stellaria mediae)

*Relazione vegetazionale\_ PRG – Elaborati gestionali – Allegati alla relazione vegetazionale G9B - Carta fitosociologica della vegetazione della vegetazione reale del territorio comunale*

*Commento*

L'area di progetto non presenta particolari aspetti di rilievo per quanto riguarda gli aspetti fitosociologici della vegetazione. Si ricorda che per le note di dettaglio della vegetazione si rimanda al paragrafo relativo al rilievo.

**ALTRI STRUMENTI DI INDIRIZZO**

Oltre agli strumenti urbanistici sopra descritti nell'area di intervento non sono state rilevati altri aspetti rilevanti nella normativa.

○ **VINCOLI**

Dall’analisi dei vincoli è emerso che nell’area d’intervento **non sono presenti vincoli**.

○ **DATI CATASTALI – ESPROPRI**

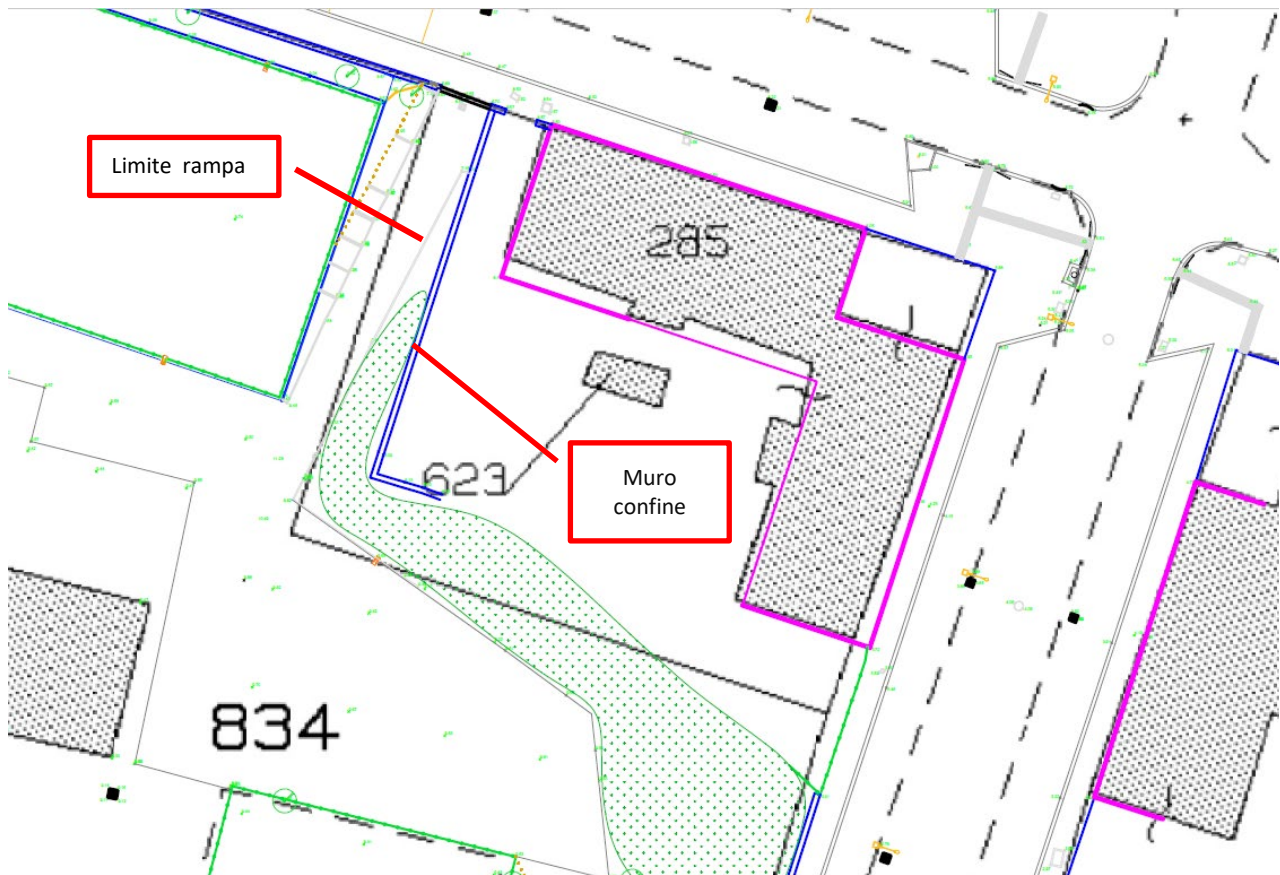


*Estratto di mappa catastale*

L’area è identificata catastalmente dal Mappale 834 – Foglio 267 – Sezione A. Il lotto si sviluppa una superficie complessiva pari a circa mq 7.480, è individuata al Patrimonio del comune di Roma con il n° IBU 4329.

