

# PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA I39 AMBITO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA

- CECCHIGNOLA - (municipio XII)

A.B.D.R. ARCHITETTI ASSOCIATI s.r.l.

Prof. Arch. M.L. ARLOTTI

Prof. Arch. M. BECCU

Prof. Arch. P. DESIDERI

Prof. Arch. F. RAIMONDO

Proprietà:

EUROSMERALDO s.r.l

VIA PORDENONE, 2 - 00182 ROMA

Arch. C. Calviello

Arch. I. Soreca



**NUOVI TIPI** Aggiornamento del Progetto Prot.1816 del 17 Agosto 1997/ Prot. 3191 del 17 Marzo 2003/  
Prot.9535 del 21 Maggio 2009/ Prot.13340 del 16 Luglio 2009/ Nuovi tipi Prot. 4761 del 04 Marzo 2010

## ELENCO TAVOLE

AII. A	AEROFOTOGRAMMETRICO E P.R.G.	SCALA	VARIE
AII. B	VINCOLI P.T.P.R.	SCALA	VARIE
AII. C	PLANIMETRIA CATASTALE E PROPRIETA'	SCALA	1:2000
AII. D	ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE	SCALA	1:1000
AII. E	SUPERFICI PUBBLICHE: RETE VIARIA, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO	SCALA	VARIE
AII. Ebis	INQUADRAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E VINCOLI STRADALI	SCALA	VARIE
AII. F	SUPERFICI PRIVATE	SCALA	1:1000
AII. G	PLANIVOLUMETRICO	SCALA	1:1000
AII. H	RELAZIONE TECNICA		
AII. Hbis	RELAZIONE DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE		
AII. I	NORME TECNICHE		

COMUNE DI ROMA

ALLEGATO

DATA

27.05.2010

FIRMA

H

RELAZIONE TECNICA

## **INDICE GENERALE**

<i>Capitolo 1</i> .....	3
1. Inquadramento generale e normativa urbanistica vigente (All. A/B) .....	3
2. Dimensioni, perimetrazione e consistenza catastale dell'area oggetto di Piano (All. C) .....	3
3. Le consistenze edilizie esistenti e le infrastrutture primarie .....	4
4. La pianificazione sovraordinata: il P.T.P e il P.T.P.R (ALL.B) .....	4
5. I vincoli derivanti da fasce di pertinenza e rispetto stradale (ALL.Ebis) .....	6
6. La morfologia dei luoghi e il loro assetto ambientale .....	7
7. Zonizzazione (All. D, E, F) .....	8
7.1. Destinazioni d'uso .....	8
7.2. Calcolo degli standards urbanistici .....	9
7.3. Superfici private (ACE e VE) (ALL.F) .....	10
7.4. Superfici pubbliche (VS e parcheggi pubblici) (All. E) .....	11
7.4.1. Viabilità e parcheggi pubblici .....	11
7.4.2. Verde pubblico e servizi pubblici .....	12
8. Planivolumetrico (All. G) .....	12
<i>Capitolo 2</i> .....	14
1. Storia della destinazione urbanistica dell'area oggetto del piano di lottizzazione .....	14

## **Capitolo 1**

### **1. Inquadramento generale e normativa urbanistica vigente (All. A/B)**

L'area interessata dal presente Piano è situata in località Prato Smeraldo, ed è delimitata a sud dal G.R.A., a nord dal fosso di Fiorano e da un "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)" della "Città Consolidata", ad ovest dall' "Ambito a trasformazione ordinaria prevalentemente residenziale R66", ad est da "Aree agricole".

La significativa presenza di infrastrutture viarie, prima tra tutte il G.R.A., nonché le previsioni di ulteriore estensione delle stesse, peraltro anche a diretto servizio dell'area stessa, la rende particolarmente adatta alla localizzazione delle destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico vigente.

L'area d'intervento rientra nel sistema insediativo definito *Città della trasformazione*<sup>1</sup> e nella componente definita "*Ambito di trasformazione ordinaria (ATO)*", detti ambiti riguardano aree libere già edificabili secondo il PRG del 1962, cui il NPRG conferma il carattere di edificabilità; sono pertanto ammessi interventi di categoria NIU (nuovo impianto urbanistico)<sup>2</sup>. In particolare l'area d'intervento è espressamente definita *Ambito di trasformazione ordinaria (ATO) integrata I39*, individuata e perimetrata nell'elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole - 1:10.000" foglio 26 del PRG vigente e normata nello specifico dall'art.59 della NTA.

