



ROMA CAPITALE



Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

PROCESSO PARTECIPATIVO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ORDINARIA INTEGRATO I39 "CECCHIGNOLA"

DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE



Indice

Introduzione	pag. 2
Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa	pag. 3
Assemblea partecipativa	pag. 4
Sintesi delle tematiche emerse nel corso del processo partecipativo	pag. 18
Contributi scritti pervenuti	pag. 19
<ul style="list-style-type: none">• Marcello Petrolati - Comitato di Zona Bel Poggio-Casale Bicocca	
Allegati	pag. 20
<ul style="list-style-type: none">• Avviso avvio processo partecipativo• Convocazione incontro pubblico• Presentazione proposta di intervento• All. A - Rilievo aerofotogrammetrico• All. B - Vincoli P.T.P.R.• All. C - Planimetria catastale e proprietà• All. D - Zonizzazione su base catastale• All. E - Superfici pubbliche: rete viaria, parcheggi e verde pubblico• All. Ebis - Inquadramento generale della viabilità e vincoli stradali• All. F - Superfici private• All. G - Planivolumetrico• All. H - Relazione tecnica• All. Hbis - Relazione dell'impianto di depurazione• All. I - Norme tecniche	

Introduzione

Il presente documento rappresenta una sintesi dei contributi emersi nel corso del processo partecipativo relativo all'A.T.O. "**Ambito di trasformazione Integrata I39 – Cecchignola**", avviato dall'Assessorato all'Urbanistica di Roma Capitale così come previsto dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 02.03.2006). L'Assessorato all'Urbanistica di Roma Capitale ha dato notizia della fase di avvio della fase di informazione (primo livello della partecipazione), tramite la pubblicazione sul portale Internet di Roma Capitale in data 24 aprile 2013, allegando alla notizia il documento di "Presentazione dell'Intervento" ed una serie di documenti tecnici.

Il processo di consultazione (secondo livello della partecipazione) è stato avviato con la convocazione dell'incontro pubblico, la cui data è stata comunicata alla cittadinanza tramite l'inserimento della notizia sul portale Internet di Roma Capitale il giorno 14 maggio 2013. L'incontro si è tenuto il giorno 29 maggio 2013 alle ore 16.30 presso la Sala Consiliare del Municipio XII in Via Ignazio Silone, Primo Ponte.

Erano presenti, in rappresentanza del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:

- Ingegnere Roberto Botta, Dirigente U.O. Città Consolidata, Responsabile del Procedimento
- Funzionario Amministrativo Giorgio Ceccarelli
- Funzionario Amministrativo Simonetta Rosito
- Istruttore Amministrativo Rosilena Felici

Alla relazione di apertura del Dirigente della suddetta Unità Organizzativa e alla relazione tecniche dell'Arch. Tito Muratori, progettista dell'A.T.O. "**Ambito di trasformazione Integrata I39 – Cecchignola**", hanno fatto seguito gli interventi dei cittadini.

L'incontro è stato registrato integralmente sia in audio che in video e le registrazioni audio sono disponibili sul sito del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica all'indirizzo web: <http://www.urbanistica.comune.roma.it/partec-atoi39.html>

Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa

Relatori:

Ing. Roberto Botta Dirigente della U.O. Città Consolidata, Responsabile del Procedimento

Arch. Tito Muratori Progettista

Interventi dei cittadini:

Sig. Pierpaolo Bernardini

Sig. Emiliano Fioravanti

Assemblea partecipativa

L'Ing. Botta dà inizio all'assemblea partecipativa, convocata secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 9, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e in applicazione di quanto stabilito dall'Allegato A del Regolamento sulla Partecipazione, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 2.03.2006.

La proposta di intervento sottoposta alla procedura di partecipazione riguarda l'A.T.O. **“Ambito di trasformazione Integrata I39 – Cecchignola”**,

L'Ing. Botta illustra le modalità di svolgimento dell'assemblea e spiega che i contributi scritti e gli elaborati grafici vanno consegnati all'accoglienza e alla consegna verrà rilasciata una ricevuta provvisoria per il contributo rilasciato. I contributi verranno tutti protocollati dall'ufficio nei giorni successivi.

L'Ing. Botta informa che sono state predisposte anche delle schede per chi volesse fornire il proprio contributo scritto durante lo svolgimento dell' Assemblea. Oltre ai contributi scritti, anche gli interventi orali verranno inseriti nel Documento di Partecipazione, predisposto e curato dal Responsabile del Procedimento e sottoscritto dall'Assessore all'Urbanistica.

Tutti gli interventi dei cittadini verranno registrati.

Ing. Roberto Botta, Dirigente della U.O. Città Consolidata, Responsabile del Procedimento

Buonasera a tutti diamo inizio all'Assemblea Partecipativa dell'Ambito di Trasformazione Ordinaria Integrato I39 Cecchignola, previsto dal vigente P.R.G. di Roma Capitale. L'incontro odierno è una parte della procedura di partecipazione prevista dal Regolamento di Roma Capitale, approvato con la Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 2006. I partecipanti all'odierna assemblea possono intervenire con dei contributi orali oppure presentare dei contributi scritti, in ogni caso per partecipare devono registrarsi al banco e declinare le responsabilità autorizzando la registrazione del proprio intervento.

L'Assemblea si articola in due parti: una prima parte in cui viene illustrata la proposta di progetto, io mi limiterò a fare un'introduzione, vedo che ci sono i progettisti e darò loro la parola e poi ci sono gli interventi del pubblico, se qualcuno ritiene di intervenire e di dare dei contributi o si riserva di presentare dei contributi scritti, può farlo stasera o anche nei giorni immediatamente successivi uno o due giorni. Al termine dell'Assemblea, nei giorni successivi, viene redatto il Documento della Partecipazione, che tiene conto di tutte le attività svolte in ottemperanza al Regolamento, con i contributi scritti ed orali della cittadinanza interessata e le conclusioni dell'Ufficio che in ordine alle sollecitazioni che sono state presentate, fa le valutazioni, quindi accetta, modifica il progetto

oppure spiega le ragioni per le quali il progetto non può essere modificato, o ancora si limita a dare delle spiegazioni che di volta in volta possono essere richieste. Fatta questa premessa di rito io direi di entrare subito nel merito del progetto urbanistico.

Il progetto riguarda un'area in località Prato Smeraldo che si trova a ridosso del G.R.A., fra le strade consolari Laurentina e Ardeatina; è una parte residuale di una porzione più ampia di zona M2, edificabile fin dal Piano Regolatore del 62, interamente urbanizzata ed attuata ad eccezione della parte di cui oggi parliamo.

La parte di territorio interessata dal programma che viene illustrato oggi è il completamento di una potenzialità edificatoria già sancita dai precedenti strumenti urbanistici che il Piano Regolatore vigente, approvato nel 2008, si è limitato a recepire e a confermare. Le conferme delle precedenti potenzialità edificatorie non attuate, il Piano Regolatore le ha classificate come ambiti di trasformazione ordinaria, cioè ambiti territoriali per i quali si può procedere all'attuazione con una pianificazione attuativa di iniziativa privata, vale a dire, con delle proposte di Lottizzazione Convenzionata. Nel caso specifico l'Ambito di Trasformazione Ordinaria è un A.T.O. Integrato nel senso che in esso si verifica l'integrazione di più funzioni con un mix funzionale che vede la convivenza di funzioni residenziali unite a funzioni non residenziali che in seguito vi illustrerò nel dettaglio.

La superficie territoriale dell'intervento è di circa 4 ha, il Piano Regolatore assegna a quest'area una S.U.L. edificabile, adesso non voglio annoiare con i numeri precisi ma di circa 26.000 mq; il mix funzionale previsto dall' A.T.O. I39 è in questo caso mediato con la previsione dell'articolo 113 delle N.T.A. che consente per i Piani Attuativi, presentati prima di una certa data, di derogare lievemente il mix funzionale previsto dal Piano Regolatore. In ogni caso la proposta rispetta le previsioni normative del Piano Regolatore e viene formulata un'articolazione funzionale che prevede che l'80% della S.U.L. sia residenziale e il restante 20% della S.U.L. sia non residenziale, con la parte non residenziale articolata che prevede una porzione commerciale, una direzionale e le altre varie possibilità di articolazione della destinazione non residenziale. In base ai numeri che vi ho detto il piano attuativo prevede quindi 26.963 mq di S.U.L. di cui 21.570 mq di residenziale, e 2.157 mq quindi il 10% di commerciale e 2.300 mq di servizi. Per quanto riguarda la potenzialità edificatoria insediata teorica, calcolata dividendo la S.U.L. residenziale per 37,50, il piano attuativo prevede l'insediamento di circa 600 abitanti.

Dal punto di vista infrastrutturale si può dire che attualmente l'area è servita da una viabilità esistente, via del Bel Poggio; la superficie territoriale dell'intervento, che ha questa forma un po' ad "Elle", è servita da una viabilità attualmente già realizzata in quanto prevista dall'attuazione della zona M2 limitrofa. Questo lo dico per tranquillizzare qualcuno dei presenti che già prima aveva sollevato qualche timore in ordine a questo nuovo insediamento, è chiaro che questo insediamento

fa parte di un complesso infrastrutturale molto più ampio che riguarda l'intero quadrante di Cecchignola, nel quale si concentrano, sostanzialmente, quattro programmi urbanistici con una dotazione infrastrutturale molto forte di cui avrete già sentito parlare come ad esempio della realizzazione di Via Kobler. Nella parte in basso in rosso vedete il limite del nostro intervento e vedete pure che c'è l'asse viario del programma urbanistico adiacente R66 e ancora tutta la viabilità in grigio scuro di via Kobler che riconnette questo intervento ad altri interventi a quello di Cecchignola Ovest, di Prato Smeraldo e di Colle della Strega, con l'articolazione di via Kobler in tutto il suo tracciato. Sul tracciato di via Kobler ci sono stati molti coinvolgimenti del territorio, molti tavoli di concertazione ed il tracciato è stato variato più volte, questo che vediamo qui rappresentato dovrebbe essere il tracciato definitivo sul quale si stanno registrando in queste ultime settimane le convergenze di pareri favorevoli sia delle Sovrintendenze per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici, sia le autorità militari per quanto riguarda le servitù all'interno delle aree del demanio militare.

Tornando al programma urbanistico in esame, questo è un programma molto piccolo, si attua con un unico comparto fondiario e quindi le previsioni edificatorie di cui abbiamo parlato, in parte residenziali in parte non residenziali, si realizzano tutte nel comparto fondiario che vedete in grigio scuro, all'interno del quale vengono ipotizzate delle diverse sagome di massimo ingombro che tengono conto anche di un reperto archeologico che è stato rinvenuto, che è stato indagato e per il quale la Soprintendenza Archeologica ha dato il nulla osta a che fosse inglobato in una proposta di edificazione.

Per quanto riguarda gli standard urbanistici il programma di trasformazione urbanistica rispetta tutti gli standard urbanistici del Piano Regolatore, sia in termini di verde pubblico che di servizi pubblici e di parcheggi pubblici. Per quanto riguarda i parcheggi pubblici sono previsti due parcheggi pubblici a raso ed un parcheggio pubblico di circa 1.000 mq al piano interrato, nella parte in grigio c'è la parte di viabilità che con questa forma ad anello ricongiunge il piano fino alla zona M2 già attuata mentre le altre parti in grigio sono proprio quelle relative ai parcheggi pubblici.

Aggiungerei a questo punto soltanto gli aspetti relativi agli oneri finanziari di questo programma il quale prevede opere di urbanizzazione per circa 4 milioni di euro, l'Architetto Muratori saprà al riguardo essere più preciso, e contribuisce con una quota parte degli oneri di urbanizzazione e con la finalizzazione del contributo costo di costruzione al finanziamento dell'infrastruttura esterna che è quella che vi ho fatto vedere prima di via Kobler. Contribuisce ovviamente per la sua quota di realizzazione. Dal punto di vista dei servizi pubblici il presente piano attuativo in sé non prevede una dotazione specifica di servizi pubblici in quanto si appoggia e si coordina con il limitrofo piano R66 che prevede una dotazione di servizi pubblici come le scuole e gli asili ecc.. dimensionati sia per il fabbisogno del piano R66 sia per quello dell'A.T.O. I39.

Questa è la tavola coordinata in cui vediamo insieme l'intervento A.T.O. I39 che è questo qui sotto proprio in adiacenza al G.R.A. unito a tutta l'altra parte colorata che invece è quella dell'A.T.O. R66 con l'asse viario di nuova realizzazione previsto nell'ambito del piano R66 e in rosso con base celeste vedete le nuove previsioni di servizi pubblici, come asili e scuole, che tra l'altro sono stati progettati a seguito di concorsi di progettazione che si sono svolti nel corso degli ultimi 10 anni. Il procedimento urbanistico è stato un procedimento molto lungo, non tanto questo dell'I39 anche se anch'esso ha avuto un iter lungo e travagliato, quanto quello dei piani delle edificazioni di questo quadrante. I quattro programmi urbanistici che vengono tenuti insieme dall'infrastruttura di via Kobler, sono tutti programmi che girano negli uffici del Comune di Roma prima e in quelli di Roma Capitale oggi, forse da qualche decennio. Negli ultimi anni stiano arrivando, un po' alla spicciolata ma con una certa finalizzazione complessiva, tutti ad una definizione, quindi, si dovrebbero accompagnare all'edificazione privata anche tutti gli interventi infrastrutturali e di realizzazione di servizi pubblici di cui sia i nuovi quartieri, sia i quartieri già insediati, hanno necessità.

Io mi fermerei qui, sono a disposizione per qualsiasi richiesta di chiarimento in ogni momento, se ritenete posso riprendere la parola, proseguirei l'illustrazione della proposta passando la parola ai progettisti, non so chi vuole intervenire, forse l'Architetto Muratori.

Ripeto quanto già detto in precedenza che se volete prendere la parola vi dovete registrare al banco della segreteria e dovete firmare l'autorizzazione ad essere poi registrati. Grazie.

Arch. Tito Muratori - Progettista

Buonasera, nella illustrazione che ho ascoltato ritengo siano stati toccati tutti gli argomenti quindi se alcune spiegazioni più particolari di dettaglio sono necessarie sono ovviamente anch'io a disposizione per fornire dati più puntuali.

Mi sentirei di aggiungere qualche cosa sull'inquadramento generale ecco la slide che è qui proiettata illustra l'attuale A.T.O. I39 e mostra che esso è servito dal solo accesso di vicolo di Bel Poggio che è ovviamente una strada che non consentirebbe nessun altro peso insediativo. La condizione per la realizzazione dell'A.T.O. I39 è la realizzazione del grosso boulevard interno all'A.T.O. R66 rispetto al quale attraverso una rotatoria si dà accesso non solamente all' I39 ma a tutto il comprensorio ad uffici M2 tra cui anche il Santa Lucia.

Il vicolo di Bel Poggio viene raddoppiato nella sua sezione stradale con ampliamento previsto all'interno della attuale proprietà del piano di espansione R66 e viene anche collegato attraverso un asse trasversale al grande boulevard del piano R66. Quest'ultimo, come diceva prima l'Ingegnere, al suo interno ha dai servizi fondamentali per l'intero settore colorati in azzurro con macchie rosse quelle macchie rosse sono gli edifici già progettati in via definitiva e autorizzati che sono stati oggetto di un concorso di progettazione "meno e più", concorso pubblico che ha

riguardato in particolare l'asilo nido, la scuola elementare e la scuola materna. Sulla sinistra è prevista l'area per la realizzazione della chiesa, abbiamo inoltre circa 20 ettari di aree a verde destinata a parco pubblico ed articolata in tre grandi parti: il parco campagna a destra e a sinistra delle sponde del fosso, in alto a destra il parco attrezzato con aree giochi, viali ed anfiteatro e nella parte centrale un parco vincolato dalla Soprintendenza perché sotto sono stati trovati dei resti di tessuti agricoli e poi coperti e rinterrati che non può essere utilizzato per impiantare servizi attrezzature ed ospita soltanto una grande area cani.

Tutte queste attrezzature di servizio, tanto le scuole quanti parchi, sono messe tra loro in relazione da un sistema di vie ciclabili queste indicate con i segni gialli che poi integrano anche l'A.T.O. I39 e si appoggiano anche a dei grandi parcheggi nell'ipotesi che queste aree destinate a parco e a verde possano essere utilizzate non solamente dei cittadini del comprensorio ma anche da cittadini esterni. La pista ciclabile cammina lungo il cosiddetto boulevard sul quale affacciano anche i portici con i negozi oltre che lungo la viabilità di questo asse centrale con i parcheggi di servizio di fronte negozi a destra e a sinistra del boulevard. Le immagini che voi vedete a seguire sono le semplificazioni architettoniche dell'intervento: questo è il progetto del vincitore del concorso le altre sono immagini esemplificative dei tipi di spazi che si andranno a creare anche se evidentemente il progetto architettonico deve essere ancora sviluppato. La Soprintendenza ha autorizzato gli interventi, gli interventi sono stati tutti oggetto di una campagna sondaggi archeologici, durata oltre un anno, che ha portato ad individuare alcuni reperti, indagati, rilevati e che hanno formato oggetto di una documentazione in atti alla Soprintendenza e alla fine a vincolare le aree di sedime dei ruderi ritrovati. Le stesse aree sono state oggetto di vincolo ad area a verde, quindi tutte le aree oggetto di servizi ed edificazione oggi sono state totalmente sondate e verificate.