A seguito di approfondimento si segnalano le seguenti note:

- La mappa catastale riporta ancora la presenza dell’edificio abusivo realizzato dal precedente gestore dell’area sportiva e abbattuto quale intervento di bonifica (vedi nota Municipio III - prot. n. CD/115137 del 12/11/2020)
- Il mappale 834 a seguito di rilievo (strumentale e fotografico) e di esame della cartografia (mappa della città pubblica) risulta avere una forma e consistenza differente sul lato verso l’edificio residenziale.



*Sovrapposizione rilievo (a colore) \ mappa catastale (in b\ n)*

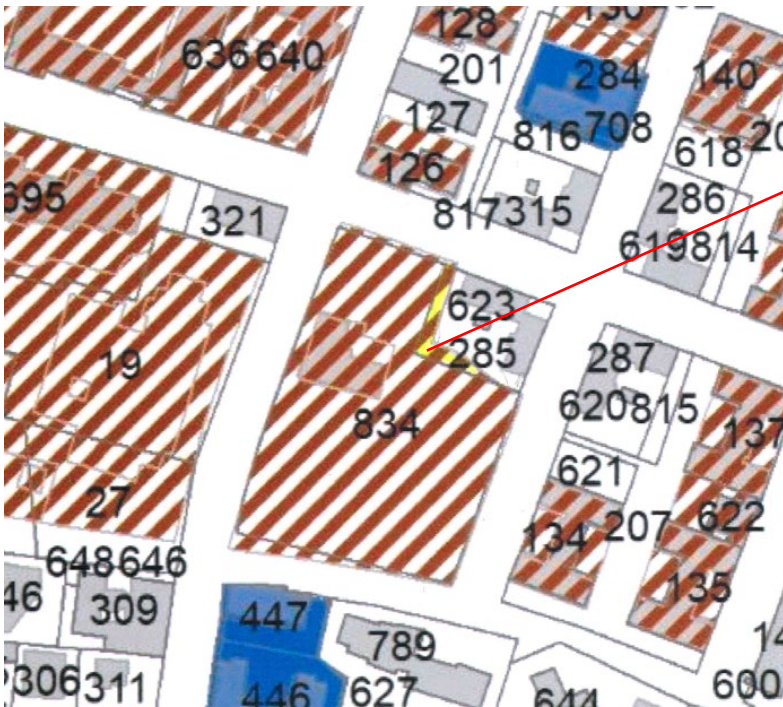
La sovrapposizione del rilievo con la mappa catastale mette in evidenza che il muro di confine del lotto residenziale risulta spostato rispetto alla posizione catastale.

In tale fascia di sovrapposizione oltre ad una fascia verde in scarpata è presente anche la rampa d'ingresso che oggi costituisce l'unico ingresso al lotto dell'area "Detroit".

Il lotto residenziale risulta quindi avere una dimensione diversa rispetto a quanto riportato in mappa.