L'ATO I39 rappresenta la parte residuale di un' area destinata dal precedente PRG a zona M2 e già completamente realizzata

### **2. Dimensioni, perimetrazione e consistenza catastale dell'area oggetto di Piano (All. C)**

La superficie complessiva dell'area in questione ammonta a Mq 40.422. Detta superficie è quella determinata dagli estimi catastali, così come riportati nella tav. All. C. Essa è costituita dalle particelle catastali n° 1364, 1367, 6164, 6449 e 6448, tutte facenti parte del foglio n. 889, all. 420. Dette particelle saturano interamente il confine della ATO I39, come ben desumibile dall'all. C ove sono riportate le

---

<sup>1</sup> art. 56 co. 1 NTA del PRG: "parte della città di nuovo impianto, destinata a soddisfare esigenze insediative, di servizi ed attrezzature di livello locale, urbano e metropolitano ed a costituire nuove opportunità di qualificazione dei contesti urbani e periurbani"

<sup>2</sup> art. 9 co. 8 NTA PRG: "insieme sistematico d'interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volto alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani.

consistenze catastali alle quali è stata sovrapposta la perimetrazione della zona I39 tracciato secondo quanto riportato nel PRG vigente

TABELLA A. CALCOLO DELLE SUPERFICI

Particella n° 1364	tutta	mq	400
Particella n° 1367	tutta	mq	17.460
Particella n° 6164 (già 151)	tutta	mq	5.460
Particella n° 6449 (già 146)	tutta	mq	16.970
Particella n° 6448 (già 145)	tutta	mq	132
<b>Totale superficie</b>		<b>Mq</b>	<b>40.422</b>

La superficie totale è calcolata pertanto in mq. 40.422, la SUL totale realizzabile è pari a mq 26.963 come stabilito dal PRG vigente (art.59, co.2, tab.2.2 NTA PRG vigente)

### **3. Le consistenze edilizie esistenti e le infrastrutture primarie**

L'area complessiva M2 di cui l'area oggetto del presente Piano faceva parte, si presenta, come già detto, completamente edificata. I principali fabbricati sono:

- a) Complesso per uffici / Titolo di edificazione: uffici privati con licenza n° 595 del 28/4/72 e atto di vincolo
- b) Capannone Eurolegno / Titolo di edificazione: destinazione artigianale con licenza n° 3266 del 16/12/68 e atto di vincolo
- c) Magazzino / Titolo di edificazione: deposito con licenza n° 1460 del 7/7/68 e atto di vincolo).

Anche le opere di urbanizzazione progettate ed autorizzate sono tutte realizzate o in corso di ultimazione. L'area in questione risulta tagliata in due porzioni da una strada che richiude l'anello della viabilità interna e ricollega i tracciati delle altre reti di urbanizzazione (fognaria, elettrica, idrica, telefonica). E', altresì, lambita ad ovest da una strada urbana di quartiere, non ancora realizzata, ma prevista nel piano per l'ATO R66 approvato, ed a sud del GRA.

### **4. La pianificazione sovraordinata: il P.T.P e il P.T.P.R (ALL.B)**

L'area è interessata dal P.T.P. 15/3 Cecchignola - Vallerano, approvato con Delibera del C.C. n° 9849 del 20/12/1994 che la sottopone a "tutela limitata con trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti" (art. 56 delle Norme "Indirizzi di Tutela"). In particolare il P.T.P. la indica come area parzialmente

interessata da infrastrutture di servizio posta a nord del G.R.A. (art. 57, delle Norme "Indirizzi di Tutela").

Il Fosso di Fioranello, presente sull'area, è censito nell'elenco dei corsi d'acqua del T.U. approvato con R.D. n° 1775 del 02/12/1933. Il suo tracciato determina pertanto una fascia di tutela integrale che risulta interrotta ai sensi del Decreto Legislativo n°490 del 29/10/1999 art. 146 comma 2 lettera b ( Disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali) proprio in corrispondenza dell'area in questione. Il citato Decreto, infatti, dispone che "la normativa propria delle fasce di rispetto non si applica nelle zone (...) che alla data del 6/9/1985 risultino ricomprese nei piani pluriennali di attuazione". E' il caso dell'area in questione, inserita nel II P.P.A del Comune di Roma prima della suddetta data.

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR adottato) individua all'interno dell'area d'intervento i seguenti ambiti paesaggistici (Tavola A del PTPR):

Sistema del paesaggio naturale

- fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua

Sistema del paesaggio insediativo

- paesaggi degli insediamenti in evoluzione (art.28 delle Norme)
- paesaggi degli insediamenti urbani (art.27 delle Norme)
- reti infrastrutture e servizi (art.32 delle Norme)
- ambiti di recupero e valorizzazione paesistica

inoltre, individua e perimetra l'area d'intervento tra le proposte comunali di modifica dei PTP vigenti (proposta n°058091\_P563, che risulta accolta)

Il PTPR individua, altresì, i seguenti beni paesaggistici di cui all'art 134 comma 1 lettere a),b),e c) del D.Lgs.42/2004 "Codice dei beni culturale e del paesaggio" (Tavola B del PTPR):

- Corsi delle acque pubbliche (c058\_0251)
- Aree d'interesse archeologico già individuate – beni puntuali con fascia di rispetto (mp058\_0364)

Il PTPR "esplica efficacia diretta limitatamente alla parte del territorio interessato dai beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati nell'art.134, lettere lettere a),b),e c) del Codice" (art.5 delle Norme) mentre "costituisce un contributo conoscitivo ed ha efficacia esclusivamente propositiva e di indirizzo" per le aree che non risultano interessate dai beni paesaggistici suddetti (art.6 delle Norme).