Il comprensorio I39 è stato autorizzato sotto i molteplici aspetti e condizionato nella sua realizzazione alla realizzazione del sistema della mobilità che vi ho appena rappresentato; "conditio sine qua non" per poter andare avanti con il programma è che venga realizzato il viale, lo svincolo e gli accessi.

Nel quadro generale dell'intero settore di cui si è parlato prima, potrei aggiungere che i quattro interventi in questione per convenzione sono vincolati alla formazione di un super Consorzio per la realizzazione a scomputo dei corrispettivi oneri e parliamo di un importo complessivo di 25 milioni di euro. Per la realizzazione delle infrastrutture di cui l'Ingegnere Botta parlava prima al momento, ancorché progettate, sono stralciate dall'immediata realizzazione il sistema delle complanari al G.R.A e dello svincolo su via della Cecchignola e l'attacco di via della Cecchignola al sistema delle complanari. Per questa opera l'Amministrazione ha da oltre un anno avviato un tavolo con l'Anas; il problema inizialmente era quello del reperimento dei fondi degli stanziamenti per le progettazioni problema che è stato poi risolto con una Delibera che autorizza lo scomputo delle progettazioni dal costo costruzione dovuto dagli stessi interventi; il tavolo adesso sta impostando i gruppi di

progettazione per il progetto del sistema di complanari dalla via Ardeatina fino a via della Cecchignola e l'Anas si è impegnata una volta approvato il progetto a inserire nel suo programma di investimenti l'onere per della realizzazione delle stesse complanari. A questo scopo deve essere predisposto un protocollo d'intesa tra il Comune e l'Anas nel quale verranno assunte le reciproche obbligazioni.

Io non altre informazioni di carattere generale; nel dettaglio se ci saranno ulteriori richieste particolari sul progetto sono a disposizione.

Sig. Pierpaolo Bernardini

Vi ringrazio per la disponibilità, insieme ad altre persone rappresento un gruppo di cittadini del quadrante di cui avete ci avete prospettato questa cosa. Vi faccio i complimenti, perché a vederlo il progetto è molto bello, interessante, però, sinceramente, io sono molto preoccupato per quello che Lei ha detto, per alcune cose dette anche dall'architetto che ha finito adesso di parlare. Dice cose che mi preoccupano molto, perché sentire dire che, che 4 milioni di oneri concessori verranno destinati alla realizzazione di via Kobler quando noi abbiamo nella zona problemi enormi; lì ci sono già attività commerciali, case private ecc. che sono senza i servizi primari quali fogne, acqua, illuminazione stradale, trasporti pubblici; insomma questa è una cosa molto preoccupante per noi e oltretutto poi sentivo che si realizzava questo bel progetto ma poi mancheranno le complanari sul raccordo che sarebbero uno sfogo indispensabile per dare respiro all'area che è già molto intasata.

Insomma noi siamo fortemente preoccupati da questa situazione perché mentre ci aspettiamo delle risposte forse in questa giornata avete aumentato le nostre preoccupazioni i nostri dubbi. Poi ha detto anche un'altra cosa che forse verranno realizzati dei servizi, forse queste parole, queste parole sono importanti insomma, sinceramente noi aspettavamo delle risposte certe e con dei tempi con delle certezze ma qui vedo che abbiamo soltanto dubbi e preoccupazioni che aumentano giorno per giorno. Non so se poi qualcuno degli altri miei compagni vogliono intervenire grazie.

Sig. Emiliano Fioravanti

Io riprendo un po' i concetti che ha espresso il mio collega; aggiungerei che è interessante occuparsi di via Kobler e di altre cose, quando poi tornando alle esigenze primarie come mai in questo megapiano di rivalutazione di tutta l'area le esigenze dei residenti non sono state di nessun conto considerate; cioè spendiamo 4 milioni per via Kobler ma, come abbiamo detto, la luce, le fogne, l'acqua non ci sono; come mai i residenti sono stati ignorati in questo contesto? In un intervento così vasto noi non abbiamo avuto alcun modo di dire la nostra, e questo incontro mi sembra un po' poco per un reale coinvolgimento. Cominciamo oggi, io mi auguro che l'Amministrazione che per decenni non se ne è mai interessata oggi cominci tener conto che ci

sono appunto dei residenti che pagano le tasse, che fanno il loro lavoro, che vogliono i servizi.

L'altra cosa è che in questo intervento io non vedo una pianificazione degli interventi cioè è tutto molto bello, molto rilevante però noi andiamo incontro ad uno stravolgimento della nostra area senza capire quanto tempo durerà, chi ci tutelerà dal cantiere e dalla cantierizzazione. Chi ci tutela da tutti i movimenti che ci saranno: rumore, polveri, passaggi di mezzi è uno stravolgimento epocale di quella zona per noi che siamo lì residenti, quindi chiaramente vogliamo che nell'ambito della progettazione e nella gestione di tutte le attività se ne tenga conto perché altrimenti non ci siamo. Queste sono un po' le nostre osservazioni che noi vogliamo che ne sia tenuto conto.

L'Ing. Botta interviene chiedendo per capire un po' meglio vorrei sapere qual è la porzione di territorio che abitate voi residenti.

Glielo spiego subito guardi; è tutta quella parte che lei vede che è trattata come enclave, tutta la zona del 306 che lei vede lì, i villini RAI e poi naturalmente tutta la parte che scende giù sul Bel Poggio, perché lì c'è una strada. Esatto lei dice lì via Bel Poggio è già finita, è completata, invece no lì via Bel Poggio si ferma contro un cancello all'altezza del fosso più o meno, se oggi lei fa un sopralluogo lì non troverà che via Bel Poggio è finita ma è chiusa da un cancello quindi poi ci sono i residenti intorno, c'è una strada privata e quindi quale rapporto ci sarà tra l'A.T.O. 139 e i confinanti queste pure sono cose che noi dobbiamo mettere in conto che dobbiamo discutere perché, perché ripeto il progetto è molto bello, interessantissimo, qualifica la zona e noi non siamo contro l'edificazione però vogliamo che i nostri diritti siano tutelati.

Ecco, si parla di edifici di gran pregio: che cosa sono è Tor Pagnotta 2? Se è Tor Pagnotta 2 francamente non lo trovo di grande pregio per cui ritengo che anche qui ci siano delle precisazioni da fare: palazzi alti fino a 28 mt. insomma rispetto a una zona che ha sempre avuto rispetto del paesaggio perché come ha visto lì ci sono case basse, molto spesso dei villini, case rurali, non ci sono i palazzi. Oltretutto non erano ammessi perché come ben sapete c'è il vincolo RAI; il vincolo RAI non consentiva di costruire e tuttora mi sembra che il vincolo non sia stato neanche rimosso e sia ancora presente. C'è il Piano Regolatore che autorizza, per carità tutto va bene, non contestiamo questo però, ripeto, teniamo conto dell'esigenza delle persone che ci vivono da molti anni e che hanno sopportato tutta una serie di disservizi e che oggi dicono: va bene arriva il nuovo quartiere facciamo il nuovo quartiere benissimo, tenete conto anche di noi, questa è la nostra proposta.

Ing. Roberto Botta, Dirigente della U.O. Città Consolidata, Responsabile del Procedimento

Grazie signor Fioravanti c'è qualcun altro che vuole intervenire? Intanto alcune cose le preciso io, poi dò la parola nuovamente all'Arch. Muratori. Noi oggi siamo qui per parlare dell' A.T.O. 139 e l'A.T.O. 139 rispetto a tutto quello che vi abbiamo mostrato, ai quattro programmi che finanziano

via Kobler, è questo lembo di territorio qui sul margine. Parliamo quindi di una frazione che in termini percentuali credo rappresenti forse il 10% del totale o forse anche meno; ritengo, ma su questo poi ci conforterà l'Architetto Muratori, che l'infrastrutturazione e le opere di urbanizzazione dell'A.T.O. R66, che sono quelle che maggiormente incideranno sugli edifici esistenti sul quartiere già insediato, diano risposte anche alle vostre aspettative. In quella attuazione si faranno le strade con la luce, con la fognatura, con le nuove reti di servizi, con i marciapiedi e con le piste ciclabili. Queste urbanizzazioni saranno a servizio anche di quelle parti dell'abitato esistente.

La questione dei servizi: i servizi, ho già detto e lo ripeto, non sono previsti all'interno dell'A.T.O. I39, cioè l'A.T.O. I39 di cui parliamo stasera non prevede la realizzazione di servizi pubblici, perché i servizi pubblici del quadrante sono già previsti nell'adiacente piano attuativo R66 che, tra l'altro, si trova ad uno stadio di attuazione più avanzato ed è già pervenuto alla stipula della Convenzione Urbanistica. Quindi sta già ben più avanti nel suo iter attuativo di quello dell'A.T.O. I39 quindi le scuole, le strade, il boulevard, le urbanizzazioni, la pista ciclabile verranno realizzate nell'ambito dell'A.T.O. R66; con i milioni di euro di oneri di urbanizzazione che genera l'A.T.O. I39, viene fatta l'urbanizzazione interna all'A.T.O. I39 quindi i parcheggi ed il verde pubblico per la parte interna alla superficie territoriale dell'ambito e per una parte vengono finanziati gli interventi infrastrutturali esterni, in modo particolare quello di via Kobler. Di tutte le cose che abbiamo citato, non è ci sono cose eventuali; l'unica cosa eventuale, che resta da dettagliare ma su cui c'è già una comunione di intenti tra Comune e Anas è la questione delle complanari al GRA; tutto il resto, quindi via Kobler e tutto il quadro infrastrutturale dell'intero quadrante è tutto già pianificato ed in parte in parte già convenzionato. Convenzionato significa c'è già un contratto tra Amministrazione comunale e operatori privati, c'è già un'obbligazione ad adempiere e pertanto l'unica cosa su cui ancora c'è da lavorare e su cui Roma Capitale si è impegnata a dare risposte da qui ai prossimi tempi è quella relativa alle complanari al GRA. Sulle complanari al GRA su cui ci sono già degli studi di massima, degli studi di fattibilità, ci sono già degli assenti preliminari e sulla base di questi verranno sviluppati a breve i successivi livelli di progettazione ai fini anche del reperimento delle risorse.

Fate bene questa sera a sollevare le esigenze dei residenti, è doveroso, è un contributo utile e fattivo che molto spesso riesce anche a migliorare in corsa i Procedimenti Urbanistici che stiamo portando avanti. Nel caso specifico ritengo che le vostre richieste di urbanizzazione in termini di strade, di illuminazione, di fognature ecc. siano ampiamente previsti nell'ambito dell'attuazione del più volte citato ATO R66.

Per quanto riguarda l'intervento del sig. Fioravanti, mi pare sostenesse anche la questione dei problemi legati alla cantierizzazione. E' chiaro che noi qui non definiamo la cantierizzazione; le polveri, i rumori fanno parte di aspetti realizzativi e attuativi che vengono rimandati a fasi successive ad altri tavoli ad altre competenze. Al riguardo è chiaro che ci sono delle norme da rispettare, un minimo di disagio causato probabilmente dai camion che passano, dalle betoniere

che arrivano forse è inevitabile, però ci sono le prescrizioni delle norme vigenti in materia tra cui il decreto legislativo 81 ecc. sui cantieri, sulle norme di sicurezza, sulla normativa sul rumore. Oggi ci sono molte cautele e quindi noi riteniamo che il pieno rispetto delle norme in vigore sia già, al di là di qualche piccolo fastidio, o possa già essere sufficiente a garantire le cautele richieste.

Un'ultima notazione la farei sugli edifici, è vero che il piano attuativo attuale non prevede una indicazione precisa del numero di piani degli edifici e che c'è un generico riferimento all'altezza massima di 28 mt, ma in realtà non avverrà che nell'A.T.O. I39 vengano realizzati edifici di 28 mt, perché con la SUL in questione abbiamo fatto delle simulazioni vengono delle palazzine di cinque piani. Ovviamente, se mi dite lì c'è un'edificazione di due piani, dei villini, dei casali agricoli oggi quella edificazione non è più possibile, ma non viene neanche Tor Pagnotta per intenderci. Ho visto che qualcuno di voi l'ha citata ma non vengono edifici come quelli di Tor Pagnotta né in termini di dimensione complessiva perché Tor Pagnotta credo che sia qualche milione di metri cubi, né in termini di impatto e di dimensione fisica degli edifici realizzati. Io mi fermerei qui ridò la parola l'Architetto Muratori che forse voleva aggiungere ancora qualcosa.

Arch. Tito Muratori - Progettista

Volendo dare qualche informazione in relazione alla strada di accesso a questo agglomerato, questa viene raddoppiata e ha uno sbocco sul viale trasversale, il viale trasversale finisce sul vicolo di Bel Poggio, oggi è un vicolo domani diventa una strada doppia allargata lungo due assi principali, lungo tutto l'asse è previsto il sistema di pubblici servizi, tra cui fogne bianche e nere, canali di sottoservizi per tutta l'impiantistica, questo sistema di fognatura oggi ha la previsione di una fogna bianca e nera che cammina su via di Tor Pagnotta scende su via della Cecchignola e si va ad allacciare al grande collettore che sta sotto a Fiorano. Sto spiegando l'attuale progetto definitivo dell'A.T.O. R66 approvato, ovviamente l'illuminazione pubblica è il primo punto infatti già sono state firmate le convenzioni con l'ACEA per l'illuminazione stradale.

Per quanto riguarda le tipologie edilizie è stata proprio una scelta di impianto urbanistico, se avessimo fatto villini diffusi nel territorio avremmo avuto un'occupazione completa dell'area, mentre in questa maniera abbiamo avuto una concentrazione dell'edificazione nello spazio centrale insieme a servizi come negozi, scuole e chiesa. E' chiaro che degradando verso gli esterni si avranno delle tipologie più basse, ma per la parte centrale che deve sostenere la concentrazione dei locali commerciali e dei servizi pubblici, abbiamo previsto una maggior altezza che ci consente anche di liberare suolo per realizzare i parchi. Questo grande viale non si ferma nella croce arriva fino al G.R.A. e raccorda le due inversioni di marcia. Questa è un'opera che viene realizzata nelle more della realizzazione delle complanari e viene realizzata non con i futuri oneri ma a carico degli oneri del piano R66; il piano R66 insieme al piano I39 spendono 25 milioni di euro per attrezzaggio di questa area, e che comunque mettono in campo gli altri milioni che devono essere inseriti in un

fondo comune con gli altri tre consorzi per la realizzazione delle altre opere esterne a questo comprensorio tra cui via Kobler.

Una cosa è certa il progetto di quest'area, la sua definizione e la sua realizzazione è un compito dei soggetti che qui intervengono riuniti in consorzio, dipende da loro, se non vengono realizzate queste infrastrutture non vengono rilasciate le concessioni se non gradualmente, le concessioni per convenzione vengono rilasciate proporzionalmente all'avanzamento delle opere e sono abitabili solo se sono concluse le opere quindi quest'opera, che è di iniziativa privata, è da realizzarsi con i fondi privati, garantita nella sua attuazione, perché se non vengono realizzate le urbanizzazioni non si possono fare le case. Quest'opera viene sicuramente tutta realizzata. Più problematica è la realizzazione delle complanari e la realizzazione delle infrastrutture quelle più a monte di via Kobler, come il raddoppio di via della Cecchignola, gli svincoli tra via Kobler e Cecchignola, tra l'Ardeatina e Cecchignola. I fondi sono garantiti da fidejussioni quindi anche se fallissero i privati il Comune escute le fidejussioni e quindi i fondi ci sono. Il Comune deve procedere con la definizione e l'approvazione dei progetti, sono ormai due o tre anni che si va avanti in questa procedura di definizione di quali opere fare in quel settore nella parte alta, dove far passare la citata Via Kobler, che tipo di sezione stradale utilizzare.

Il Dipartimento della Mobilità pretende quattro corsie mentre i movimenti ambientalisti pretendono non più di due corsie con vie ciclabili e quanto altro. La messa a punto di questi diversi obiettivi promossi da vari soggetti intorno ad un tavolo di concertazione rendono la stessa concertazione lunga; una cosa è certa, una volta arrivati ad un progetto condiviso questo viene messo in mano ai privati ed i privati lo devono realizzare e non possono far altro che realizzarlo altrimenti l'Amministrazione ha la possibilità, per contratto, di escutere le fidejussioni e indire la gara con i fondi messi a disposizione.

Il problema della viabilità interna al piano, che si è vero è chiusa da un cancello, perché ancora oggi è una viabilità privata; quelle sono strade, verde e servizi che debbono essere ceduti al Comune in sede di stipula delle convenzioni urbanistiche.

Contestualmente alla stipula della convenzione le aree su cui devono essere realizzate le opere sono già state cedute al Comune quindi sono aree di proprietà pubblica anche le aree del verde sono aree di proprietà pubblica cedute al Comune riconsegnate dal Comune ai privati per consentire la realizzazione delle opere e delle infrastrutture; una volta ultimate le opere e redatto il verbale di ultimazione delle stesse opere, quelle aree tornano nella disponibilità pubblica.