Ulteriore conferma di difformità è data anche dalla mappa della città pubblica e dal rilievo fotografico





in giallo l'area indicata come città pubblica ma esterna al mappale 834



Il muro e la recinzione del lotto residenziale sono posizionati non sul confine del lotto ma internamente a questo, alla base della scarpata verde

In conclusione per il progetto in oggetto non si prevede nessun tipo di esproprio ma ove necessario andranno effettuate le opportune regolarizzazioni in termini di volture, frazionamenti ecc.

L'area relativa a via Soprano non ha particella in quanto appartenente alla viabilità pubblica e pertanto risulta essere di proprietà di Roma Capitale.



○ **ARCHEOLOGIA**

Il Dlgs n.50/2016 – Codice degli Appalti, all’Art 25 prevede la verifica preventiva dell’interesse archeologico durante la fase del progetto di Fattibilità.

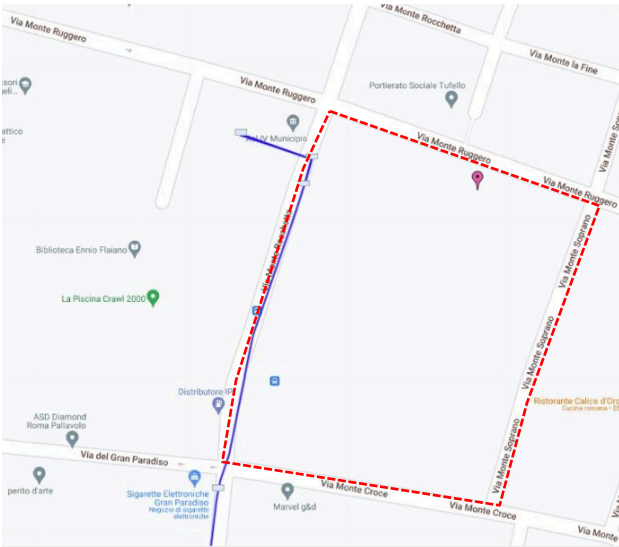
L'art. 28, comma 4, D.lgs. 42/04 limita alle "aree di interesse archeologico" la necessità della verifica preventiva. La norma in esame ipotizza che all’esito della verifica, di sua competenza, il Soprintendente può ravvisare “l’esistenza di interesse archeologico nelle aree oggetto di progettazione” (art. 95, comma 3, D.lgs. 136/06) e conseguentemente dar luogo alla procedura di verifica preventiva dell’interesse archeologico disciplinata all’art. 96, che può condurre (comma 2, lett. c e comma 4) al procedimento di verifica o di dichiarazione di interesse culturale ex artt. 12 e 13 D.lgs. 42/04.

Dalle analisi ai paragrafi precedenti risulta che l’area d’intervento **non ricade in nessun vincolo di tipo archeologico.**

○ **CENSIMENTO DELLE INTERFERENZE**

Il Comune di Roma è dotato di una rete di servizi del sottosuolo gestiti da Enti diversi.

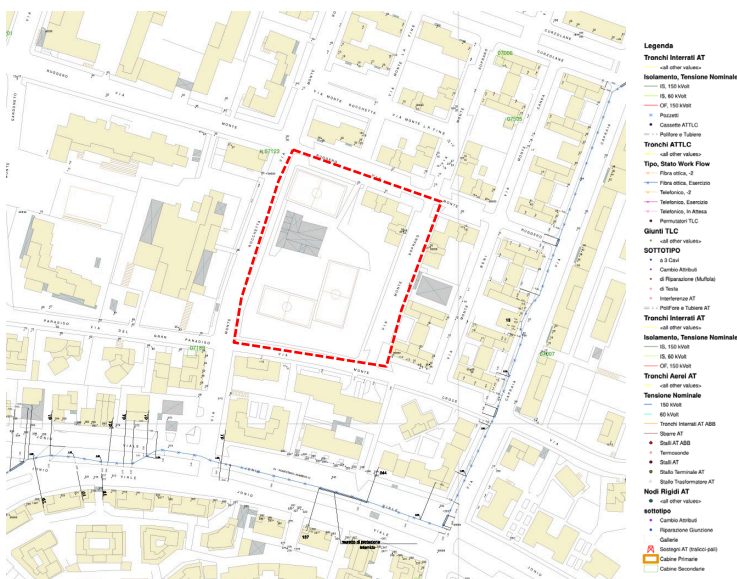
In seguito a richiesta fatta da parte del Comune di Roma Municipio III agli enti gestori sono state trasmesse le planimetrie relative ai sottoservizi, che vengono di seguito riportate.