Rispetto al Fosso di Fioranello, in virtù della proposta di modifica da parte dei Comuni n°058091\_P563, il PTPR adottato applica "le disposizioni di cui al co.8 dell'art.7 L.R. 24/98<sup>3</sup>, ad esclusione delle aree urbanizzate per le quali si applicano le disposizioni di cui al co. 7 dell'art.7 L.R. 24/98<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Art. 7 (Protezione dei corsi delle acque pubbliche)

(...) 8. Per le zone C, D ed F, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori vincolati ma sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore

Riguardo alla tutela dei beni di interesse archeologico, invece, per l'area identificata con la sigla mp058\_0364 si applica quanto disposto dall'art. 41 delle Norme del PTPR.

## 5. I vincoli derivanti da fasce di pertinenza e rispetto stradale (ALL.Ebis)

In riferimento al D.Lgs 285/1992 (Nuovo Codice della Strada) così come recepito dal PGTU del Comune di Roma (Del.C.C. 84/1989), l'area d'intervento risulta caratterizzata dalla presenza dei seguenti tipi di strade:

- *Strada di tipo A* – Autostrada: si tratta del GRA a sud dell'area
- *Strada di tipo E* – Strada urbana di quartiere: si tratta del nuovo asse viario che collegherà il GRA a Via di Tor Pagnotta ed interesserà il lato ovest dell'area. Sebbene non ancora classificata dal PGTU, poiché non ancora realizzata (fa parte, infatti, della rete infrastrutturale del progetto approvato del contiguo ATO R66), è classificata nell'elaborato G3 del PRG come strada “secondaria urbana di nuova costruzione”.
- *Strada di tipo F* – Strada locale: si tratta di una strada già completamente realizzata denominata Vicolo del Belpoggio che taglia in due porzioni l'area d'intervento, non risulta ad oggi censita nel P.G.T.U. La sua attribuzione alla classe delle “Strade locali”, tuttavia, è del tutto evidente, a partire dalla presenza del un nuovo asse viario sopradescritto che conetterà il GRA a Via di Tor Pagnotta e che fungerà da Strada di Quartiere, ed anche per le caratteristiche geometriche della sezione (unica carreggiata ad una corsia per senso di marcia per una larghezza complessiva di 12,00 m. con marciapiedi di 2 m)

Rispetto alle suddette classificazione, in ottemperanza a quanto stabilito dal D.Lgs 285/1992 (Nuovo Codice della Strada) del D.M. 05/11/2001, dal PGTU del Comune di Roma (Del.C.C. 84/1989) e dagli art. 92 e 93 delle NTA del PRG vigente si determinano le seguenti *fasce di pertinenza e di rispetto*:

- Per il GRA (strada di tipo A – autostrada), la *fascia di pertinenza* definita come “striscia di terreno compresa tra la carreggiata più

---

della presente legge nonché per le aree individuate dai PTP o dal PTPR, ogni modifica allo stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;
- c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico.

<sup>4</sup> Art. 7 (Protezione dei corsi delle acque pubbliche)

(...) 7. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi dell'articolo 25, le disposizioni di cui ai commi 5 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR, ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 31quinquies, commi 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili.

esterna ed il confine stradale” non potrà essere inferiore a ml. 20,00 e la *fascia di rispetto* dovrà essere di m 30,00 dal confine stradale

- Per il nuovo asse viario di collegamento tra il GRA e Via di Torpagnotta (Strada di tipo E – Strada urbana di quartiere), la *fascia di pertinenza* è determinata in m 12,00 e la *fascia di rispetto* in m 8,00
- Per la strada esistente Vicolo del Belpoggio (Strada di tipo F – Strada locale), la *fascia di pertinenza* è costituita dal marciapiede esistente di 2 m più 1 m aggiuntivo (di progetto) per un totale di 3 m e la *fascia di rispetto* è di m 5,00 oltre la fascia di pertinenza.

Le *fasce di pertinenza* sono “costituite da strisce di terreno comprese tra la carreggiata più esterna ed il confine stradale (...) costituiscono parte integrante della strada (...) e sono destinate alla definizione progettuale esecutiva delle nuove infrastrutture stradali e al futuro ampliamento o adeguamento di quelle esistenti”<sup>5</sup>.