Certo che finché non andiamo a completare le opere d'urbanizzazione io debbo proteggere queste strade dall'infortunistica, dalla gente che può entrare e fare delle discariche abusive e devo mettere un cancellone. Oggi le aree sono chiuse da un cancello ma sono aree pubbliche, parcheggi pubblici e la viabilità interna pubblica che si deve ricollegare con il raddoppio di Vicolo di

Bel Poggio. Noi abbiamo immaginato una integrazione totale dei tessuti che stanno intorno a questo che deve essere il cuore di questo nuovo piccolo quartiere, un cuore fatto di verde, di servizi, di attività commerciali dove c'è la piazza dove potersi ritrovare, che è un po' luogo d'incontro, luogo di ritrovo, luogo dell'identità di questo nuovo quartiere.

La messa in relazione è stata sviluppata non chiudendoci come fosse una lottizzazione chiusa, recintata, ma aprendoci al territorio circostante; la croce trasversale è aperta sul vicolo di Bel Poggio e da quest'altra parte è aperta con il tessuto della 167 perché questi servizi centralizzati possano diventare al servizio di tutti gli abitanti di questo ambito, ancorché piccolino ma comunque che ha una sua connotazione unitaria. Questo non perché si vuole solamente rispettare le leggi corrette dell'urbanistica ma perché più saranno gli utenti di questi servizi pubblici e privati meglio andranno i servizi pubblici e privati, c'è un reciproco interesse ad integrare i tessuti.

Parliamo di mezzi pubblici di trasporto, certo ancora accordi con l'Ente del trasporto pubblico non ce ne sono ma, nel momento in cui dovessimo avere questo grande boulevard con tutti i servizi e le previsioni, ritengo ovvio che ci sarà una navetta, un autobus di servizio per questa zona.

Da ultimo parliamo delle altezze, il dislivello tra la strada interna e il G.R.A. è di 11 m, il dislivello tra la strada interna e la collinetta qua sopra è di 21 m; qualunque edificio dovessimo andare a realizzare sarà un edificio incassato rispetto ai livelli delle altezze che stanno intorno perché è posizionato come quelli che oggi esistono qua che stanno nel fondo valle. Il rapporto tra queste unità, le unità che oggi vivono in vicolo di Bel Poggio e il centro dove ci sono i fabbricati di cinque piani, di sei piani è mediato, non è visibile perché è mediato dalla parte alta di questa collina dove ci sono i casali che non vengono toccati, sono vincolati sono protetti e quest'altro Villa Casale e tutta la fascia della zona a verde. Non c'è rapporto neanche visivo tra le nuove costruzioni e gli insediamenti esistenti, non ci sono fabbricati come quelli costruiti dalla Guardia di Finanza sono molto più arretrati, meno lo sono rispetto a questi. Alcuni edifici come le palazzine di cinque piani che vengono realizzate, distaccate da una strada che viene però raddoppiata e dai distacchi previsti dalla norma perché questa doppia fila di palazzine vive del grande viale.

L'ultima cosa il vincolo della RAI: al di là del fatto che è vero le antenne nella loro funzionalità sono state dismesse già da molti anni ma il vincolo, la servitù imposta dalla RAI che passa come sto indicando in questo momento con la freccia lungo la linea diagonale che taglia a metà il gruppo dei casali e viene giù in questa maniera, vige tuttora. Gli edifici sono stati posizionati sono tutti nel rispetto del vincolo della servitù RAI, sono esterni alla servitù Rai al di là del fatto che io ritengo che questa servitù, ormai non più esistente, dovrebbe essere rimossa nel senso dovrebbe essere attivato un procedimento di rimozione perché tutti quelli che stanno in questa zona, compresi i casali, qualora volessero sviluppare una attività di qualunque tipo anche un modestissimo ampliamento "Piano Casa" o "Condomo" sarebbero bloccati perché c'è una servitù che esiste da un

vecchio Piano Regolatore che però non è più funzionale perché le attività sono state tutte dismesse e smantellate in parte, comunque dismesse, quindi bisognerà promuovere un'azione di automatica decadenza della servitù perché non esiste più l'oggetto da dover servire.

Sig. Pierpaolo Bernardini

Mi scusi, una cosa che le vorrei chiedere: i soldi che vengono fuori dagli oneri concessori possono essere in parte o anche in minima parte destinati al territorio? Invece di essere destinati ad interventi molto più importanti sicuramente, anche molto più costosi ma a volte anche inutili di un forte impatto ambientale come potrebbe essere via Kobler, una strada a quattro corsie insomma, sicuramente necessaria visto che poi la zona lo richiede, però diciamo se una parte di questi soldi possano essere destinati ad altri usi. Le faccio un piccolo esempio c'è della gente che ha pagato gli allacci per l'acqua su vicolo del Bel Poggio, hanno pagato tutto ma quando è venuta l'ACEA a fare l'allaccio non c'erano le tubazioni dell'acqua, quando invece nelle piantine dell'ACEA risultava una condotta idrica non è stato possibile fare questi allacci, cose assurde insomma, avvengono delle cose veramente incredibili insomma.

Ing. Roberto Botta, Dirigente della U.O. Città Consolidata, Responsabile del Procedimento

Allora come Le ho detto prima, tutto il quadrante territoriale verrà urbanizzato, quindi se oggi c'è un problema di allacci di reti idriche con l'ACEA, questo di qui a poco verrà superato dal fatto che verranno realizzate le reti idriche per servire l'A.T.O. R66 e a quel punto sarà facile allacciarsi a queste reti. Riguardo alla destinazione dei fondi, rimangono comunque sul territorio non è che vengono portati da altre parti, purtroppo per l'attuazione di questo quadrante è richiesto dal Piano Regolatore un potenziamento delle infrastrutturazioni a cui poi tutti gli interventi del quadrante devono in qualche modo concorrere, quindi non è che c'è una possibilità opzionale. Quindi insomma Le ho risposto: il fatto che venga finanziata via Kobler non esclude che poi ci siano ulteriori risorse che possano ricadere sul territorio, il contributo costo di costruzione è in parte utilizzato su via Koble e in parte versato dall'Amministrazione, lì sarà forse pure un po' cura dei rappresentanti municipali avanzare richieste più locali, diciamo di rango inferiore in termini dimensionali.

Sig. Emiliano Fioravanti

Volevo solo riprendere un attimo la tutela di noi residenti, ho sentito parlare di 25 milioni di euro nell'area indipendentemente dalle costruzioni, vorremmo che l'Amministrazione ci supporti nell'andare a tutelarci negli accessi, d'accordo faremo la fogna, faremo questo, faremo quell'altro, vorremmo avere delle garanzie che in questo processo progettuale di infrastrutture primarie e secondarie ci sia il nostro coinvolgimento; non vorremmo trovarci come debbo dire ci siamo trovati

oggi e abbiamo trovato l'avviso. Come sapete sono anni, decenni, che abitiamo lì troviamo l'avviso e ci siamo preoccupati di fare qualcosa; ecco io penso che noi siamo disposti a collaborare, siamo pronti a collaborare con tutti e in questo caso nell'ambito della progettazione che sarà fatta delle infrastrutture, vorremmo avere anche noi voce in capitolo quando si deciderà la progettazione primaria, quando faremo la progettazione secondaria vogliamo che l'Amministrazione ci supporti a tutelarci questa è la prima cosa.

Secondo, abbiamo parlato di tante belle cose però io ritorno al concetto di pianificazione, abbiamo parlato prima delle infrastrutture ma quanto durano i piani di costruzione, quando saranno fatti e quanto. Credo che nell'ambito della documentazione noi dovremmo, come minimo, discutere e vedere in quanto tempo verranno realizzate queste cose a partire dal tempo zero dell'autorizzazione; è chiaro che se ho il problema dell'autorizzazione delle complanari non posso dire, però per fare una complanare quanto è previsto tre anni, un anno, sei mesi? Fare il vialone, fare le fogne su via di Tor Pagnotta e portarle giù quando saranno fatte? Quando passeremo a edificare? Ecco questi elementi qui almeno sull'A.T.O. I39 noi non li abbiamo visti, quindi credo che sia opportuno chiarirli e poi volevamo anche chiedere se c'è la possibilità di accedere alla documentazione per avere maggiori dettagli perché noi ripeto tiriamo fuori queste considerazioni sulle 10 slide messe sul sito e non c'è stato neanche un tempo tecnico di studiare la proposta più approfonditamente, tutto qui.

Ing. Roberto Botta, Dirigente della U.O. Città Consolidata, Responsabile del Procedimento

Io ribadisco che l'oggetto della riunione di oggi è l'A.T.O. I39, sull'A.T.O. I39 potete accedere alla documentazione, vedere i progetti, in parte abbiamo già integrato le slide pubblicate e proiettate oggi con altri documenti e le integrazioni sono già sul sito; non ci sono elementi celati.

Per quanto riguarda molte delle questioni sollevate credo che le risposte siano contenute nella convenzione già stipulata dell'A.T.O. R66 che non è stata curata dalla mia unità organizzativa e su cui io vi so rispondere, nei limiti delle interferenze e delle relazioni tra i due piani; quel procedimento, come già, è più avanti, c'è già la convenzione stipulata qualche mese fa.

Le convenzioni urbanistiche hanno durata decennale e quindi anche questa verrà attuata su un arco temporale di 10 anni; ovviamente l'inizio è sulle opere di urbanizzazione quindi il viale e le opere di urbanizzazione che abbiamo illustrato, come anche ribadito dall'Architetto Muratori. Le opere di urbanizzazione e le edificazioni private vengono realizzate proporzionalmente su un arco temporale di 10 anni, quindi inizieranno le opere di urbanizzazione, credo nell'immediatezza o subito quando saranno esperite le procedure di gara, poi contestualmente cominceranno le edificazioni private che non possono essere ultimate, e comunque le agibilità non possono essere rilasciate fin quando le opere di urbanizzazione non siano ultimate. Quindi il principio che Roma

Capitale si è dato nelle convenzioni urbanistiche è quello della proporzionalità tra gli interventi delle opere di urbanizzazione rispetto all'edificazione privata. Nell'ambito della durata decennale, può anche succedere che l'edificazione privata avvenga nell'ultimo periodo di vigenza della convenzione, questo risponde anche a logiche di opportunità dell'operatore privato, a logiche di mercato; questi sono programmi urbanistici che hanno valenza decennale e nel decennio in genere vengono interamente attuati.

Riguardo quindi alle obiezioni circa il coordinamento delle opere con le esigenze dei cittadini residenti ritengo che queste possano essere utilmente rappresentate presso gli uffici di Roma Capitale che hanno curato la progettazione dell'A.T.O. R66 e che oggi curano la sua esecuzione.

Per quanto riguarda il piano di cui parliamo stasera, cioè l'A.T.O. I39, siamo a disposizione per qualsiasi chiarimento che possa essere richiesto, anche non questa sera ma nei prossimi giorni, noi siamo in Via del Turismo e sui documenti progettuali avete tutti i nostri riferimenti, noi siamo lì e nei limiti della ragionevolezza vi daremo tutte le risposte di cui avete bisogno.

A questo punto riterrei di chiudere questa assemblea partecipativa; troverete traccia di tutto quello che ci siamo detti nel Documento della Partecipazione, lì troverete anche alcune conclusioni sul procedimento di partecipazione. Resta inteso che tutte le nuove edificazioni non vengono fatte a danno dell'edificazione esistente, anzi molto spesso le nuove edificazioni rappresentano l'opportunità, per le edificazioni che già ci sono e che sono trascurate, non urbanizzate, marginalizzate, perché queste vengano integrate in quartieri con tutte le caratteristiche di vivibilità e di modernità che oggi si richiedono. Grazie a tutti per la partecipazione e buonasera.

Sintesi delle tematiche emerse nel corso del processo partecipativo

Nel corso del processo partecipativo relativo al Procedimento Urbanistico dell'Ambito di Trasformazione Ordinaria Integrata I39 in località Prato Smeraldo, sia attraverso gli interventi esposti nel corso dell'assemblea pubblica, sia in seguito con la nota presentata dal Sig. Marcello Petrolati in rappresentanza del Comitato di Zona Bel Poggio-Casale Bicocca acquisita al prot. n. QI 58990 del 5 giugno 2013, sono emersi contributi dei cittadini che non hanno espresso contrarietà all'approvazione della proposta, ma hanno formulato in sintesi osservazioni legate allo sviluppo delle opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione del quadrante.

In merito alle citate osservazioni l'Amministrazione di Roma Capitale rappresenta che tutte le richieste formulate dagli intervenuti al procedimento trovano risposta più nell'attuazione dell'adiacente A.T.O. R66 che non nel presente A.T.O. I39 che ha posizione marginale e del tutto trascurabile in relazione all'edificazione esistente. Inoltre le previsioni di opere di urbanizzazione, infrastrutture, servizi pubblici dell'A.T.O. R66 sono immediatamente attuabili in quanto per quello strumento attuativo è stata già sottoscritta la convenzione urbanistica.

Per quanto concerne la richiesta di porre particolare attenzione al tema degli allacci ai nuovi servizi dell'abitato esistente saranno avviati gli opportuni coordinamenti nell'ambito della progettazione esecutiva delle opere e nell'ambito della realizzazione delle stesse. In tal senso a margine dell'assemblea partecipativa si è registrata la disponibilità della società proponente e dei suoi professionisti incaricati a recepire le indicazioni e le richieste dei cittadini abitanti nelle zone interessata dalle trasformazioni.

Il programma di trasformazione urbanistica A.T.O. I39, è conforme al vigente P.R.G. ed ha recepito tutte le prescrizioni ed indicazioni degli Uffici ed Enti interni ed esterni all'Amministrazione Capitolina, ivi compresi gli obblighi, in termini di messa a disposizione di parte delle necessarie risorse finanziarie, per la realizzazione di via Kobler congiuntamente agli altri tre programmi attuativi del quadrante.

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Roberto Botta



L'Assessore all'Urbanistica

On. Marco Corsini



Contributi scritti pervenuti

Allegati

Roberto Botta

Da: ROBERTA PETROLATI <comitatobelpoggiobicocca@gmail.com>
Inviato: mercoledì 5 giugno 2013 13.52
A: roberto.botta@comune.roma.it
Oggetto: lettera osservazione ATO I39
Allegati: Al Dirigente Responsabile del Procedimento.doc

Egregio Ingegnere,

ringraziandoLa per la presentazione del 29.5.2013 presso la sala consigliare del IX Municipio (ex XII) e per la disponibilità accordataci Le anticipo, in allegato, la lettera contenente le osservazioni e i commenti circa il piano di lottizzazione ATO I39 da parte del ns. Comitato.

Certi di una sua attenzione e della possibilità di approfondire e dare il nostro contributo al riguardo Le porgiamo

Cordiali Saluti

Marcello Petrolati

Presidente

Comitato di zona Bel Poggio - Casale Bicocca
Vicolo del Bel Poggio, 99
00143 - Roma





Al Dirigente Responsabile del Procedimento
Piano di lottizzazione ATO I 39
Ing. R:Botta
Via del Turismo 30
00144 Roma

Roma, 4/06/2013

Oggetto: Osservazioni al Piano di lottizzazione ATO I 39

Con riferimento alla pubblicazione del Piano di lottizzazione ATOI39 e alla presentazione del 29 maggio us presso la sede del Municipio IX Roma Eur, come Comitato di Zona Bel Poggio-Casale Bicocca esprimiamo viva preoccupazione circa l'impatto di tale intervento sul nostro territorio.

