



# Piano di Lottizzazione dell'Ambito di Trasformazione Integrata I 39 Cecchignola



ROMA CAPITALE

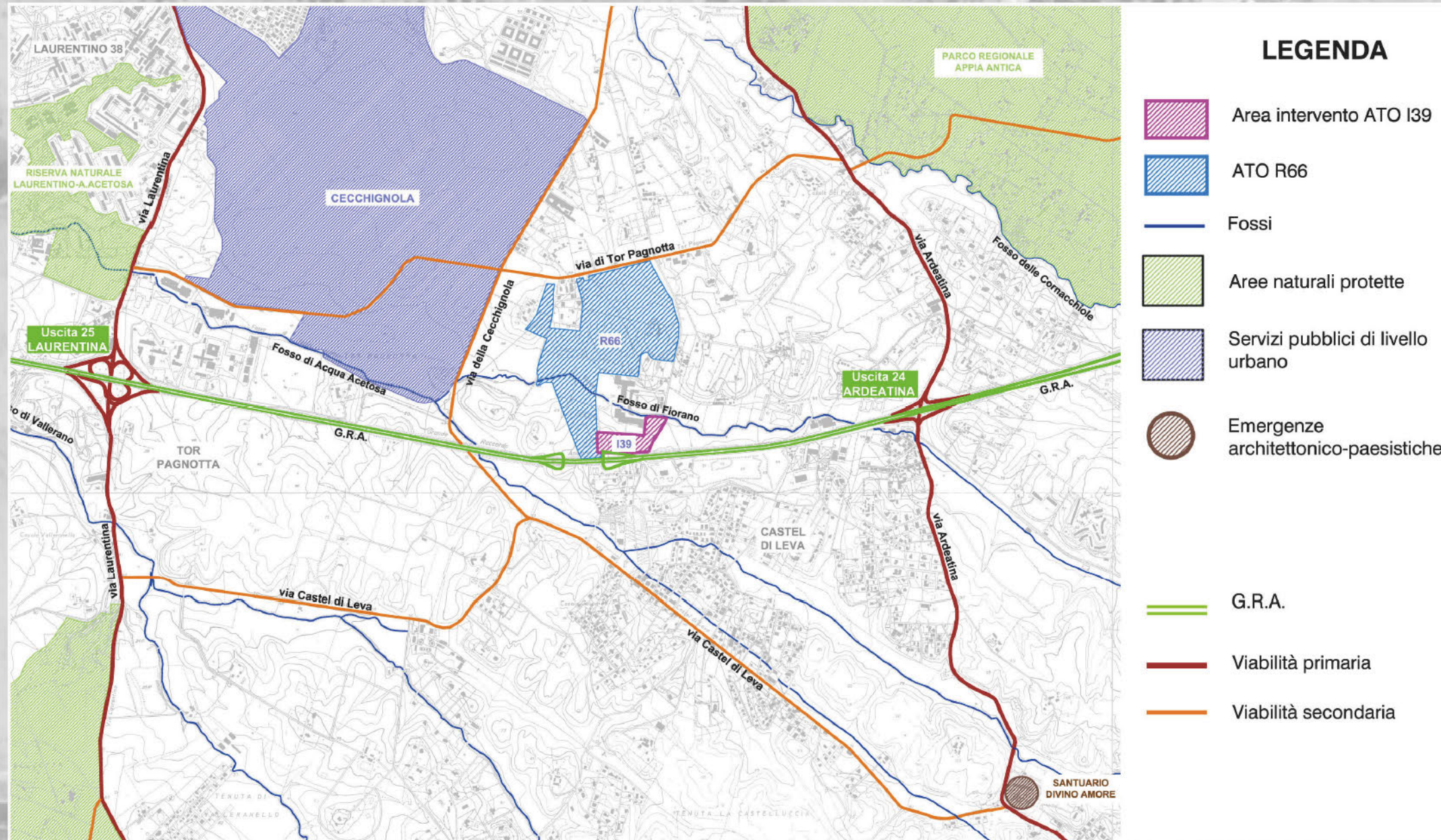
Assessorato all'Urbanistica  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta  
Via del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6648  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Piano di Lottizzazione ATO I39  
Cecchignola  
*Presentazione*