Le *fasce di rispetto* “individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale dall’edificazione e coincidono con le aree esterne al confine stradale finalizzate alla eliminazione o riduzione dell’impatto ambientale”<sup>6</sup>.

Il Piano qui presentato rispetta rigorosamente i vincoli determinati dalle fasce di pertinenza e di rispetto stradali.

Il *confine stradale* è concettualmente definito al capo 3.3 del D.M. 05/11/2001 (norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade) e se presente identificato dal limite della proprietà come da atti di acquisizione.

## **6. La morfologia dei luoghi e il loro assetto ambientale**

L’area oggetto del piano è delimitata a nord-est dal fosso dell’Acqua Acetosa, nel quale confluisce, a poca distanza dal GRA, il fosso di Fiorano. La presenza del fosso dell’Acqua Acetosa ha determinato la formazione di una scarpata di discreta acclività. Nella parte Ovest l’area è caratterizzata morfologicamente da un pronunciato declivio che viene interrotto dal tracciato stradale della viabilità interna al lotto. La restante parte, compresa tra il confine di proprietà Nord-Est e la strada, presenta un andamento sostanzialmente pianeggiante.

Il progetto urbanistico, partendo dallo studio morfologico dell’area, nel suo insieme si è confrontato con l’andamento orografico del lotto risolvendo al suo interno la progressione delle quote di accesso.

Per quanto riguarda le presenze vegetazionali, nulla è rilevabile sull’area che non è caratterizzata dalla presenza di nessuna specie arborea.

---

<sup>5</sup> Art.92 co. 1 NTA PRG vigente

<sup>6</sup> Art.93 co 2 NTA PRG vigente

## 7. Zonizzazione (All. D, E, F)

Il Piano qui presentato è articolato in aree funzionali così come previsto all'art. 59<sup>7</sup> delle NTA del PRG vigente; dette aree, al netto delle aree per la pubblica viabilità, sono così ripartite:

**ACE** - *Area di concentrazione edilizia* rappresenta il **28%** della superficie dell'ambito ed è l'area nella quale va concentrata l'edificazione, oltre alla Superficie fondiaria (SF) comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici;

**VE** - *Verde privato con valenza ecologica* rappresenta il **20%** della superficie dell'ambito ed è un'area attrezzata a verde privato dove possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione; tale area può comprendere anche la viabilità di accesso agli insediamenti, piazze, parcheggi privati;

**VS** *Verde e servizi pubblici* rappresenta il **40%** della superficie dell'ambito ed è un'area da cedere interamente al Comune che comprende l'intera dotazione di standard per verde e servizi pubblici e quota parte del fabbisogno di parcheggi pubblici;

Una quota che rappresenta il **12%** della superficie dell'ambito è destinata a *parcheggi pubblici* e comprende la quota residuale di standard per parcheggio pubblico non assolta in VS;

Il presente piano sviluppa, all'interno dell'ACE, un potenziale edificatorio pari a 26963 mq di SUL<sup>8</sup>.

### 7.1. Destinazioni d'uso

---

<sup>7</sup> Art. 59 Ambiti di trasformazione integrati

1. I parametri e gli indici per gli *Ambiti integrati* sono i seguenti:

- *Ripartizione della superficie dell'Ambito* (al netto della pubblica viabilità):

- ACE <= 40% ST

- VE >= 20% ST

- VS = 40% ST

- *Grandezze urbanistico - ecologiche:*

- IP (ACE) > 20 % ACE

- IP (VE) > 90% VE

- IP (VS) > 90% VS

- DA (ST) = 30 alberi/Ha; DAR (ST) = 40 arbusti/Ha

- *Mix funzionale:*

- *Abitative:* minimo 30% SUL

- *Commerciali, Servizi, Turistico-ricettive, Produttive:* minimo 30% SUL

- Quota flessibile = 40% SUL

- Funzioni escluse: *Commerciali* a CU/a; *Servizi* a CU/a; *Turistico-ricettive* a CU/m; *Produttive*, fatti salvi artigianato produttivo" e "depositi e magazzini"; *Agricole*.

<sup>8</sup> Art. 59 Ambiti di trasformazione integrati co. 2 tab.2.2 (ATO integrati SUL>10.000mq)

Il presente piano prevede un mix funzionale articolato in osservanza a quanto previsto dall'art. 59<sup>9</sup> come integrato dall'art. 103 "norme transitorie". Le destinazioni d'uso *residenziali* rappresentano il **80%** della SUL totale ammissibile, mentre il restante **20%** è destinato alle funzioni non residenziali.

Per destinazioni d'uso residenziali si intendono le *abitative* e per destinazioni d'uso non residenziali si intendono le *commerciali*, i *servizi* e le *turistico-ricettive* così come definite all'art.6<sup>10</sup> delle NTA del PRG vigente.