Le trasmettiamo pertanto, le seguenti osservazioni e commenti, in parte già rappresentati durante l'incontro partecipativo e discusse successivamente con gli altri Gruppi dei Comitati di Quartiere limitrofi :

- come si è tenuto conto delle esigenze primarie (vedi fogne, acqua,,trasporti , scuole ,viabilità) delle famiglie residenti in particolare di via tor Pagnotta, Via del Bel Poggio, Vicolo del Bel Poggio e dei confinanti che da sempre li stanno richiedendo,
- nella progettazione quali tutele ed esigenze sono state considerate per i nuclei abitativi esistenti sul territorio e che per decenni stanno sopportando il disinteresse dell'Amministrazione : i nuovi insediamenti verranno sicuramente a cambiare radicalmente la viabilità esistente, il paesaggio e la vita sociale,
- quali sono i tempi di attuazione e come sono stati pianificati gli interventi ; ci aspettiamo che siano realizzati prima i servizi primari"compiuti" con le altre aree confinanti e poi siano realizzati gli interventi edificatori. Come sono regolati a tale proposito i rapporti tra Proprietari/costruttori e Amministrazione e le priorità di interventi.
- quali provvedimenti sono previsti a tutela della zona specie nella fase di cantierizzazione e costruzione(rumore.polvere.traffico,etc..)
- quali sono stati i criteri per consentire la massima edificabilità , come si conciliano con le strutture ivi esistenti e la cosa significa immobili di "gran pregio"

Il Comitato pertanto, con la presente chiede di essere ascoltato per un approfondimento delle tematiche sopra esposte e di essere coinvolto ed informato sul proseguimento dell'iter

In attesa di una Sua gradita risposta ,Porgiamo
Cordiali saluti

Il Presidente
Marcello Petrolati

Comitato di Zona Bel Poggio-Casale Bicocca
Vicolo del Bel Poggio 99
00143 Roma

Email:comitato belpoggiobicocca@gmail.com
rec.Presidente: 3665002323
rec.Cons : 3274928506



ROMA CAPITALE

Piano di Lottizzazione del'Ambito di Trasformazione Integrata I 39 Cecchignola

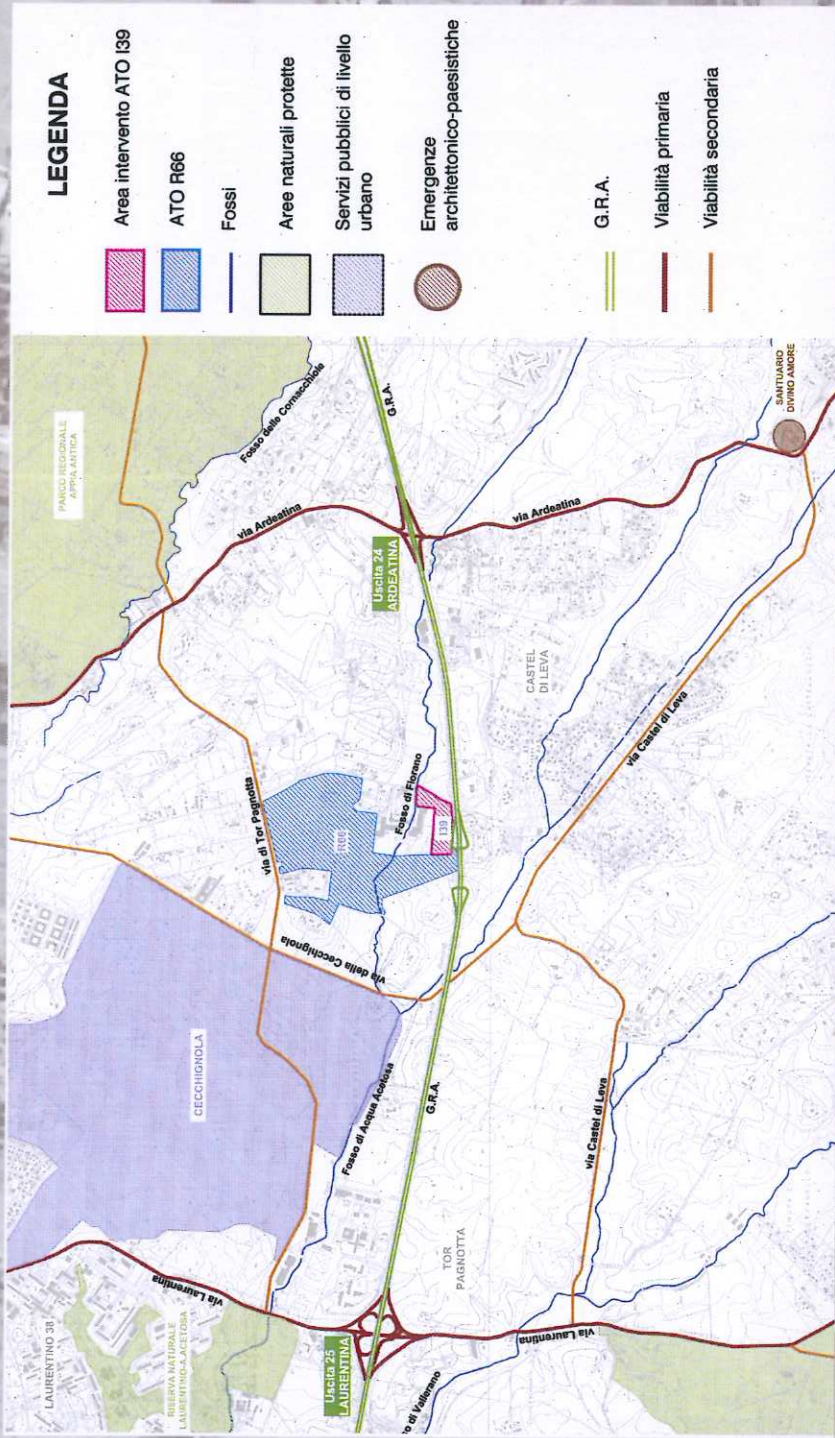


Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
Via del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6648
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano di Lottizzazione ATO I39
Cecchignola
Presentazione

Inquadramento dell'area di intervento



L'area interessata dal Piano è situata in località Prato Smeraldo, all'interno del Municipio XII. E' localizzata internamente al GRA che ne delimita il confine sud tra gli svincoli 25 "Laurentina" e 24 "Ardeatina", a nord confina con una zona di uffici e capannoni industriali, ad est con aree agricole, ad ovest con l'"Ambito a trasformazione ordinaria prevalentemente residenziale R66".

L'area d'intervento rientra nell'ambito più vasto di un territorio, il Quadrante Sud-Ovest, che sarà oggetto di un importante incremento di infrastrutture a carico del comparto edificatorio.

Assessorato all'Urbanistica
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
 Via del Turismo, 30 - 00144 - Roma
 Tel. 06.6710.6648
 www.urbanistica.comune.roma.it

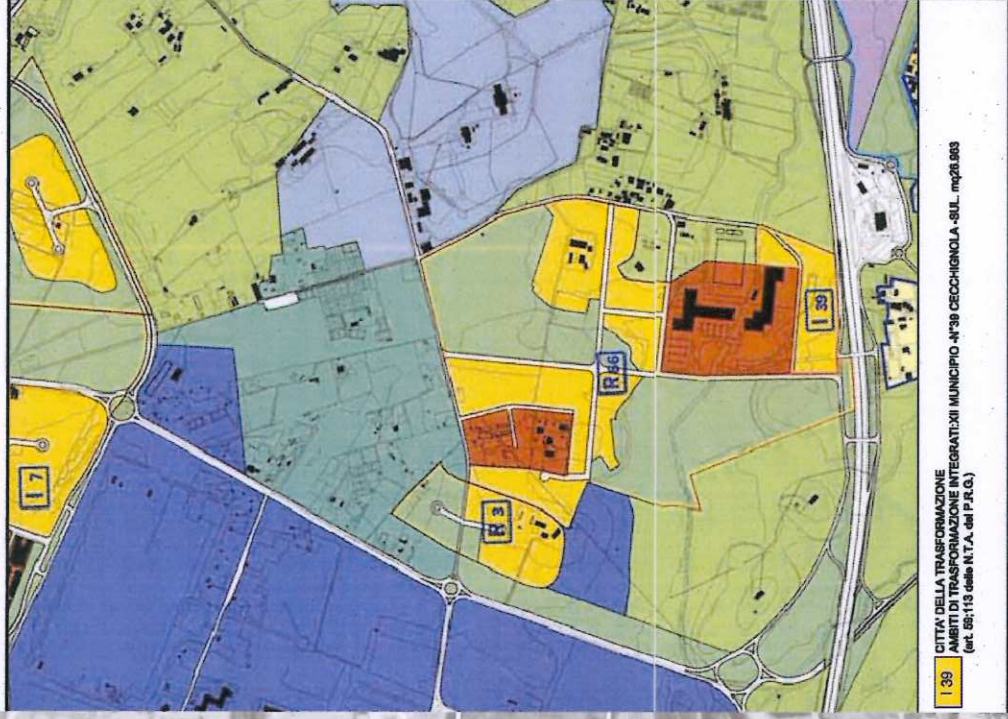
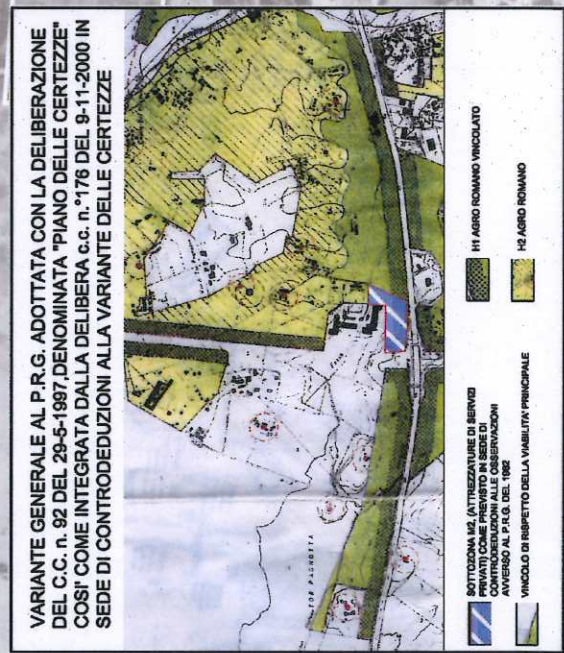
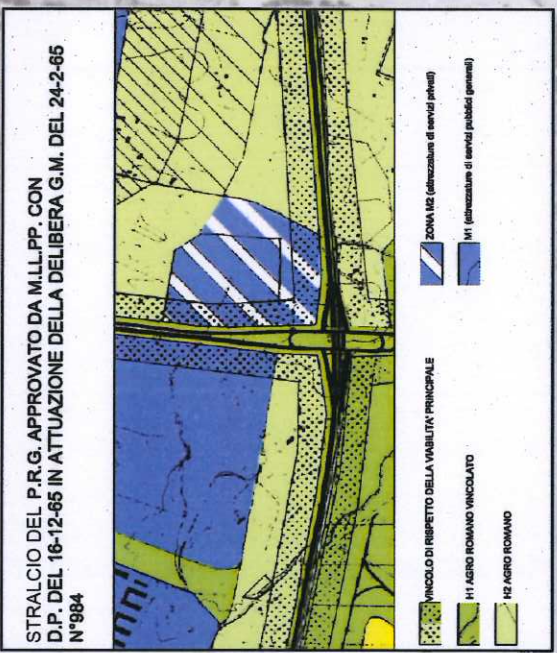
Piano di Lottizzazione ATO I39
 Cecchignola
 Presentazione





Quadro Urbanistico Generale

STRALCIO DEL NUOVO P.R.G. - DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 18 DEL 12 FEBBRAIO 2008



Secondo il Nuovo Piano Regolatore Generale, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 12/2/08, l'area d'intervento rientra nel sistema insediativo definito Città della trasformazione (art. 56 co. 1 NTA del NPRG) e nella componente definita "Ambito a trasformazione ordinaria" (ATO).

Ai sensi dell'art. 60 delle NTA del Piano "gli Ambiti di Trasformazione Ordinaria della Città della Trasformazione" riguardano aree libere già edificabili secondo il PRG del 1962, cui il presente Piano conferma il carattere di edificabilità, destinandole o a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali o a funzioni integrate. Ai sensi del comma 3, negli ambiti di trasformazione viene sempre garantita la compresenza, definita come mix funzionale, di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole e produttive), regolate da percentuali minime inderogabili per ciascuna tipologia di Ambito.

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 - 1:10000" foglio 26 del NPRG vigente e normata nello specifico dall'art. 59 delle NTA. L'ATO I39 rappresenta la parte residuale di un'area destinata dal precedente PRG a zona M2 e già completamente realizzata.

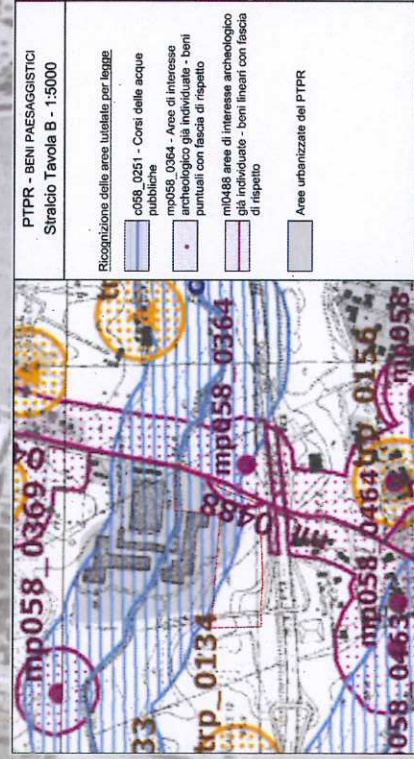
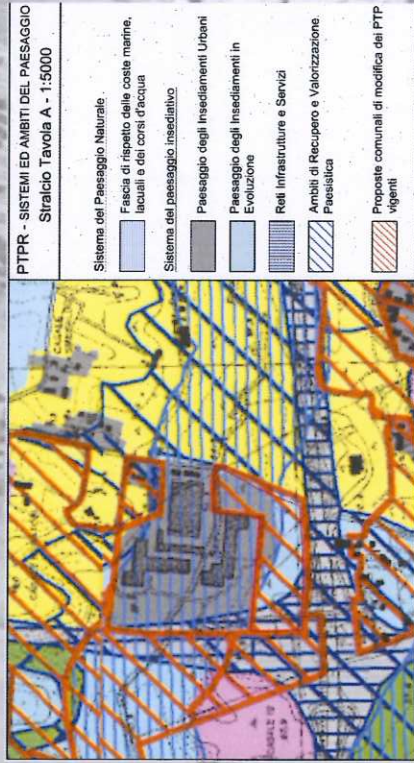
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
Via del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6648
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano di Lottizzazione ATO I39
Cecchignola
Presentazione



Pianificazione sovraordinata: PTPR

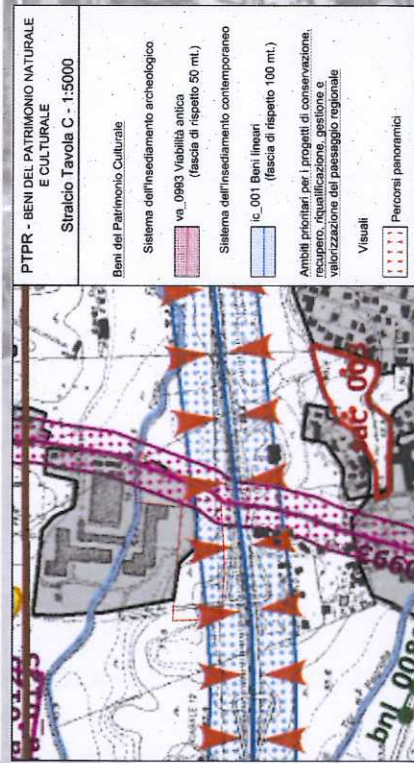


L'esame dei vincoli paesaggistici è stato condotto attraverso l'analisi degli elaborati grafici del nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli artt. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/79.

Il PTPR individua all'interno dell'area di intervento i seguenti ambiti paesaggistici (Tavola A del PTPR):

- 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)



Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
Via del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6648
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano di Lottizzazione ATO I39
Cecchignola
Presentazione

Planimetria dello stato di fatto



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
Via del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6648
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano di Lottizzazione ATO I39
Cecchignola
Presentazione



Documentazione fotografica dello stato di fatto



FOTO 1



FOTO 2



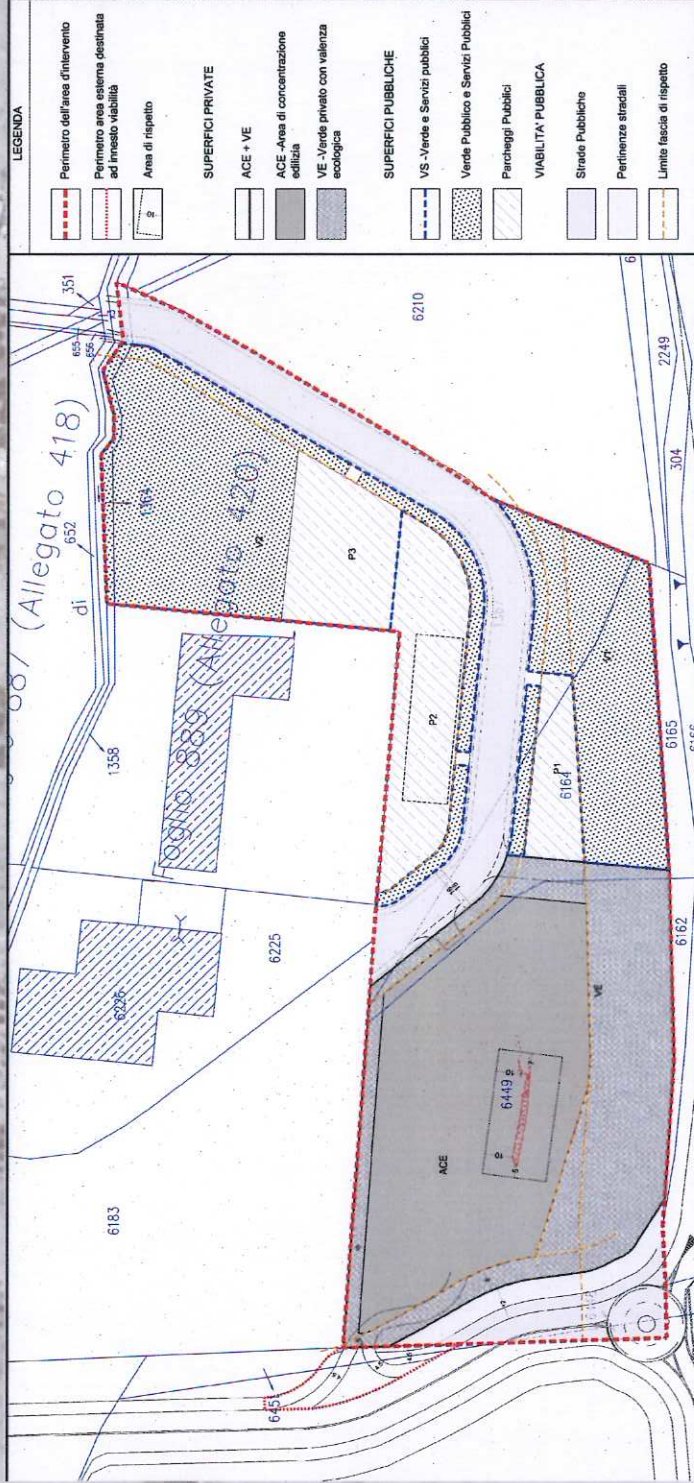
FOTO 3

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
Via del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6648
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano di Lottizzazione ATO I39
Cecchignola
Presentazione

Zonizzazione su base catastale



Il Piano è articolato in aree funzionali così come previsto all'art. 59 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, all'interno di questa il piano sviluppa un potenziale edificatorio pari a 26963 mq di SUL;

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 prevede un mix funzionale articolato in osservanza a quanto previsto dall'art. 59 come integrato dall'art. 113 "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 delle NTA del PRG vigente.