*Rete dati telefonica*

*Commento*

L’area di progetto risulta interessata sul lato di Via Monte Rocchetta dalla rete dati telefonica, dove l’intervento prevede solo il rifacimento del marciapiede lato Area “Detroit”.

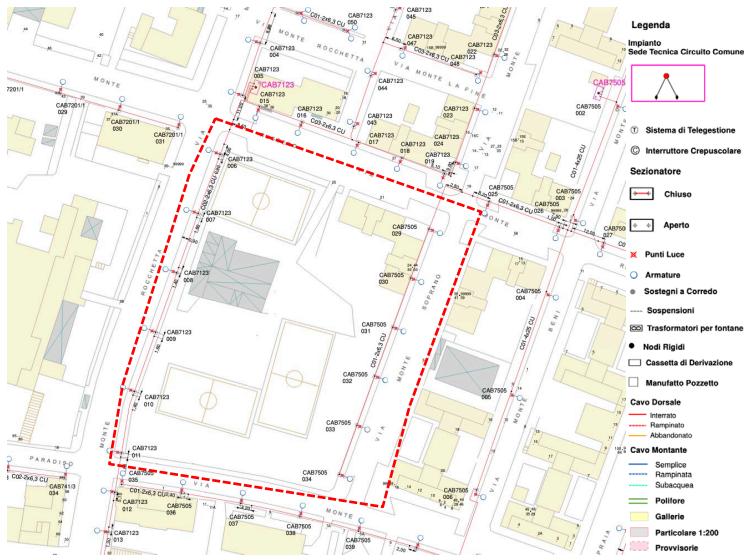


*Rete alta tensione e TLC*

**Relazione tecnica**

**Commento**

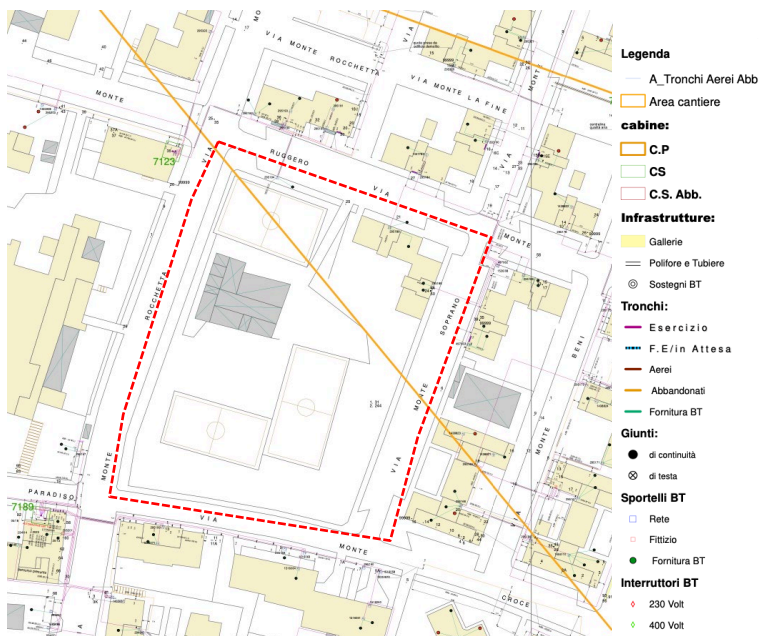
L’area di progetto non risulta interferire con le reti di alta tensione e TLC.