# Inquadramento dell'area di intervento



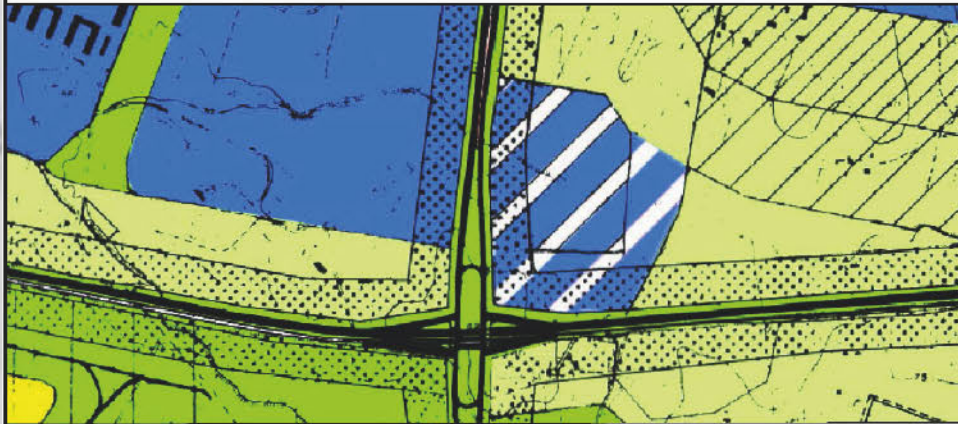
L'area interessata dal Piano è situata in località Prato Smeraldo, all'interno del Municipio XII. E' localizzata internamente al GRA che ne delimita il confine sud tra gli svincoli 25 "Laurentina" e 24 "Ardeatina", a nord confina con una zona di uffici e capannoni industriali, ad est con aree agricole,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