## 7.2. Calcolo degli standards urbanistici.

Il calcolo delle superfici a standard necessarie è stato effettuato in base a quanto previsto dagli art. 7 "Parcheggi pubblici e privati" e art. 8 "Standard urbanistici" delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Roma che recepiscono le direttive della legislazione nazionale in materia.

Il piano è stato dimensionato sulle seguenti quantità di standard:

### TABELLA A

DESTINAZIONE D'USO	SUL mq	PARCHEGGI PUBBLICI	VERDE E SERVIZI
--------------------	--------	--------------------	-----------------

<sup>9</sup> cfr. nota 7

<sup>10</sup> Art. 6 Classificazione delle destinazioni d'uso 1. Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme – salvo diversa o aggiuntiva classificazione adottata nelle componenti di cui ai Titoli III e IV - sono articolate in sette funzioni: abitative, commerciali, servizi, turistico-ricettive, produttive, agricole, parcheggi non pertinenziali. Sulla base di tali funzioni e del Carico urbanistico (CU) di cui all'art. 3, comma 6, le principali destinazioni d'uso sono così classificate:

a) *Abitative*: abitazioni singole - (CU/b); abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani) - (Cu/b);

b) *Commerciali*: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CU/b); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CU/m); grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) - (CU/a); le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui;

c) *Servizi*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, *fitness*) - (CU/m); direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese) - (CU/b); sportelli tributari, bancari e finanziari – (CU/m); artigianato di servizio e studi d'artista - (CU/b); sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali – (CU/m); sedi e attrezzature universitarie - (CU/m); attrezzature culturali (esclusi i teatri) e religiose – (CU/m); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - (con SUL fino a 500 mq: CU/m; con SUL oltre 500 mq e per le discoteche: CU/a);

d) *Turistico-ricettive*: strutture ricettive alberghiere - (fino a 60 posti letto: CU/b; oltre 60 posti letto e motel: CU/m); strutture ricettive extra-alberghiere - (fino a 60 posti letto e ostelli: CU/b; oltre 60 posti letto: CU/m); strutture ricettive all'aria aperta - (CU/m);

e) *Produttive*: artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini - (CU/m);

f) *Agricole*: abitazioni agricole, attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, impianti produttivi agro-alimentari - (CU/b);

g) *Parcheggi non pertinenziali*: autorimesse e autosilo - (CU/nullo).

				PUBBLICI	
		indice mq/mq SUL	quantità mq	indice mq/mq SUL <sup>11</sup>	quantità mq
COMMERCIALE CU/m	2.157	1	2.157	0,4	863
SERVIZI CU/m	1.618	0,6	971	0,4	647
SERVIZI CU/b	1.618	0,4	647	0,4	647
ABITATIVE singole 80%	21.570	0,16	3.451	0,42667	9.203
<b>TOTALE</b>	<b>26.963</b>		<b>7.226</b>		<b>11.360</b>

Il Piano garantisce abbondantemente il soddisfacimento degli standard pubblici (come si evince dalle tabelle di confronto tra quantità di fabbisogno e quantità di progetto inserite nell'ALL.D).

Le aree a standard sono state dislocate nella porzione est dell'area prediligendo il posizionamento delle aree verdi nelle vicinanze del Fosso di Fiorano, e delle aree per parcheggio a ridosso della strada esistente ed in prossimità dell'area di concentrazione edilizia.

Le aree per *servizi pubblici* sono accorpate a quelle per *verde pubblico* e non sono espressamente individuate.

### 7.3. Superfici private (ACE e VE) (ALL.F)

Le superfici private sono costituite dall'Area di concentrazione edilizia e dall'Area a verde privato con valenza ecologica. Dette aree sono localizzate nella porzione OVEST dell'ambito d'intervento e rappresentano una quota percentuale della superficie territoriale, in ottemperanza a quanto previsto dall'art.59 delle NTA del PRG vigente e come meglio specificato nel precedente paragrafo 7.

L'Area di concentrazione edilizia per una superficie di **9.395 mq** è situata in prossimità del confine di proprietà (a nord) ed è circondata dall'area a verde privato con valenza ecologica; è possibile accedere ad essa attraverso tre accessi carrabili innestati sulle due strade pubbliche (Vicolo del Bel Poggio, già

<sup>11</sup> Nel caso di destinazioni d'uso residenziali è stata accorpata in un'unica quantità la dotazione di standard per *verde pubblico* 9,5 mq/ab e quella per *servizi pubblici* 6,5 mq/ab per un totale di 16 mq/ab che corrispondono a 0,42667 mq/mqSUL (ad ogni abitante è attribuita una quantità teorica di 37.5 mq di SUL)

realizzata, ed il nuovo asse stradale previsto dal progetto dell'ATO R66). In essa è previsto l'insediamento di tutta la SUL assentita dal Piano.