**Rete illuminazione pubblica**

**Commento**

L’area di progetto è attraversata dalla rete di illuminazione pubblica su Via Monte Soprano e Via Monte Rocchetta, in queste zone l’intervento prevede il rifacimento dei marciapiedi e del manto stradale per Via Monte Soprano.



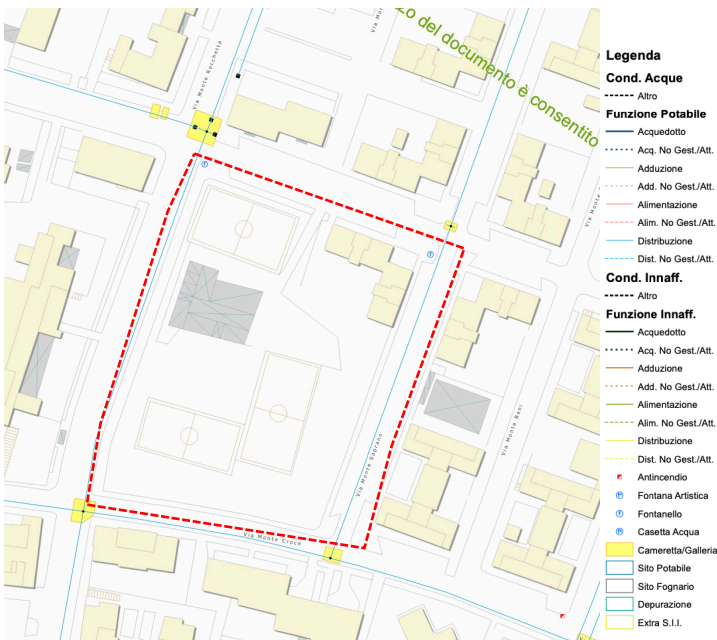
**Rete bassa tensione**

**Commento**

**Relazione tecnica**



L’area di progetto non interferisce con la rete di bassa tensione, l’unico tracciato presente in planimetria risulta essere abbandonato.



**Rete idrica potabile/innaffiamento**

**Commento**

L’area di progetto è attraversata dalla rete idrica su Via Monte Soprano e Via Monte Rocchetta. Le reti riportate sono indicative e richiedendo quindi un ulteriore approfondimento nelle fasi successive di progettazione



**Rete Fognaria**

*Commento*

L’area di progetto è attraversata dalla rete fognaria su Via Monte Soprano e Via Monte Rocchetta. Le reti riportate sono indicative e richiedendo quindi un ulteriore approfondimento nelle fasi successive di progettazione

Nella seguente tabella viene riassunto lo stato di censimento dei sottoservizi e relativi gestori:

	<b>Rete impiantistica del sottosuolo</b>	<b>Ente gestore di riferimento</b>	<b>Censimento interferenze</b>
1	RETE IDRICA POTABILE – INNAFFIAMENTO	- ACEA ACQUA Spa	Ulteriore verifica
2	RETE FOGNARIA	- ACEA ACQUA Spa	Ulteriore verifica
3	RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE	- ARETI Spa	Ulteriore verifica
4	RETE DI BASSA/MEDIA/ALTA TENSIONE	- ARETI Spa	Non interferente
5	SERVIZIO IMPIANTI FISSI – SEZIONE ELETTRICA	/	Mancante
6	RETE GAS	/	Mancante
7	RETE TELECOMUNICAZIONI	- Wind - Telecom	Non interferente

In generale, si rimanda alle fasi successive di progettazione il completamento della richiesta dei sottoservizi ai diversi gestori e un approfondimento da rilievo in campo per la verifica di eventuali interferenze.

Nel rilievo dello stato di fatto sono stati riportati i cassonetti della raccolta rifiuti presenti nell’area, di cui si è tenuto conto nell’elaborazione del progetto. Si ritiene comunque necessario richiedere una mappatura dei cassonetti stradali di smaltimento rifiuti da parte dell’ente gestore per una più accurata verifica.