# Quadro Urbanistico Generale

STRALCIO DEL P.R.G. APPROVATO DA M.LL.PP. CON D.P. DEL 16-12-65 IN ATTUAZIONE DELLA DELIBERA G.M. DEL 24-2-65 N°984



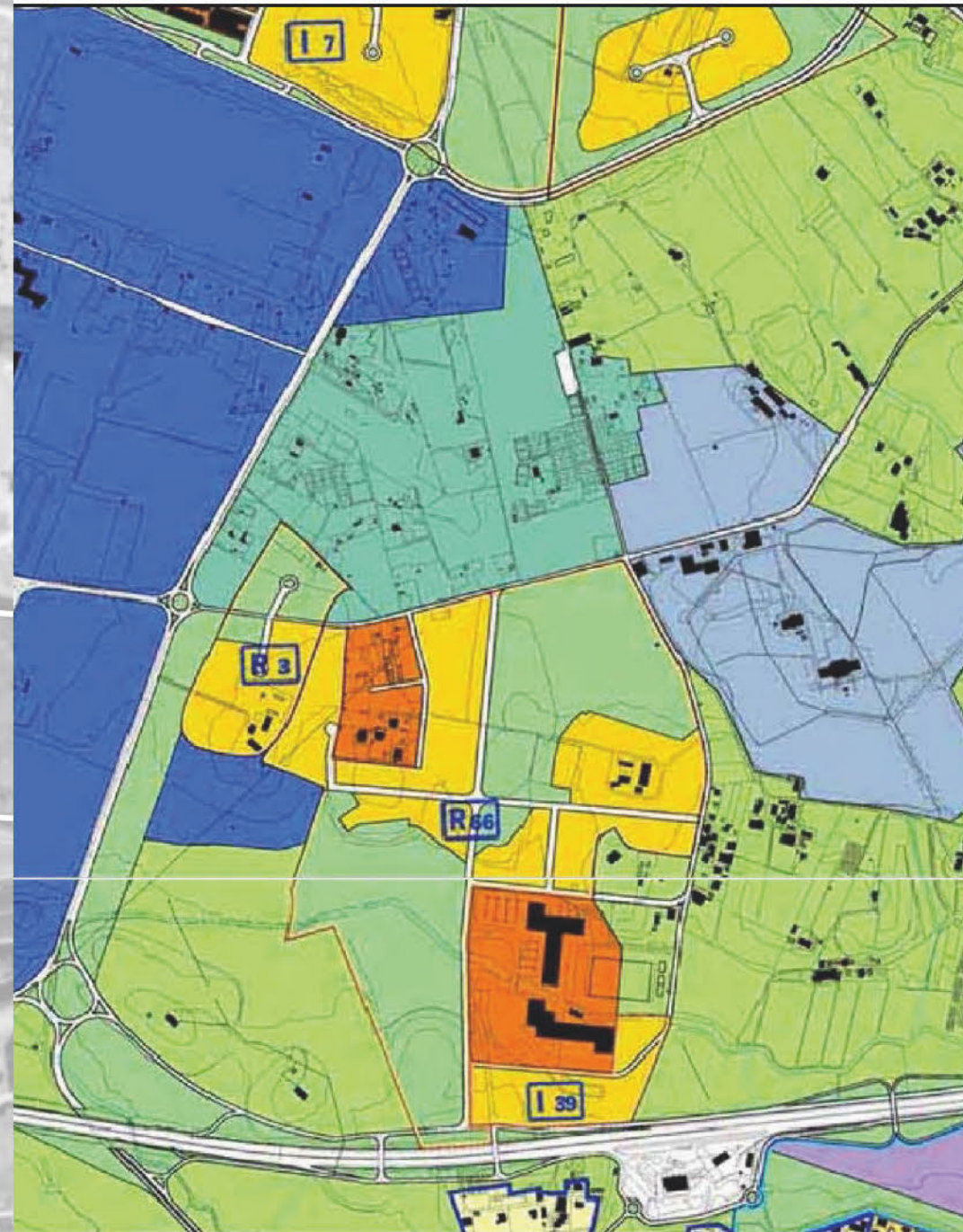
VINCOLO DI RISPETTO DELLA VIABILITA' PRINCIPALE	ZONA M2 (attrezzature di servizi privati)
H1 AGRO ROMANO VINCOLATO	M1 (attrezzature di servizi pubblici generali)
H2 AGRO ROMANO	

VARIANTE GENERALE AL P.R.G. ADOTTATA CON LA DELIBERAZIONE DEL C.C. n. 92 DEL 29-5-1997, DENOMINATA "PIANO DELLE CERTEZZE" COSI' COME INTEGRATA DALLA DELIBERA c.c. n.°176 DEL 9-11-2000 IN SEDE DI CONTRODEDUZIONI ALLA VARIANTE DELLE CERTEZZE



SOTTOZONA M2, (ATTREZZATURE DI SERVIZI PRIVATI) COME PREVISTO IN SEDE DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AVVERSO AL P.R.G. DEL 1962	H1 AGRO ROMANO VINCOLATO
VINCOLO DI RISPETTO DELLA VIABILITA' PRINCIPALE	H2 AGRO ROMANO

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



**I 39** CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE  
AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTEGRATI: XII MUNICIPIO -N°39 CECCHIGNOLA -SUL. mq.26.963  
(art. 59;113 delle N.T.A. del P.R.G.)