L'ACE contiene al suo interno la sagoma di massimo ingombro degli edifici.

L'ACE, così come prescritto dal PRG vigente, deve mantenere una superficie permeabile pari almeno al 20% della superficie dell'ACE stessa. All'interno dell'ACE troveranno collocazione i parcheggi pertinenziali (a raso e/o interrati) degli edifici, le relative rampe di accesso ed il verde privato. La quantità di parcheggi pertinenziali sono calcolati a norma di PRG vigente<sup>12</sup>.

L'area a verde privato con valenza ecologica (VE) che circonda l'ACE ha una superficie di **6.732 mq**, sarà trattata a prato e piantumata con arbusti ed alberi d'alto fusto e manterrà una superficie permeabile pari al 90%. Potrà ospitare attrezzature private per lo sport e la ricreazione. Inoltre, è previsto, come consentito dal PRG vigente, il passaggio della viabilità di accesso agli edifici, eventuali piazze, parcheggi privati rampe di accesso ed altre attrezzature di servizio anche di pertinenza degli edifici interni all'ACE, per un massimo del 15% della superficie del VE.

#### **7.4. Superfici pubbliche (VS e parcheggi pubblici) (All. E)**

Le Superfici pubbliche costituite dall'area per VS e dagli altri parcheggi pubblici occupano la porzione EST dell'area d'intervento, si presentano in forma compatta e sono ben servite dalla viabilità pubblica esistente.

L'area per verde e servizi pubblici (VS) rappresenta il 40% della superficie complessiva dell'area d'intervento per una superficie di **13.465 mq**.

In essa è compresa l'intera dotazione di *standard di verde pubblico e servizi pubblici* per una quantità di **11.369 mq**; è inoltre compresa una quota parte della dotazione di *standard di parcheggi pubblici* per una superficie di **2.096 mq**, con pavimentazione permeabile (tipo prato armato) in modo da garantire il minimo di permeabilità prevista per l'area VS. L'intera area per VS manterrà una percentuale di permeabilità almeno pari al 90%.

Sono, inoltre, previste altre due aree di parcheggio pubblico, non comprese in VS, necessarie per l'assolvimento del fabbisogno di standard per parcheggio pubblico; queste due aree a parcheggio saranno completamente impermeabili ed una di esse ospiterà due piani di parcheggio interrato.

##### **7.4.1. Viabilità e parcheggi pubblici**

L'area in questione risulta tagliata in due porzioni dal Vicolo del Belpoggio, una

---

<sup>12</sup> Art.7 co.1 NTA PRG vigente

strada locale esistente con una sezione di 12 m e marciapiedi da 2 m posti su entrambi i lati della carreggiata. La strada urbana di quartiere prevista ad ovest è ad unica carreggiata con due corsie per senso di marcia, essa presenta una sezione di 14,50 m e marciapiedi da 4,50 m posti su entrambi i lati.

I parcheggi pubblici ammontano a complessivi **7.244 mq** e soddisfano il fabbisogno di piano (**7.226 mq**) calcolato come esposto nel precedente paragrafo 7.2. Sono disposti in due aree principali a ridosso del Vicolo del Belpoggio (a NORD e a SUD rispetto l'asse stradale) da cui hanno accesso diretto, in una porzione di area pianeggiante e di facile accesso. Una delle due macro aree di parcheggio è suddivisa in due. La parte più ad EST in diretta comunicazione con il grande parco pubblico è trattata a prato armato mentre la parte ad OVEST è completamente impermeabile. Una parte dei parcheggi pubblici, infine, è ricavato in un piano interrato per complessivi **1.003 mq** posti al di sotto dell'area per parcheggio pubblico denominata **P2<sup>13</sup>**.

#### **7.4.2. Verde pubblico e servizi pubblici**

La zona destinata a verde pubblico, che ammonta a mq **11.369** e soddisfa il fabbisogno di piano (**11.360 mq**), è stata posta prevalentemente ad EST dell'area. Tale scelta consente di mantenere (sebbene non necessario per normativa) una ampia fascia di rispetto a sud del Fosso di Fiorano e garantisce la presenza di un corridoio ecologico ambientale che attraverso l'area d'intervento tende a ricollegarsi all'ampio parco urbano previsto nel Piano dell'ATO R66.

L'area verde è inoltre posta in continuità con la VE (verde privato a valenza ecologica di cui costituisce il naturale proseguimento. Essa costituisce, infine, un vasto sistema di filtro tra la viabilità di scorrimento e l'area oggetto di Piano. Le aree a verde pubblico saranno caratterizzate da ampie superfici verdi, non pavimentate, con vialetti di collegamento a superficie permeabile e non. Particolare attenzione sarà dedicata alla progettazione degli elementi di arredo, ai sistemi di illuminazione, e alle aree per la sosta e per il gioco dei bambini, si provvederà alla scelta di essenze in armonica integrazione con le caratteristiche ambientali e fito-vegetazionali della zona.