Assessorato all'Urbanistica
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
 Via del Turismo, 30 - 00144 - Roma
 Tel. 06.6710.6648
 www.urbanistica.comune.roma.it

Piano di Lottizzazione ATO I39
 Cecchignola
 Presentazione

Quantità di progetto e verifica degli standard

NORMATIVA DI PRG		QUANTITA' DI FABBISOGNO		QUANTITA' DI PROGETTO	
DATI GENERALI		SUPERFICI PRIVATE		SUPERFICI PRIVATE	
1	Superficie complessiva dell'area d'intervento	40.422 mq			
2	Superficie utile lorda SUL (NTA PRG art.59 co.2 lab.2.1)	26.963 mq	26963 mq		26963 mq
3	H max (R.E. art. 19)	28 m			
4	Superficie per strade e pertinenze	6.780 mq			
5	Superficie complessiva dell'area d'intervento al netto delle strade (1-4)	33.662 mq	13465 mq		9395 mq
6	ACE area di concentrazione edilizia <= 40% di (5)	13.465 mq			
7	VE verde a valenza ecologica >=20% di (5)	6.732 mq	6732 mq		6732 mq
8	VS aree per verde e servizi = 40% di (5)	13.465 mq	20197 mq		16127 mq
Destinazioni d'uso ammesse		ACE (permeabile al 20%)			
Destinazioni d'uso escluse		VE (permeabile all'90%)			
		ACE + VE			
		SUPERFICI PUBBLICHE			
		SUPERFICI PUBBLICHE			
		VS (permeabile al 80%)			
		V1			
		V2			
		P3			
		TOT			
		V1 superficie per VERDE PUBBLICO			
		V2 superficie per VERDE PUBBLICO			
		totale VERDE PUBBLICO			
		P1 superficie per PARCHEGGI PUBBLICI (a raso) IMPERMEABILI			
		P2 superficie per PARCHEGGI PUBBLICI (a raso) IMPERMEABILI			
		P3 superficie per PARCHEGGI PUBBLICI (a raso) PERMEABILI			
		superficie per PARCHEGGI PUBBLICI (internati)			
		totale PARCHEGGI PUBBLICI			
		VERDE PUBBLICO E SERVIZI PUBBLICI			
		PARCHEGGI PUBBLICI			
		TOTALE			

MIX FUNZIONALE DELLA SUL PER I39		PARCHEGGI PUBBLICI		VERDE E SERVIZI PUBBLICI	
DESTINAZIONE D'USO	SUL mq	indice mq/mq SUL	quantità mq	indice(1) mq/mq SUL	quantità mq
COMMERCIALE CUm	2.157	1	2.157	0,4	863
SERVIZI CU/m	1.618	0,6	971	0,4	647
SERVIZI CU/b - TUR. RIC. CU/b	1.618	0,4	647	0,4	647
ABITATIVE singole 80%	21.570	0,16	3.451	0,42667	9.203
TOTALE	26.963		7.226		11.360

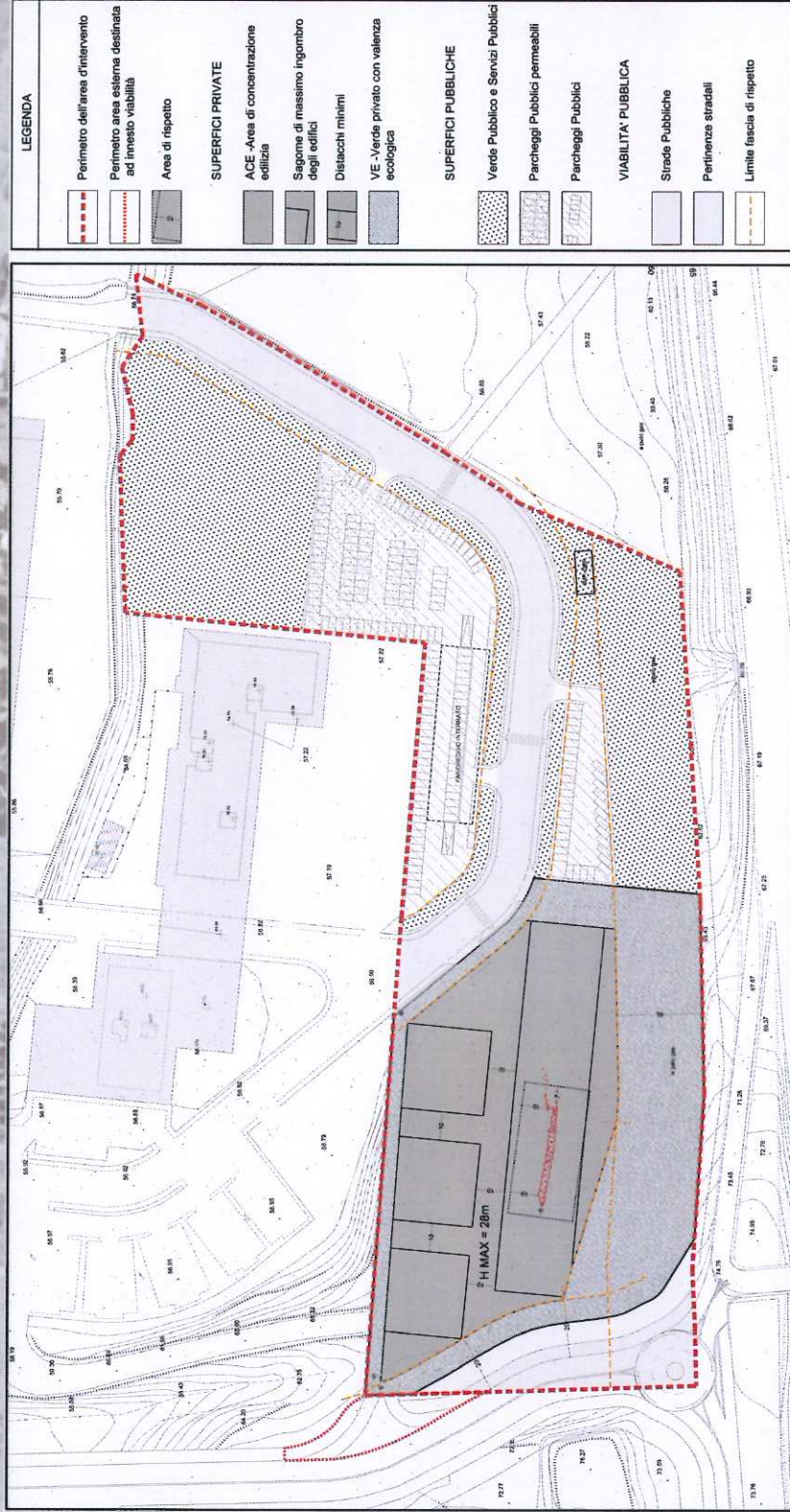
(1) Nel caso di destinazioni d'uso residenziali è stata accorpata in un'unica quantità di standard per verde pubblico 9,5 mq/ab e quella per servizi pubblici 6,5 mq/ab per un totale di 16 mq/ab che corrispondono a 0,42667 mq/mqSUL (ed ogni abitante è attribuita una quantità teorica di 37,5 mq di SUL)

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
Via del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6648
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano di Lottizzazione ATO I39
Cecchignola
Presentazione

Planivolumetrico



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 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. Gli edifici avranno 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.

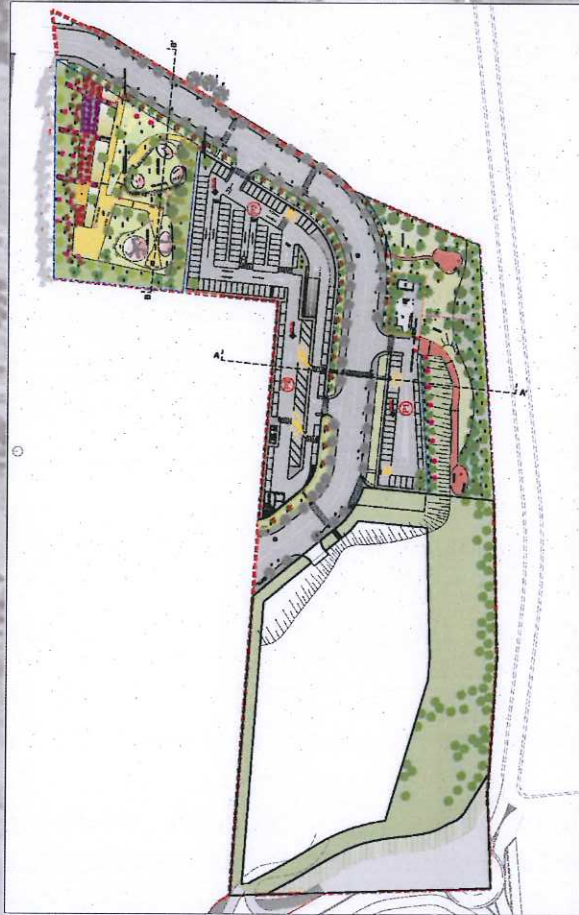
Gli edifici saranno connotati da elevati standard di qualità architettonica. La progettazione edilizia degli edifici privati a destinazione non residenziale e delle pertinenze degli stessi, sarà eseguita in applicazione delle norme di cui al D.M. 14 giugno 1989 n. 236 che prevedono i tre livelli di qualità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

Assessorato all'Urbanistica
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
 Via del Turismo, 30 - 00144 - Roma
 Tel. 06.6710.6648
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano di Lottizzazione ATO I39
 Cecchignola
 Presentazione

Il progetto delle aree verdi



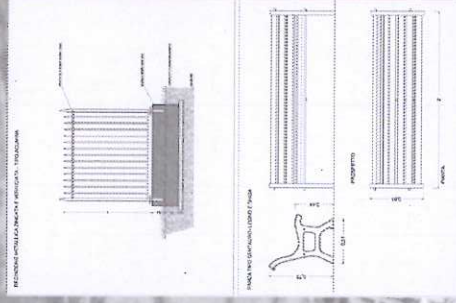
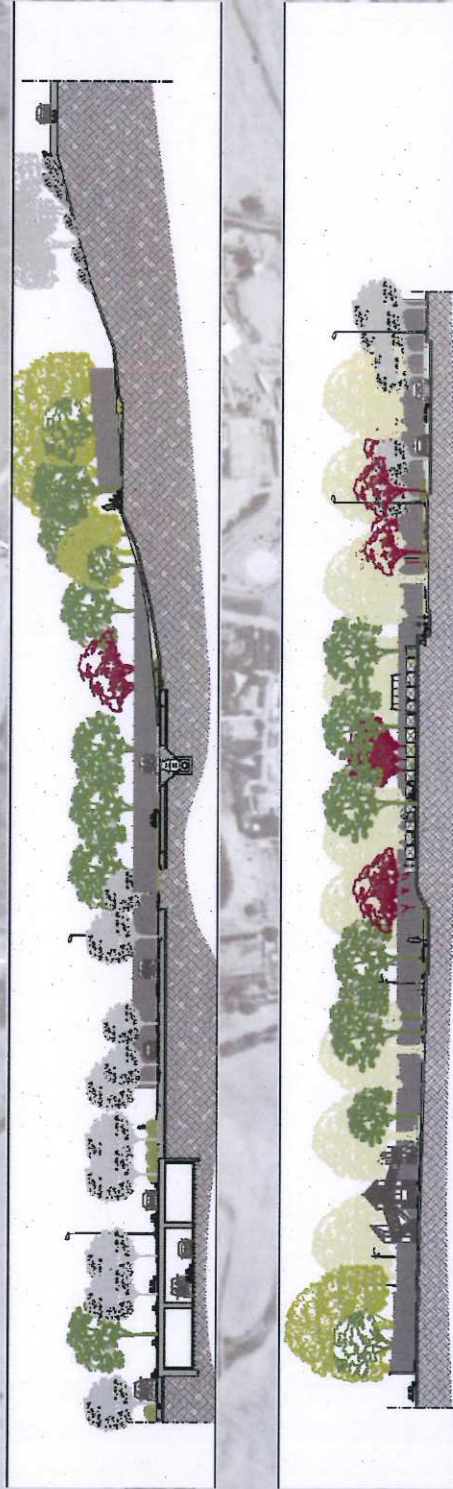
L'area per verde e servizi pubblici (VS) rappresenta il 40% della superficie complessiva dell'area d'intervento per una superficie di 13.465 mq.

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.

La zona destinata a verde pubblico, che ammonta a mq 11.369 e soddisfa il fabbisogno di piano, 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.



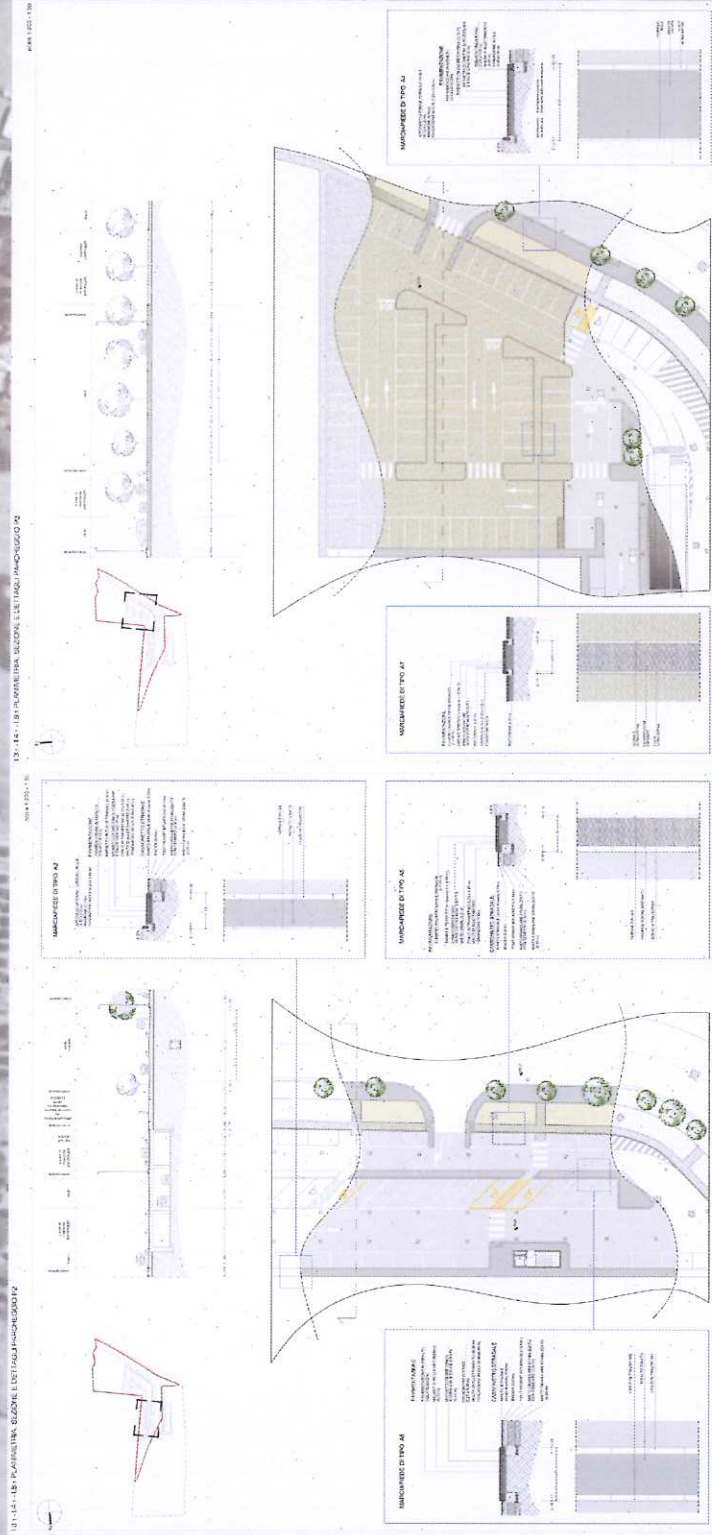
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
Via del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6648
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano di Lottizzazione ATO I39
Cecchignola
Presentazione



I parcheggi pubblici



I parcheggi pubblici ammontano a complessivi 7.244 mq e soddisfano il fabbisogno di piano (7.226 mq). Sono disposti in due aree principali a ridosso del Vicolo del Belgoglio (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.