	<b>Reti soprassuolo</b>	<b>Ente gestore di riferimento</b>	
1	RACCOLTA STRADALE RIFIUTI URBANI	/	Mancante

○ **PIANO DI GESTIONE DELLE MATERIE CON IPOTESI DI SOLUZIONE DELLE ESIGENZE DI CAVE E DISCARICHE**

I materiali derivanti dalla demolizione delle pavimentazioni o degli impianti e gli eventuali materiali di risulta degli scavi saranno conferiti nelle discariche autorizzate. Le esigenze dell'individuazione delle discariche rientrano nelle normali attività di cantiere. Si definiranno nelle fasi successive di progetto le discariche disponibili segnalate per la discarica di inerti.

○ **ARCHITETTURA E FUNZIONALITÀ DELL'INTERVENTO**

Il progetto prevede la realizzazione di un'area ludica sportiva e la riqualificazione di Via Monte Crocetta, in particolare il progetto prevede:

- **DEMOLIZIONI, SCAVI E RINTERRI**
  - demolizione pavimentazioni (strati superficiali, sottofondi, cordoli... )
  - demolizione o taglio dei muri esistenti
  - rimozione gabbioni e palificati esistenti
  - abbattimento alberature esistenti
  - rimozioni arredi e attrezzature esistenti (recinzioni, pali illuminazione, porte... )
  - scavi rinterri e modellazione del terreno, realizzazione nuovi rilevati
- **OPERE CIVILI**
  - riutilizzo pavimentazioni in cls esistenti della rampa e area d'ingresso a nord
  - riutilizzo dei sottofondi della pavimentazione dei campi sportivi esistenti dove possibile
  - nuove pavimentazioni drenanti pedonali
  - nuova pavimentazione drenante carrabile in Via Monte Soprano
  - nuove pavimentazioni per campi sportivi
  - nuovi muri di contenimento e gabbioni per nuove aree ludiche sportive e parco
  - nuovi accessi all'area: scale, rampe e gradoni
- **IMPIANTI**
  - nuovo impianto di illuminazione (lampioni, bollard, strip led)
  - nuovo impianto di irrigazione
  - adeguamento rete di raccolta delle acque piovane



- **ARREDI E ATTREZZATURE**
  - nuovi arredi e attrezzature sportive (campi da calcetto e basket, tavoli da gioco)
  - sedute, cestini, rastrelliere
  - attrezzature fitness
  - playground
  - chiosco
  
- **OPERE VEGETAZIONALI**
  - nuove alberature di I e II grandezza
  - nuove siepi, aree arbustive, rampicanti e ricadenti
  - nuove aree a prato

Per ulteriori dettigli si rimanda alla descrizione nella Relazione Illustrativa, facente parte della documentazione di progetto.

- **STRUTTURE E OPERE D'ARTE**

Il progetto prevede la modellazione del terreno in livelli differenti per i quali si prevedono muri di contenimento e gabbionate.

Per queste strutture sono state ipotizzate sezioni tipo per la quantificazione delle opere e si rimanda alle fasi successive di progettazione per i calcoli strutturali.

- **IMPIANTI E SICUREZZA**

Si prevede la riqualificazione e integrazione di alcuni degli impianti esistenti, in particolare:

**LOTTO A**

- Impianto di pubblica illuminazione
- Impianto di smaltimento delle acque meteoriche
- Impianto idrico e irrigazione

LOTTO B

- Impianto di pubblica illuminazione
- Impianto di smaltimento delle acque meteoriche
- Verifica degli altri sottoservizi

LOTTO C

- Impianto elettrico
- Impianto di smaltimento delle acque bianche e nere
- Rete dati
- Impianto idrico sanitario

○ **TRAFFICO**

Il PGTU Piano Generale del Traffico Urbano è stato approvato dall'Assemblea Capitolina con Delibera n. 21 del 16 aprile 2015.

Come sopra indicato il comune di Roma Capitale si è dotato di strumenti di indirizzo per la mobilità ciclabile e per lo studio della mobilità lenta e carrabile nelle sue aree centrali.