## **8. Planivolumetrico (All. G)**

---

<sup>13</sup> Cfr elaborato All E del Piano

Come già detto, il Piano qui presentato concentra l'edificazione in un'unica area posta ad OVEST denominata ACE (area di concentrazione edilizia).

In tale area sono disposti i corpi di fabbrica che costituiranno l'intervento.

La sagoma di massimo ingombro degli edifici conterrà gli edifici per uno sviluppo massimo di SUL pari a mq 26.963 e per un'altezza massima pari a m 28,00. Gli accessi all'ACE saranno collocati sia sul lato OVEST che su quello EST in modo da garantire autonomia funzionale agli edifici eventualmente destinati ad usi diversi.

Gli edifici saranno connotati da elevati standard di qualità architettonica. Per le partizioni verticali esterne sono previsti materiali naturali, intonaci tinteggiati ai silicati ed in generale con tinteggiature naturali non tossiche, ovvero, l'utilizzazione di rivestimenti in lamine o reti metalliche, purchè finalizzati all'ottenimento di specifici standard di risparmio energetico.

Possono essere previste schermature orizzontali e verticali all'irraggiamento solare, materiali lignei opportunamente trattati per l'uso esterno, ovvero griglie o reti metalliche, ovvero vetri ad elevato valore schermante.

Per gli infissi è ammesso ogni tipo di materiale purchè rispondente agli opportuni standard di risparmio energetico.

Per le pavimentazioni delle piazze in genere degli spazi pedonali sono previsti materiali lapidei naturali, legno opportunamente trattato, e manto di terriccio naturale per tutte le aree che il progetto edilizio destinerà a manto di rinaturalizzazione per l'impianto di specie arboree.

Il progetto architettonico prevede la eliminazione degli impedimenti rappresentati dalle "barriere architettoniche" nei modi di seguito indicati.

La progettazione degli spazi e dei servizi pubblici (strade, marciapiedi, verde, e parcheggi) è stata eseguita in applicazione delle norme di cui al D.P.R. n. 503 del 24 luglio 1996 con particolare riferimento:

a) alla eliminazione degli ostacoli fisici che sono fonti di disagio per la mobilità di chiunque oltre che delle persone che hanno capacità moderata o ridotta in forma permanente o temporanea;

b) alla eliminazione degli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione degli spazi, attrezzature, o componenti.

c) alla presenza di accorgimenti e segnalazioni che permettano l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per gli audiolesi.

La progettazione edilizia degli edifici privati a destinazione non residenziale e delle pertinenze degli stessi, sarà eseguita in applicazione delle norme di cui al D.M. 14 giugno 1989 n. 236 che prevedono i tre livelli di qualità dello spazio costruito (accessibilità, visitabilità e adattabilità) da garantirsi in fase di progetto edilizio sulla base della effettiva destinazione d'uso degli edifici.

## Capitolo 2

### 1. Storia della destinazione urbanistica dell'area oggetto del piano di lottizzazione

- 18.12.1962** In questa data con Delibera n. 611 il C.C. adotta il P.R.G. con zona M2 ridotta.
- 25.03.1963** A seguito dell'adozione del Piano Regolatore del dicembre 1962 i F.lli Muratori presentano osservazione (n. 209) proponendo un ampliamento della destinazione M2 su una parte della loro proprietà sita in località Prato Smeraldo – Cecchignola ed offrendo al Comune la cessione gratuita di 60.000 mq. di terreno.
- 24.02.1965** Con Delibera G.M. n. 984 l'osservazione di cui trattasi è stata controdedotta favorevolmente e le decisioni sono state ratificate e trasmesse al Ministero dei Lavori Pubblici. Più precisamente l'osservazione trovava accoglimento con la seguente testuale motivazione: *“La Commissione ritiene che la cessione di circa 6 ettari destinati a sede dell'arteria di rapido transito e relativa fascia verde pubblico in cambio della destinazione H1 sulle aree già in zona H2 ed integrando l'estensione della zona M2 sino ai confini sud-est della proprietà ad oriente di detta arteria, presenti aspetti indubbiamente vantaggiosi per il Comune, consentendo l'acquisizione di aree da destinare a uso pubblico. In considerazione di ciò, la Commissione esprime parere favorevole in linea di massima sull'accoglimento dell'osservazione, riservandosi l'Amministrazione di attuarla concretamente in sede di redazione del Piano Particolareggiato della zona, a condizione che gli interessati traducano l'impegno assunto con il Comune in un atto d'obbligo registrato e trascritto”*.
- 25.11.1965** In questa data, in puntuale adempimento della loro offerta e della corrispondente richiesta del Comune gli interessati, con atto d'obbligo trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 4 dicembre 1965 al n. 54391 di formalità (successivamente integrato e rettificato con altro atto d'obbligo del 5-3-1968 anch'esso trascritto), provvedono ad impegnarsi formalmente a cedere gratuitamente al Comune di Roma l'area di circa ettari 6 in cambio appunto della

destinazione H1, sull'area già in zona H2, e delle integrazioni e rettifiche della zona M2.