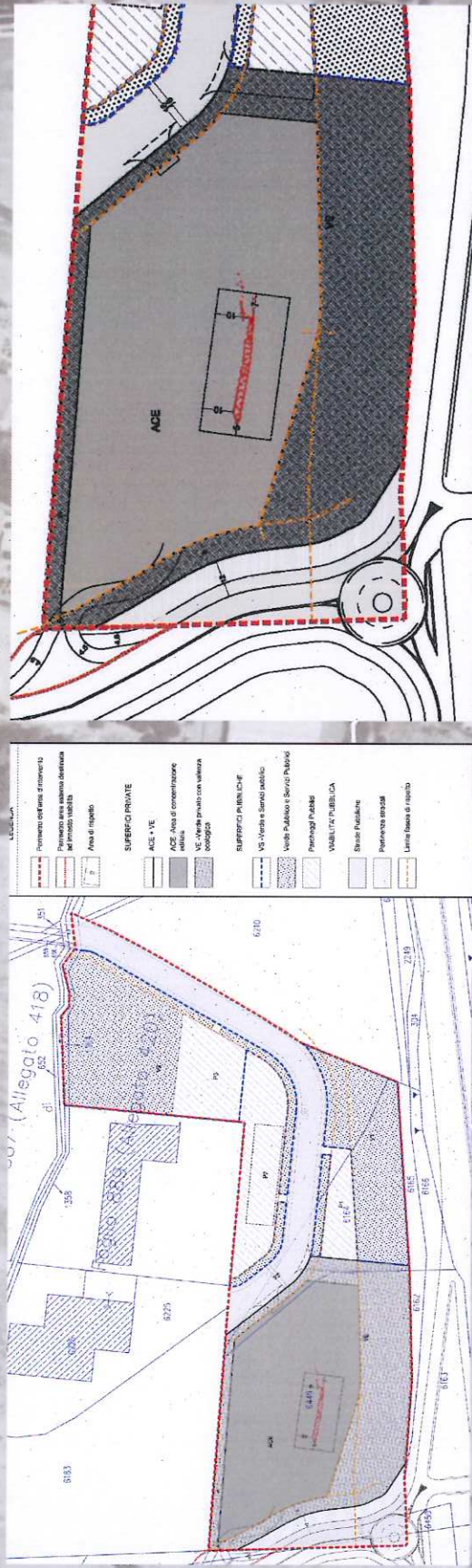


Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
Via del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6648
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano di Lottizzazione ATO I39
Cecchignola
Presentazione

Le preesistenze archeologiche



Ossevando le forme strutturali del paesaggio ad una scala ravvicinata, ed inquadrando l'area di interesse, si può notare come l'abbondante presenza di acqua, nelle manifestazioni più diverse, abbia partecipato alla modellazione morfologica dell'orizzonte pozzolanico e tufaceo. I corsi d'acqua e le piogge hanno collaborato alla incisione di un articolato sistema di valli e impluvi, ed a ritagliare e modellare i pianori di crinale ed i versanti che ne negoziano il rapporto con il fondovalle.

Su questa struttura si sono impostati gli ecosistemi naturali e si sono sedimentati i prodotti culturali delle comunità umane che hanno ininterrottamente agito e trasformato gli usi e la struttura fisica del territorio stratificando le testimonianze storiche ed archeologiche.

I sondaggi effettuati, all'interno dell'area di PP, autorizzati con nota n° 25287 del 17.09.2009, hanno evidenziato la presenza sulla sommità collinare, dei resti di un tracciato stradale antico, basolato, di epoca Romana, proveniente con ogni probabilità da una villa già individuata a ridosso del GRA; il ritrovamento dei reperti si colloca in un comparto edificatorio non interessato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il progetto architettonico dell'area in oggetto ha come obiettivo la conservazione e tutela, nonché la valorizzazione degli elementi storico archeologici ritrovati.

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
Via del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6648
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano di Lottizzazione ATO I39
Cecchignola
Presentazione



Prefigurazione architettonica dell'intervento



Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
Via del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6648
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano di Lottizzazione ATO I39
Cecchignola
Presentazione



ROMA CAPITALE

Prefigurazione architettonica dell'intervento



Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
Via del Turismo, 30 - 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6648
www.urbanistica.comune.roma.it

Piano di Lottizzazione ATO I39
Cecchignola
Presentazione



ROMA CAPITALE

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

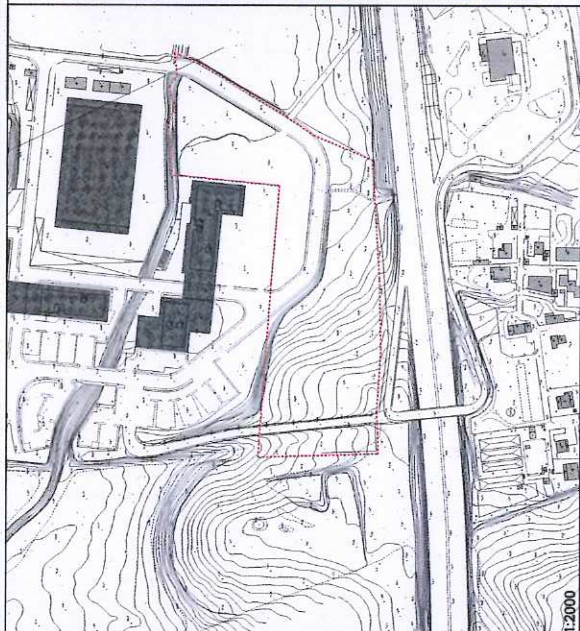
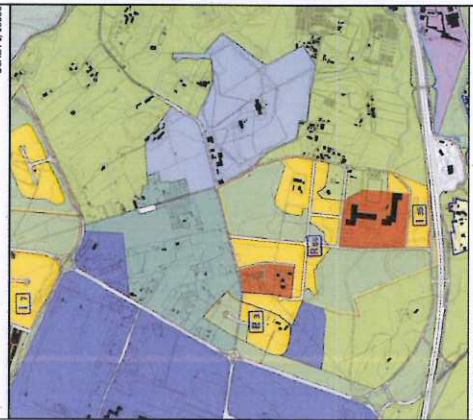
- CECCHENIGLIA - (Rev. 09/09/88)

A.S.D.P. ARCHITETTI ASSOCIATI S.r.l.
Via C. Colombo, 1 - 00195 ROMA
Tel. (06) 709091 - Fax (06) 709092
P. Ing. A. L. BRUZZI
P. Ing. F. MARZANO
P. Ing. G. MARZANO



- NUOVI TPA** - Aggiornamento del progetto n. 431 del 17 Aprile 1980 (Pr. P. 339 del 17 Aprile 1990)
- LEGENDA**
- AREA A1 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A2 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A3 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A4 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A5 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A6 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A7 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A8 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A9 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A10 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A11 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A12 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A13 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A14 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A15 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A16 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A17 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A18 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A19 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A20 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A21 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A22 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A23 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A24 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A25 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A26 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A27 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A28 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A29 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000
 - AREA A30 - URBANIZZAZIONE COMPACTA - SCALA 1:5000

**STRALCIO DEL NUOVO P.R.G. - DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE N. 18 DEL 12 FEBBRAIO 2008**



ALBERTO 27.05.2010

A RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO - P.R.G.

COMUNE DI ROMA

COMUNE DI ROMA

ALBA ARCHITETTI ASSOCIATI S.p.A.
P.L.A. S. MARCO
P.L.A. S. MARCO
P.L.A. S. MARCO
P.L.A. S. MARCO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA 199
AMBITO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA

PROGETTO: 27.05.2010
B VINCOLI P.T.P.R.

PTPR - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
Stralcio Tavola A - 1:5000

Sistema del Paesaggio Naturale
Fascia di rispetto delle acque marine, lacuali e corsi d'acqua

Sistema del paesaggio insediativo
Passeggio degli insediamenti Urbani
Evoluzione
Reti infrastrutturali e Servizi
Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica

Proposte comunali di modifica del PTP vigenti

PTPR - BENI PAESAGGISTICI
Stralcio Tavola B - 1:5000

Rispezzazione delle aree tutelate per legge

0589_0251 - Corsi delle acque pubbliche
0589_0064 - Area di interesse puntuale con fascia di rispetto
0589_0134 - Ambito di interesse architettonico già individuato - beni lineari con fascia di rispetto
Area unitaria del PTPR

Proposte comunali di modifica del PTP vigenti

PTPR - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE
Stralcio Tavola C - 1:5000

Beni del Patrimonio Culturale

Sistema dell'insediamento archeologico
vs. 0093 Visibilità antica (fascia di rispetto 50 mt.)
Sistema dell'insediamento contemporaneo
vs. 001 Beni lineari (fascia di rispetto 100 mt.)

Ambiti adatti per i programmi di conservazione, recupero, fruizione, gestione e valorizzazione del paesaggio culturale.

Visuali
Percorsi panoramici

RILIEVO AREOFOTOGRAFICO CON SINTESI DEI VINCOLI CHE INCIDONO SULL'AREA
1:1000

Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e corsi d'acqua

Proposte comunali di modifica del PTP vigenti

Area di interesse archeologico già individuata - beni lineari con fascia di rispetto

PTPR - ALL'3MA Proposte Comunali di modifica del PTP vigenti

0589_0134
0589_0463
0589_0154
0589_0156
0589_0157
0589_0158

Proposta 153

563

01265

05891_1960
LIC 2520

PTPR - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO
Stralcio Tavola A - 1:5000

Sistema del Paesaggio Naturale
Fascia di rispetto delle acque marine, lacuali e dei corsi d'acqua

Sistema del paesaggio insediativo
Passeggio degli insediamenti Urbani
Evoluzione
Reti infrastrutturali e Servizi
Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica

Proposte comunali di modifica del PTP vigenti

PTPR - PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI PTP VIGENTI
Stralcio Tavola D - 1:5000

Convenzioni individuali proposte dei Comuni
058091_P529
058091_P563
058091_P589

Involuppo dei beni paesaggistici
Area urbanizzate

PTPR - ALL.1 Criteri di valutazione dei costituenti dei comuni

RETE ECOLOGICA
Reticolo idrografico secondo lo

COMUNE DI ROMA

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA I39
AMBITO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA
- CECCHIGNOLA - (municipio XII)**

Proprietà:
EUROMERALDO S.r.l.
VIA CORDONILE 4 - 00182 ROMA

A.B.D.R. ARCHITETTI ASSOCIATI S.r.l.
Via M. Perugina, 10 - 00187 Roma
Prof. Arch. P. DEBIBI
Prof. Arch. F. DEBIBI
Prof. Arch. F. DEBIBI

App. C. Camera
Arch. L. Ferrero



NUOVI TIPI
 Affidamento del Progetto: Del. 218 del 17 Agosto 1993 (Del. 1071 del 17 Marzo 2007)
 Progetto del 21 Maggio 2008 Prot. 12545 del 19 Luglio 2008 Mod. 89 Prot. 201 del 01 Marzo 2010

AL A	ABRUZZOTOMARITIMO E P.S.A.	SCALA VARE
AL B	ABRUZZOTOMARITIMO E P.S.A.	SCALA VARE
AL C	PARAMETRICA CATASTALE PROPRIETA'	SCALA 1:5000
AL D	ZONIZZAZIONE ED UBIQUE CATASTALI	SCALA 1:1000
AL E	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000
AL F	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA VARE
AL G	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000
AL H	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000
AL I	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000
AL J	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000
AL K	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000
AL L	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000
AL M	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000
AL N	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000
AL O	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000
AL P	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000
AL Q	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000
AL R	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000
AL S	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000
AL T	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000
AL U	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000
AL V	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000
AL W	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000
AL X	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000
AL Y	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000
AL Z	REGOLAMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	SCALA 1:1000

DATA: 27.05.2010
 ALIBRATTO: C
 FRAMA: PLANIMETRIA CATASTALE E PROPRIETA'



LEGENDA

Area oggetto dell'intervento
 Base catastale

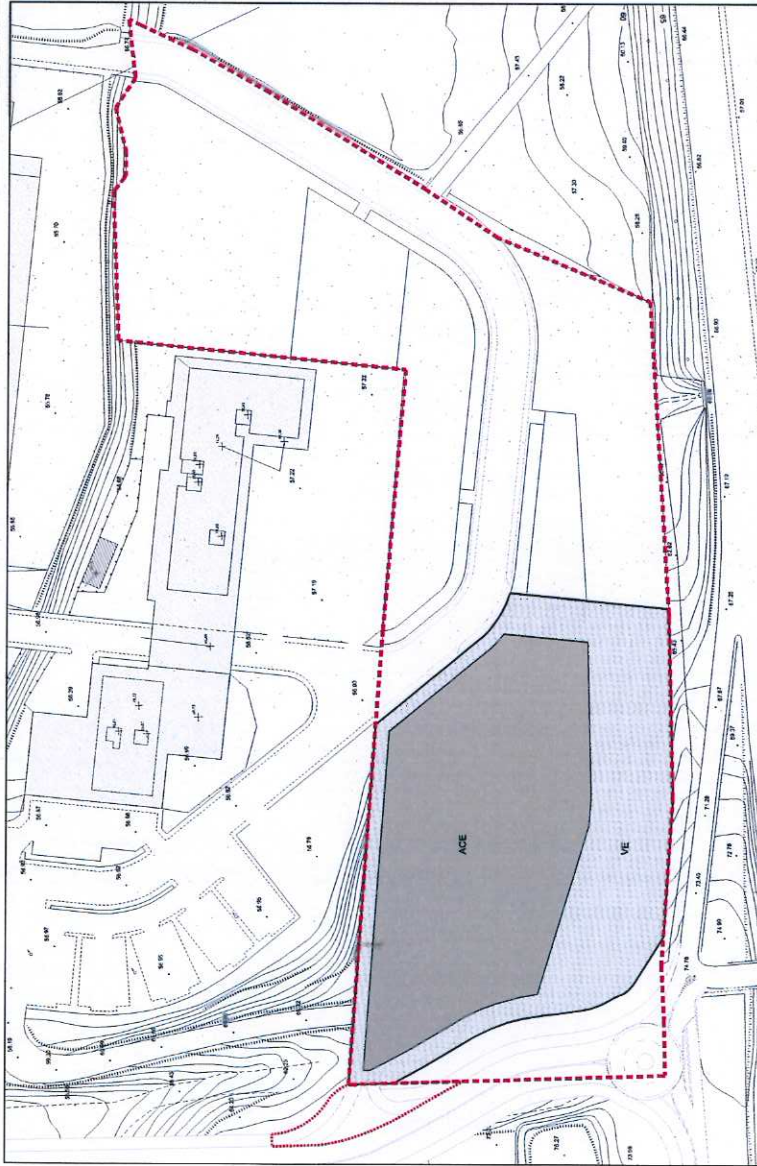
ELENCO PARTICELLE E SUPERFICI OGGETTO DELL'INTERVENTO			
FOGLIO	PARTICELLA	PROPRIETA'	SUPERFICIE CATASTALE (mq)
889 ALL.420	1384 Intera	Euromeraldo S.r.l.	400
	1387 Intera	Euromeraldo S.r.l.	17460
	6164 Intera (qda 157 parte)	Euromeraldo S.r.l.	5460
	6446 Intera (qda 146 parte)	Euromeraldo S.r.l.	16970
	6446 Intera (qda 145 parte)	Euromeraldo S.r.l.	132
TOTALE SUPERFICIE CATASTALE			40422

QUANTITA' DI PROGETTO

SUPERFICI PRIVATE	
S.U.L. con destinazioni d'uso misto	26963 mq
ACE (permeabile al 20%)	9395 mq
VE (permeabile al 100%)	6732 mq
ACE + VE	16127

LEGENDA

- Perimetro dell'area d'intervento
- Perimetro area esterna destinata ad intervento viabilità
- SUPERFICI PRIVATE**
- ACE - Area di concentrazione edilizia
- VE - Verde privato con valenza ecologica



PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA I39 AMBITO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA - CECCHIIGNOLA - (municipio VII)

Progettisti:
EUROSERIALDO s.r.l.
VIA PORDENONE 2 - 00182 ROMA

A.B.D.R. ARCHITETTI ASSOCIATI S.r.l.
Prof. Arch. M.L. AROTTI
Prof. Arch. M. BECCI
Prof. Arch. P. DEBONI
Prof. Arch. F. RAIMONDO
Arch. C. Scialoja
Arch. L. Serrano



Approvazione del Progetto: Prot. 419 del 17 Agosto 1997 Png. 3191 del 17 Marzo 2007
Prot. 803 del 21 Maggio 2009 Prot. 1330 del 18 Luglio 2009 Nuovo Esp. Prot. 4771 del 04 Marzo 2010

NUOVI TIPI

AL A	ALBICO (DORMITRICE) P. P.V.G.	SCALA: VARE
AL B	P. AMBITO C/1 T/1 TALE E PROPRIETA'	SCALA: VARE
AL C	ZONIZZAZIONE SU BASE CANTALE	SCALA: 1:1000
AL D	INDIVIDUAZIONE DI CANTALI	SCALA: 1:1000
AL E	INDIVIDUAZIONE DI CANTALI	SCALA: 1:1000
AL F	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: VARE
AL G	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: 1:1000
AL H	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: 1:1000
AL I	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: 1:1000
AL J	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: 1:1000
AL K	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: 1:1000
AL L	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: 1:1000
AL M	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: 1:1000
AL N	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: 1:1000
AL O	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: 1:1000
AL P	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: 1:1000
AL Q	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: 1:1000
AL R	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: 1:1000
AL S	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: 1:1000
AL T	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: 1:1000
AL U	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: 1:1000
AL V	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: 1:1000
AL W	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: 1:1000
AL X	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: 1:1000
AL Y	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: 1:1000
AL Z	INDIVIDUAMENTO GENERALE DELLA VIABILITA' E INCOD. E STRADALI	SCALA: 1:1000