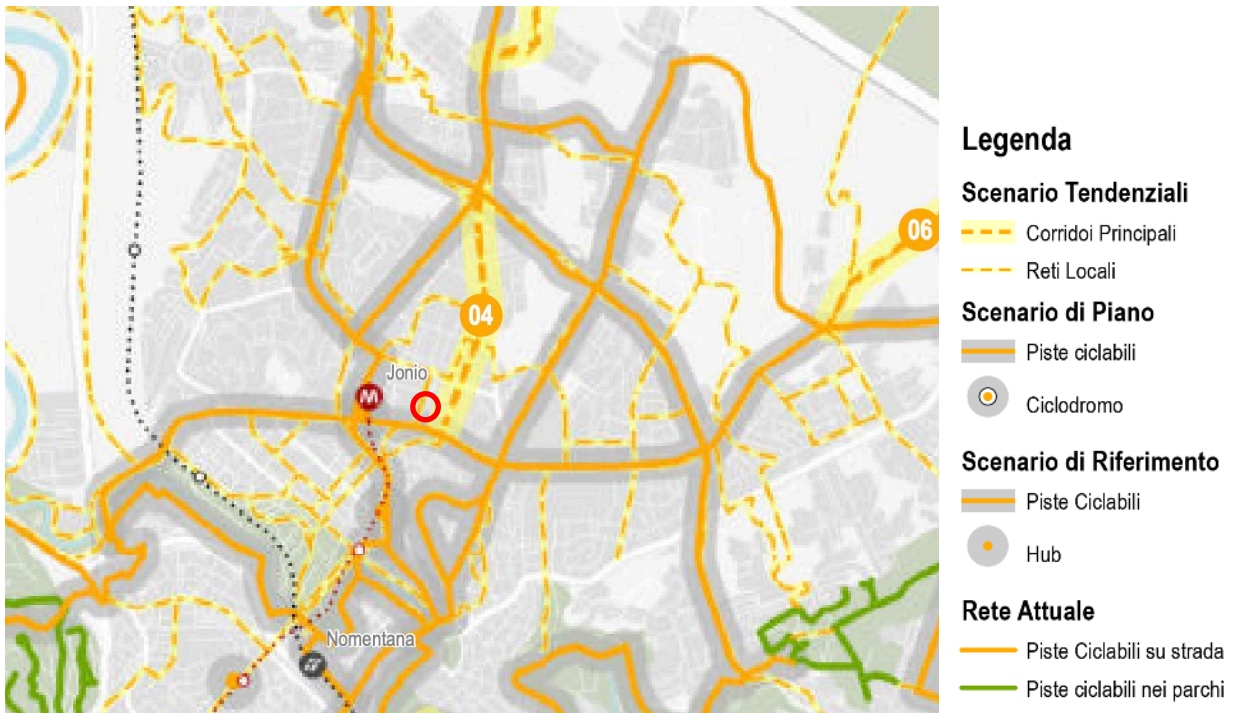
Tali documenti approvati con Delibera di Giunta Comunale n.135 del 22/12/2021, sono:

- “Piano Urbano della Mobilità”
- “Piano Urbano del Traffico”

In allegato è riportato lo stralcio del documento del PUMS relativo all'ambito di progetto.

- **PIANO URBANO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE**

**Sviluppo di sistemi di mobilità ciclistica. Scenario tendenziale e definitivo Maggio 2019.** È uno strumento di pianificazione della rete ciclabile del comune.



PUMS – PIANO URBANO MOBILITA' SOSTENIBILE

*Commento*

Nello strumento di pianificazione della rete ciclabile del Comune di Roma, l'area è interessata da una serie di piste ciclabili di previsione che circondano il quartiere di Tufello:

- a ovest, su Via Monte Crocetta, è presente uno scenario di Rete Locale che andrebbe a collegare l'area "Detroit" con Piazza degli Euganei;
- a est su via Capraia è presente uno scenario tendenziale di Corridoio Principale 04 'Completamento del corridoio Marcigliana Porta Pia'.