**16.12.1965** Con Decreto del Presidente della Repubblica l'osservazione trova accoglimento in sede di approvazione del P.R.g. da parte del Ministero dei Lavori Pubblici trovando infatti inserimento nel 2° elenco delle osservazioni "*accolta in conformità e nei limiti delle controdeduzioni comunali con le quali si concorda*". Il Comune di Roma provvede ad introdurre nei nuovi grafici l'ampliamento della zona M2, dimenticando unicamente di contraddistinguerla con perimetro rosso (indicativo delle varianti introdotte).

I Signori Muratori, per mero scrupolo e precisione, provvedono a presentare un'osservazione alla variante dell'Ottobre 1967 che assunse il numero 645 segnalando la limitata omissione in cui era incorso il Comune nell'operazione di aggiornamento dei grafici e consistente appunto unicamente nella mancata perimetrazione in rosso delle aree.

Con D.M. 1971 venne respinta l'osservazione dei F.lli Muratori rinviando la definizione grafica alla redazione del piano particolareggiato. Pertanto i grafici venivano ripristinati secondo quanto previsto nel P.R.G. adottato con l'eliminazione della zona M2 aggiunta in sede di variante generale con previsione di introdurre "*la nuova soluzione in sede di piano particolareggiato*".

**06.05.1981** La destinazione urbanistica M2 resta confermata dalla delibera C.C. n. 974 del 6-5-1981 in sede di approvazione del I° Programma stesso. L'area in questione veniva così inserita nei: "*compensatori ed aree inseriti nella revisione ad integrazione degli oggetti di cui all'art. 17 del vigente disciplinare*" che al n. 41 prevede: "zona M2 via Tor Pagnotta lottizzazione da deliberare e convenzionare a completamento di complesso edilizio esistente". Potevano pertanto essere predisposti i progetti urbanistici.

**20.02.1986** Con prot. 1410 e 8-5-1986 prot. 3403 i F.lli Muratori presentano per l'approvazione i progetti urbanistici della zona M2 che sono approvati in Commissione Urbanistica.

Il Comune di Roma sospese poi l'istruttoria dei progetti in attesa di chiarimento circa la possibilità di convenzionare l'intervento in assenza di Piano Particolareggiato.

- 18.05.1987** Detto chiarimento viene poi rilasciato dall'Avvocatura del Comune di Roma su richiesta della stessa Amministrazione Comunale.
- 21.02.1995** Delibera C.C. n. 40, Del. C.C. n. 20 del 19/22.02.1996 di controdeduzioni alla Delibera C.C. n. 279 del 23-24 luglio 91 "Variante di Salvaguardia" non viene interessata l'area in oggetto.
- 07.08.1997** In data i F.lli Muratori presentarono richiesta per un nuovo progetto di piano di lottizzazione relativo all'ampliamento dell'M2.
- 09.11.2000** Delibera C.C. n.°176 in sede di controdeduzioni l'A.C. recepisce l'osservazione presentata dai F.lli Muratori conferma quanto previsto dal P.R.G. del 62 e graficizza la sottozona M2, perimetrandola.  
Alla pag. 27 punto 18 della delibera si legge: "viene graficizzata una sottozona M2 in località Prato Smeraldo, come già previsto in sede di controdeduzioni alle osservazioni avverso al P.R.G. del 1962".
- 19/20.03.2003** Con Delibera del C.C. n° 33/2003 viene adottato il Nuovo Piano Regolatore di Roma all'interno del quale l'area oggetto della convenzione viene denominata "*I 39 Cecchignola*" nella riconferma sia nel suo perimetro che nella sua previsione edificatoria.
- 28.03.2003** Con Mozione del Consiglio Comunale, collegata alla proposta del 28 marzo 2003 -Compensazione edificatoria del comprensorio "E1 Tor Marancia" – viene dato mandato "alla Giunta di prendere tutte le iniziative volte ad attivare prioritariamente, ovvero contestualmente all'Accordo di Programma per la compensazione dell'" E1 Tor Marancia" ed in piena coerenza con quanto previsto dal Nuovo Piano Regolatore approvato, i comprensori sopra citati: "I39 Cecchignola" (...)"
- 12.02.2008** Con Deliberazione del C.C. n°18/2008 viene approvato il Nuovo Piano Regolatore di Roma che, riconferma le previsioni sull'area I39 senza modifiche né grafiche né al corpo normativo rispetto alle versione adottata.