ALLEGATO 27/05/2010

COMUNE DI ROMA

ALLEGATO 27/05/2010

F SUPERFICI PRIVATE

DATA 27/05/2010 FINNA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA I39 AMBITO DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA - CECCIGNOLA - (municipio XII)

A.B.D.R. ARCHITETTI ASSOCIATI s.r.l.
 Via dei Monti
 Prof. Arch. P. DESIDERI
 Prof. Arch. F. RAIMONDO
 Arch. C. Calabro
 Arch. L. Sanna

Progetto:
 EUROSERIALDO s.r.l.
 VIA PORDENONE, 2 - 00182 ROMA



NUOVI TIPI Regolamento del Comune di Roma del 17 Aprile 1997 (Prov. 3191 del 17 Marzo 2007) Mod. 8532 del 21 Maggio 2009 (Prov. 13350) del 16 Luglio 2009 (Nuovi Tipi Prov. 4781 del 04 Marzo 2010)

BLINCO JAVOLE	SCALA	VARE
AI A	SCALA	VARE
AI B	SCALA	VARE
AI C	SCALA	VARE
AI D	SCALA	VARE
AI E	SCALA	VARE
AI F	SCALA	VARE
AI G	SCALA	VARE
AI H	SCALA	VARE
AI I	SCALA	VARE

AEROFOTOGRAFOMETRICO P.P.G.
 VINCOLI P.P.A.R.
 PIANIFICAZIONE QUADRO E DISCRETI
 PIANIFICAZIONE STRADALE
 SUPERFICI PUBBLICHE RETE VIARIA, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO
 INGEGNERIA GENERALE DELLA VIABILITA' E VINCOLI STRADALI
 PIANIFICAZIONE STRADALE
 RELAZIONE DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE
 NORME TECNICHE

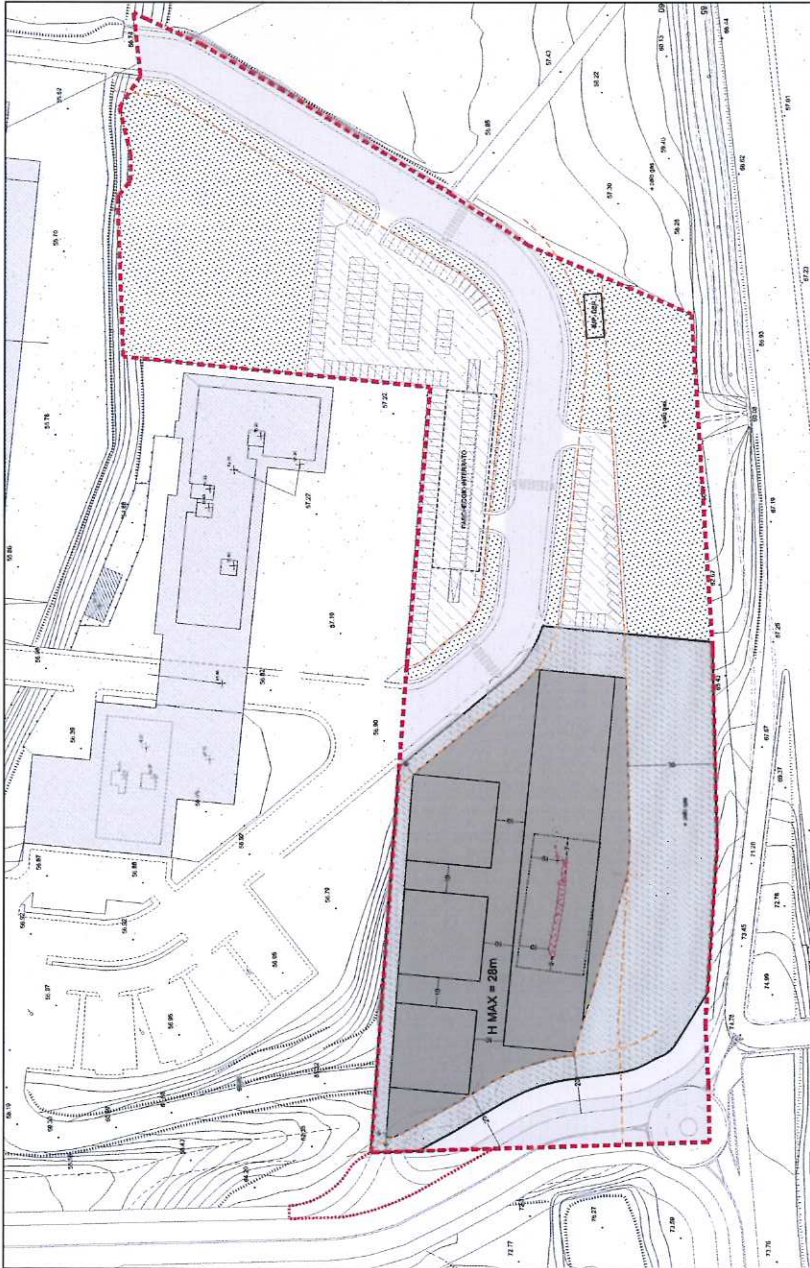
COMUNE DI ROMA

DATA
 27.05.2010

ALLEGATO
 9
 PLANIVOLUMETRICO

LEGENDA

	Perimetro dell'area d'intervento
	Perimetro area esterna destinata ad innesto viabilità
	Area di rispetto
SUPERFICI PRIVATE	
	ACE - Area di concentrazione edilizia
	Segno di massimo ingombro degli edifici
	Distacchi minimi
	VE - Verde privato con valenza ecologica
SUPERFICI PUBBLICHE	
	Verde Pubblico e Servizi Pubblici
	Parcheggi Pubblici permeabili
	Parcheggi Pubblici
VIABILITA' PUBBLICA	
	Strade Pubbliche
	Periferie stradali
	Limite fascia di rispetto



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*¹ 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)². 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

¹ 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"

² 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
Totale superficie		Mq	40.422

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. 24/98³, ad esclusione delle aree urbanizzate per le quali si applicano le disposizioni di cui al co. 7 dell'art.7 L.R. 24/98⁴

³ 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.

⁴ 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”⁵.

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”⁶.

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 resolvendo 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.

⁵ Art.92 co. 1 NTA PRG vigente

⁶ 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. 59⁷ 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 SUL⁸.

7.1. Destinazioni d'uso

⁷ 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.*

⁸ 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. 59⁹ 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.6¹⁰ 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
--------------------	--------	--------------------	-----------------

⁹ cfr. nota 7

¹⁰ **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/nulla).

		PUBBLICI			
		indice mq/mq SUL	quantità mq	indice mq/mq SUL ¹¹	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
TOTALE	26.963		7.226		11.360

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

¹¹ 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 vigente¹².

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

¹² 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 **P2¹³**.

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)

¹³ 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.Ili 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: *"comprensori 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.Ili 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.

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

Hbis

RELAZIONE DELL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE

PREMESSA

La presente relazione tecnica ha per oggetto la descrizione del sistema di smaltimento delle acque reflue di tipo domestico provenienti dal Piano di Lottizzazione in area I 39 - Cecchignola.

Il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di edifici residenziali non residenziali per complessivi 26963 mq

Poiché la zona è priva di fognatura comunale, sarà installato un depuratore monoblocco a fanghi attivi, in grado di rispettare i limiti di legge per gli scarichi fognari di origine domestica (Tab.3 del DGLS n° 152 del 11/5/99 e successive modifiche ed integrazioni).

Il depuratore sarà installato all'interno dell'area per verde pubblico, come meglio rappresentato nella planimetria allegata.

Le acque depurate a norma di legge saranno scaricate tramite una fognatura in PVC serie pesante tipo UNI 7441/75, nel Fosso di Fioranello che per caratteristiche geomorfologiche ed idrauliche è conforme all'uso richiesto.

Il fosso confina con la proprietà e dista circa 100 m dal luogo previsto per l'installazione del depuratore.

I fanghi attivi in eccesso, saranno smaltiti secondo necessità, a norma di legge.

Il depuratore sarà collocato ad idonea distanza dagli edifici, ma si prevede comunque di adottare una serie di accorgimenti per limitare al massimo l'impatto dell'opera con l'ambiente circostante e conseguenti disagi per le persone.

Per l'impatto estetico e visivo si è scelto di posizionare il monoblocco completamente interrato e coperto.

Per annullare i rumori sarà insonorizzata la cabina dei macchinari.

L'impianto inoltre sarà opportunamente recintato e dotato di siepe perimetrale di essenze sempreverdi quali il lauroceraso che presenta una rapida crescita ed un fitto fogliame.

Per evitare la formazione di cattivi odori, la vasca di pompaggio è completamente interrata, coperta e munita di chiusino a tenuta. Inoltre la **ridondanza dei macchinari, garantirà la** continuità del funzionamento impedendo che eventuali interruzioni possano innescare fenomeni di anaerobiosi con conseguente emissione di odori molesti.

La ridondanza delle apparecchiature, nonché l'affidamento della gestione dell'intero sistema a Ditta specializzata, garantirà la continuità del funzionamento e la rispondenza delle caratteristiche del refluo alle disposizioni di legge in ogni circostanza.

Si prevede di realizzare il depuratore su due linee parallele, così da poterle attivare singolarmente in funzione della progressione dell'insediamento e da costituire, una volta a regime, una riserva implicita.

Il processo adottato si basa sul principio della depurazione a fanghi attivi in ossidazione totale (aerazione prolungata).

L'effluente finale sarà sottoposto all'azione sterilizzante dell'ipoclorito di sodio. I reflui depurati, saranno conformi a quanto indicato dal D.L.vo 152/99 per reflui di origine domestica.

SCHEMA DI PROCESSO

Lo schema di processo adottato è costituito dalle seguenti fasi:

- alimentazione con stazioni di pompaggio;
- grigliatura automatica per la rimozione dei materiali solidi;
- ossidazione totale;
- sedimentazione finale;
- disinfezione mediante clorazione.

DATI DI PROGETTO

La tipologia impiantistica adottata è idonea a trattare reflui provenienti da insediamenti medio-piccoli, tra i 200 ed i 2000 Ab. Eq., tenendo presente che la flessibilità di funzionamento, così come previsto, consente sensibili variazioni del carico.

Pertanto in tale ambito sarà eseguito il dimensionamento del depuratore in funzione dell'esatta definizione delle destinazioni d'uso dei fabbricati.

Si riepilogano qui di seguito i dati di progetto utilizzati per la progettazione dell'impianto.

DATI DI PROGETTO					
Dotazione idrica	l/ab.d	300	Concentrazione fango	kgSS/mc	4,0
Coefficiente di afflusso	-	0,9	Carico fango	kgBOD/kgSS	0,1
Tipo di fognatura	tipo	nera	Carico volumetrico	kgBOD/mc	0,40
Carico inquinante pro capite	gBOD/ab.d	60	OC/Load	-	2,4
Carico inquinante specifico	mg/l BOD	230	Tempo ritenz OX Q/24	h	16
Solidi sospesi pro capite	g/ab.d	90	Tempo ritenz OX Qmax	h	6,4
Azoto pro capite	g/ab.d N	13	Carico superf in sed Q/24	mc/mq.h	0,6
Concentrazione di azoto	mg/l N	48	Carico superf Qmax	mc/mq.h	1,5
Fosforo pro capite	g/ab.d P	5	Tempo ritenz Sed Q/24	h	4

DESCRIZIONE DELLE FASI DI TRATTAMENTO

Il ciclo di trattamento si svolge attraverso le seguenti fasi:

- **Grigliatura automatica**

La grigliatura consente la rimozione dei materiali solidi dai liquami grezzi in arrivo all'impianto.

- **Ossidazione**

Il progetto prevede l'adozione di apparecchiature ampiamente collaudate nel campo specifico al fine di garantire la massima affidabilità di esercizio e la minima manutenzione.

E' stato previsto il sistema di aerazione dei liquami tramite insufflazione di aria prodotta da una soffiante a canale laterale. L'aria immessa dalla soffiante viene dispersa mediante una serie di diffusori ceramici porosi a bolle fini ed il trasferimento dell'ossigeno avviene durante il percorso ascensionale delle bollicine dal fondo della vasca alla superficie liquida,

inducendo nella vasca stessa un moto di ricircolazione liquido-atmosfera che favorisce ulteriormente l'aerazione dei fanghi attivi.

Si ottiene in tal modo minima influenza da parte delle basse temperature, in quanto per effetto della compressione, l'aria insufflata è dotata di una temperatura abbastanza elevata che favorisce il mantenimento della massa liquida ad una temperatura maggiore di 10° C anche nei periodi invernali.

Il sistema adottato elimina inoltre la produzione di aerosol cioè di prodotti di dispersione della massa liquida dalla vasca di aerazione nell'atmosfera circostante.

Per il dimensionamento del comparto di ossidazione, al fine di ottenere i risultati previsti dal processo adottato, sarà necessario mantenere il carico del fango entro valori piuttosto bassi (intorno a 0,1 kg BOD5/kg SS /d).

Con tale valore si ha un tempo di ritenzione alla portata media pari a circa 16 h.

Per il calcolo del fabbisogno di ossigeno si tiene conto dei tre principali processi che intervengono in questa fase:

- * **ossidazione liquami**
- * **ossidazione fanghi
(respirazione endogena)**
- * **nitrificazione**

La zona di ossidazione è ricavata in un comparto della vasca. La vasca è munita di passi d'uomo per ispezione e manutenzione.

- **Sedimentazione e ricircolo fanghi**

In considerazione delle piccole dimensioni dell'impianto, il sedimentatore adottato è di tipo statico, così che il fango si raccoglie sul fondo a tramoggia e da lì viene ripreso mediante air lift per essere nuovamente immesso in testa al ciclo di depurazione, mentre l'acqua chiarificata raggiunge per gravità la successiva stazione di disinfezione. La sedimentazione del fango attivo e la conseguente chiarificazione dell'acqua da scaricare avvengono in un comparto separato della stessa vasca costituente il depuratore e diviso dalla precedente sezione di ossidazione da una parete in lamiera d'acciaio. Tale comparto è inoltre provvisto di un dispositivo originale per smorzare le turbolenze

caratteristiche degli impianti per piccole utenze dove le portate istantanee assumono valore rilevante.

Per il dimensionamento del sedimentatore si è tenuto conto principalmente delle forti variazioni di portata, tipiche di piccoli insediamenti, e si sono pertanto adottati una velocità di risalita particolarmente bassa e tempi di ritenzione sufficientemente elevati, ma non tali da creare stati di anossia del fango.

Relativamente alla Q_m , si ha:

- tempo di permanenza: 4 h
- velocità ascensionale: 0,6 m/h

Il bacino di sedimentazione ha pareti inclinate con fondo a tramoggia, canale di stramazzo a denti di sega per la raccolta del chiarificato, dispositivo ad air-lift per la rimozione delle sostanze galleggianti che vengono reimmesse in testa al ciclo di depurazione.

- **Disinfezione**

Come richiesto dalla legislazione vigente i valori limite dei parametri inquinanti devono essere raggiunti senza l'ausilio dell'ossidazione chimica dovuta a sostanza disinfettante.

La presenza di uno stadio di disinfezione è però necessaria per prevenire all'occorrenza la diffusione di germi patogeni ed in tal caso l'azione ossidante del cloro utilizzato come disinfettante rappresenta una ulteriore sicurezza di raggiungimento dei limiti massimi, specie nei momenti di emergenza.

La disinfezione dell'effluente finale viene realizzata mediante dosaggio di ipoclorito di sodio (NaClO) in soluzione al 15% di cloro attivo.

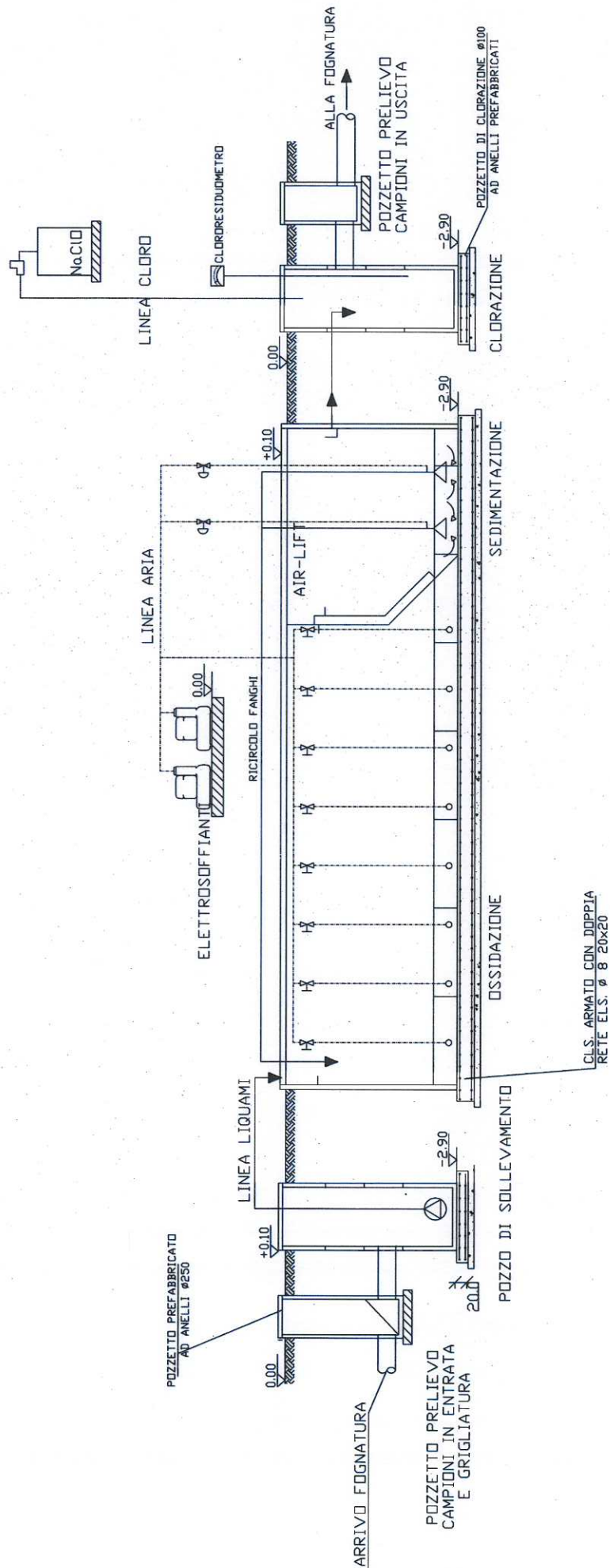
Tale dosaggio è previsto in quantità eccedente la richiesta stechiometrica. E' infatti necessario provvedere preliminarmente all'eliminazione delle cloroammine derivate dalla combinazione del cloro con i prodotti azotati affinché si possa disporre effettivamente di cloro libero e si abbia quindi un potere disinfettante soddisfacente.

Il trattamento di disinfezione è previsto in comune con gli altri moduli in una vasca separata realizzata in anelli di cemento prefabbricati e dotata di

un dispositivo per favorire il mescolamento acqua-ipoclorito. Il comparto è dimensionato con un adeguato tempo di contatto che risulta maggiore di 30'.










tempo di permanenza (Qm): 30'

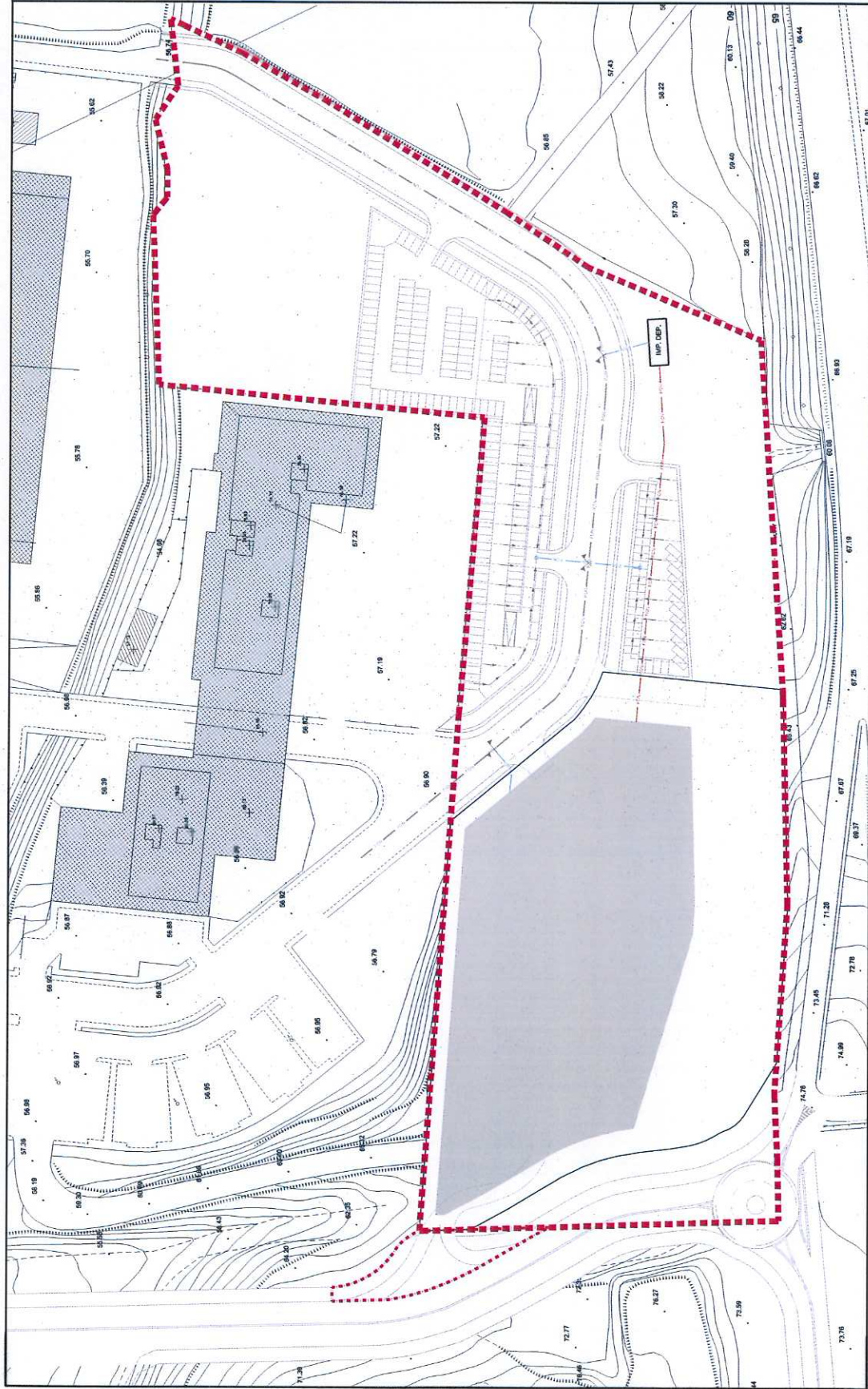
Il dosaggio di ipoclorito avviene mediante pompe dosatrici a portata regolabile con regolazione manuale funzionanti in parallelo con la pompe di sollevamento.



 SICECO sistemi integrati per l'ecologia - ROMA -		Scala NON IN SCALA
Descrizione IMPIANTO DI DEPURAZIONE MONDBLOCCO schema di processo		Cliente LOTTIZZAZIONE M 2 PRATO SMERALDO (ROMA)

LEGENDA

-  Perimetro dell'area d'intervento
-  Perimetro area esterna destinata ad innesto viabilità
-  ACE -Area di concentrazione edilizia
-  Depuratore acque nere a decantazione del tipo preassemblato completamente interrato
-  Collettore principale esistente
-  Allaccio alla rete esistente
-  Pozzetti in c.i.s. chiusi sifonati con botola carrabile
-  Rete di scarico acque bianche
-  Rete di scarico acque nere



SCALA 1:1000

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	

ALLEGATO

DATA
 27.05.2010

FIRMA

I

NORME TECNICHE

INDICE

Art. 1 – Validità delle norme tecniche	3
Art. 2 – Norme sostitutive	3
Art. 3 – Elementi essenziali vincolanti.	3
Art. 4 – Aree interne al perimetro dell’ambito d’intervento.....	4
Art. 5 – Area di concentrazione edilizia (ACE).....	4
Art. 6 – Mix funzionale	5
Art. 7 – Indicazioni planivolumetriche.....	5
Art. 8 – Finiture e qualità edilizia architettonica	5
Art. 9 – Verde privato con valenza ecologica (VE)	6
Art. 10 – Verde e servizi pubblici (VS).....	6
Art. 11 – Parcheggi pubblici (P).....	7
Art. 12 – Aree per la pubblica viabilità	7
Art. 13 – Prescrizioni di PTP	7
Art. 14 – Barriere architettoniche	8
Art. 15 – Prescrizioni particolari	8

Art. 1 – Validità delle norme tecniche

Le presenti norme tecniche di attuazione valgono per l'ATO (Ambito di trasformazione ordinaria) INTEGRATA "I 39" - Cecchignola - Municipio XII (art. 59 delle NTA del PRG vigente) compresa nella Città della trasformazione (art.56 e seguenti delle NTA del PRG vigente)

Gli Ambiti di trasformazione ordinaria riguardano aree libere già edificabili secondo il PRG del 1962 cui il PRG vigente conferma il carattere di edificabilità.

La SUL (superficie utile lorda) assentita per l'ATO integrata I 39 è pari a mq 26.963 (art. 59 delle NTA del PRG vigente)

L'ambito è delimitato 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".

Il perimetro dell'ambito sopra specificato è individuato negli allegati grafici.

Art. 2 – Norme sostitutive

Per quanto non espressamente specificato nelle presenti Norme Tecniche vale quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, in conformità delle quali è stato redatto il progetto dell'Ambito in oggetto e di cui le presenti Norme costituiscono una ulteriore specificazione.

Art. 3 – Elementi essenziali vincolanti.

Hanno valore vincolativo per la realizzazione di quanto previsto dai grafici di progetto dell'ATO integrata I39:

- a) il perimetro dell'ambito d'intervento indicato negli allegati grafici C (planimetria catastale), D (zonizzazione), G (Planivolumetrico);
- c) Le destinazioni d'uso dell'area di cui agli allegati progettuali D (Zonizzazione), E (Superfici pubbliche: rete viaria, parcheggi e verde pubblico), F (Superfici private), G (Planivolumetrico);
- d) Le indicazioni di utilizzazione planivolumetrica fornite dall'allegato grafico G (Planivolumetrico);
- e) Le presenti Norme Tecniche.

Art. 4 – Aree interne al perimetro dell'ambito d'intervento

Le aree interne al perimetro dell'ambito d'intervento si suddividono come segue:

1) **Area di concentrazione edilizia (ACE)**: 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; tale area è specificatamente indicata nell'allegato D (zonizzazione) ed F (Superfici private)

2) **Verde privato con valenza ecologica (VE)**: è un'area attrezzata a verde privato dove possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione; può comprendere anche la viabilità di accesso agli insediamenti, piazze e parcheggi privati; tale area è specificatamente indicata nell'allegato D (zonizzazione) ed F (Superfici private)

3) **Verde e servizi pubblici (VS)**: 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; tale area è specificatamente indicata negli allegati D (zonizzazione) ed E (Superfici pubbliche: rete viaria, parcheggi e verde pubblico)

4) **Parcheggi pubblici (P)**: è un'area da cedere interamente al Comune che comprende la residua dotazione di parcheggi pubblici, non inclusa in VS, necessaria al soddisfacimento del fabbisogno di piano; tale area è specificatamente indicata negli allegati D (zonizzazione) ed E (Superfici pubbliche: rete viaria, parcheggi e verde pubblico)

5) **Aree per la pubblica viabilità**: sono le aree destinate al traffico ed alla sosta dei veicoli nonché al movimento pedonale, includono anche le aree per le pertinenze stradali; tali aree sono specificatamente indicate negli allegati D (zonizzazione) ed E (Superfici pubbliche: rete viaria, parcheggi e verde pubblico)

Art. 5 – Area di concentrazione edilizia (ACE)

Negli allegati D (Zonizzazione), F (Superfici private) e G (Planivolumetrico) è riportata l'Area di concentrazione edilizia (ACE); essa ha una superficie di 9.395 mq e rappresenta circa il 28% della superficie complessiva dell'area d'intervento.

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

All'interno dell'ACE verranno reperiti i *parcheggi pertinenziali*; essi saranno posti prevalentemente nel sottosuolo ma potranno svilupparsi anche a raso fermo

restando il rispetto della prescritta permeabilità dell'ACE.

Art. 6 – Mix funzionale

All'interno dell'ACE sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso per gli edifici:

- Abitative
- Commerciali a CU/b e CU/m
- Servizi a CU/b e CU/m
- Turistico-ricettive a CU/b

Il presente piano stabilisce il seguente mix funzionale della SUL complessivamente ammessa:

80% per destinazioni d'uso abitative

20% per destinazioni d'uso non abitative (Commerciali, Servizi, turistico ricettive)

In particolare, ai fini del calcolo della dotazione degli standard pubblici, il 20% delle destinazioni d'uso non abitative sono state suddivise in:

8% per Servizi Commerciali a carico urbanistico medio (CU/m)

6% per Servizi a carico urbanistico basso (CU/b) /Turistico-ricettive a carico urbanistico basso (CU/b)

6% per Servizi a carico urbanistico medio (CU/m)

Nel rispetto della dotazione di standard è possibile modificare le destinazioni d'uso tra le diverse funzioni così come definite all'art. 6 delle NTA del PRG.

Art. 7 – Indicazioni planivolumetriche

All'interno della sagoma di massimo ingombro degli edifici così come specificatamente individuata nell'allegato G (planivolumetrico) possono essere realizzati gli edifici per un'altezza massima di m 28,00 e per una SUL massima di mq 26.963.

Art. 8 – Finiture e qualità edilizia 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.

Gli apparati bioclimatici (schermature per l'irraggiamento, camini, serre captanti, etc.) potranno essere esterne alle sagome di massimo ingombro e non saranno ricompresi nel calcolo della SUL.

Art. 9 – Verde privato con valenza ecologica (VE)

L'area a verde privato con valenza ecologica (VE) ha una superficie di **6.732 mq** e **rappresenta 20% della superficie complessiva dell'area d'intervento.**

In essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione.

La VE potrà contenere la viabilità di accesso agli insediamenti, piazze, parcheggi privati e le rampe di accesso ai parcheggi pertinenziali interni all'ACE per un massimo del 15% della superficie, fermo restando il rispetto dell'indice di permeabilità della VE pari al 90% della sua superficie complessiva.

All'interno del VE potranno altresì essere collocati giardini privati di pertinenza degli edifici.

Art. 10 – Verde e servizi pubblici (VS)

L'area per verde e servizi pubblici (VS) rappresenta il 40% della superficie complessiva dell'area d'intervento al netto delle strade per una superficie complessiva 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 (area P3), 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%.

L'area per VS è specificatamente individuata negli allegati D (zonizzazione) ed E (superfici pubbliche: rete viaria, parcheggi e verde pubblico)

Art. 11 – Parcheggi pubblici (P)

I parcheggi pubblici, come individuati negli allegati D (zonizzazione) ed E (superfici pubbliche: rete viaria, parcheggi e verde pubblico), sono reperiti, oltre che all'interno dell'area VS, nelle aree denominate P1 e P2. Tali aree per una estensione di 4.145 mq sono organizzate a parcheggio a raso. Nel sottosuolo del area P2 è, inoltre, localizzato un piani di parcheggi interrati per una superficie di 1003 mq.

La dotazione di parcheggi pubblici complessiva ammonta a mq 7.244.

I parcheggi pubblici potranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili tipo prato armato ed in questo caso potranno essere computati tra le superfici permeabili.

Art. 12 – Aree per la pubblica viabilità

La viabilità è quella indicata nell' E (superfici pubbliche: rete viaria, parcheggi e verde pubblico).

L'area risulta tagliata in due porzioni da una strada pubblica che richiude l'anello della viabilità interna del comprensorio urbano costituito da una area destinata dal precedente PRG a zona M2 ormai interamente edificata, e ricollega i tracciati delle altre reti di urbanizzazione (fognaria, elettrica, idrica, telefonica); è altresì, attraversata, in un porzione marginale dell'area d'intervento (ad ovest), da una previsione di strada pubblica approvata nel Progetto Urbanistico Definitivo della contigua ATO R66. Su entrambe le strade pubbliche sono innestate le strade private di accesso agli edifici.

Art. 13 – Prescrizioni di PTP

Per le porzioni di territorio interessate dal presente piano sia il Piano Territoriale Paesistico PTP attualmente vigente (15/3 Cecchignola - Valleranno), sia il Piano Territoriale Pesistico Regionale PTPR recentemente adottato, non evidenziano

alcun vincolo: le previsioni edificatorie del presente Piano risultano pertanto coerenti sia con le prescrizioni del PTP, sia con quelle del PTPR.

Art. 14 – Barriere architettoniche

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 impediscano 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.

Art. 15 – Prescrizioni particolari

- **Art.61.** Ai sensi dell'art. 61 “Edificabilità a disposizione del Comune” comma 4 del Titolo II capo V delle N.T.A del N.P.RG. l'ambito integrato n. 39 è esente dalle obbligazioni di cui ai precedenti commi.

- **Art. 113** Ai sensi dell'art. 103 “Norma transitoria” comma 2 del Titolo V Norme Finali del N.P.R.G gli “Ambiti di trasformazione integrati” oggetto di uno strumento urbanistico esecutivo, se presentati entro il 18 giugno 2002, possono prevedere, in deroga all'art. 59, funzioni abitative e funzioni non abitative, come individuate nell'art. 6, inferiori al 30% della SUL complessivamente ammessa, a condizione che le funzioni non abitative non siano inferiori al 20% della SUL.