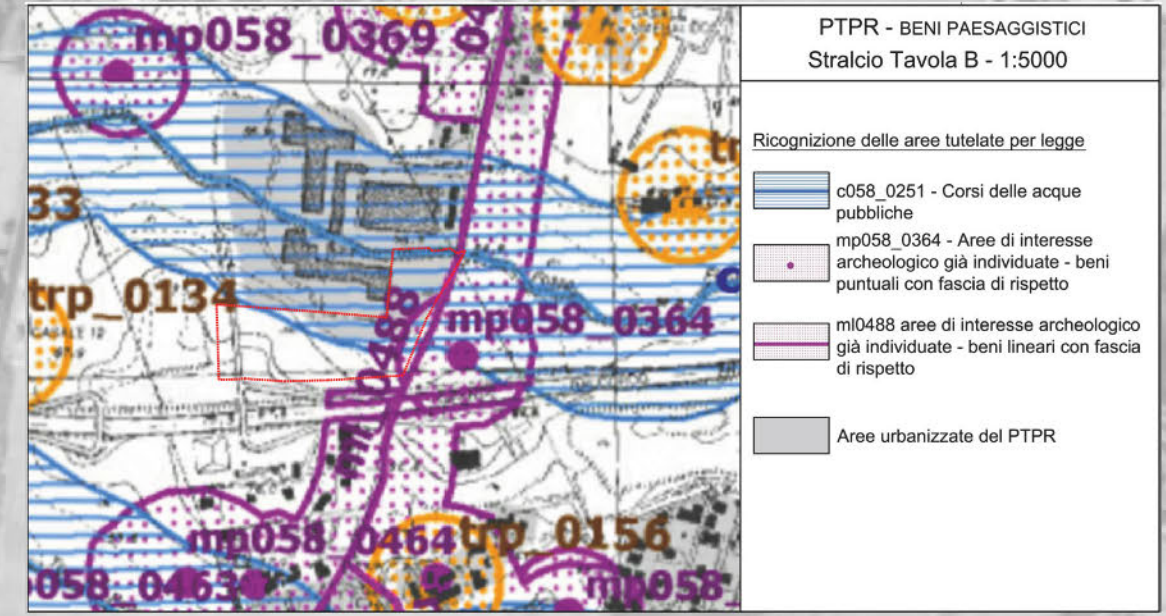
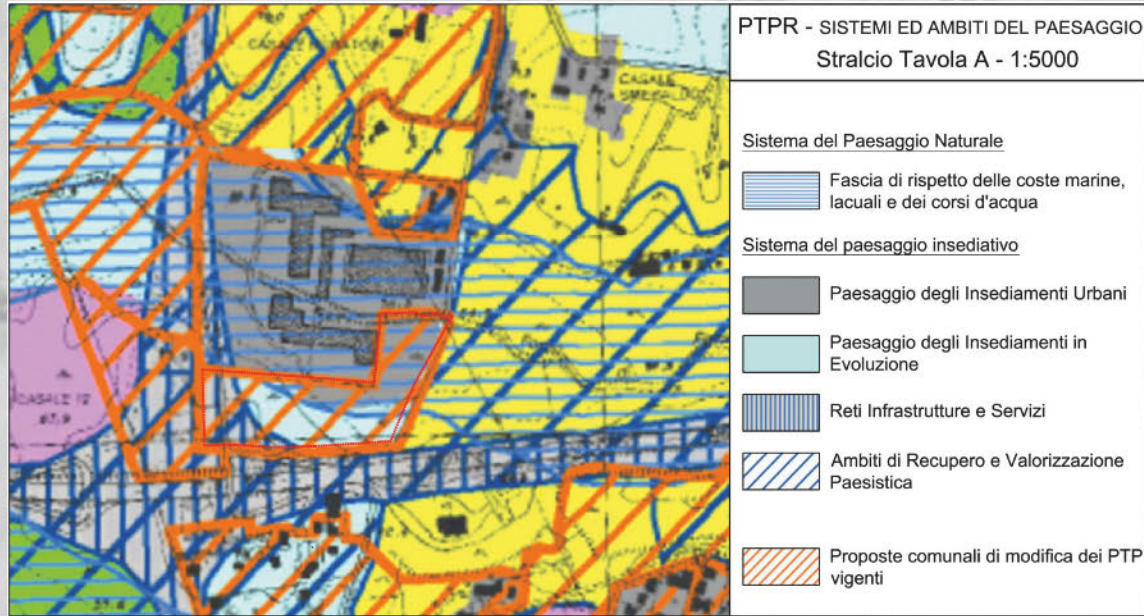
Secondo il Nuovo Piano Regolatore Generale, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 12/2/08, l'area d'intervento rientra nel sistema insediativo definito Città della trasformazione (art. 56 co. 1 NTA del NPRG) e nella componente definita "Ambito a trasformazione ordinaria" (ATO).

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.



# 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. 24/99. Il PTPR individua all'interno dell'area di intervento i seguenti ambiti paesaggistici (Tavola A del PTPR):

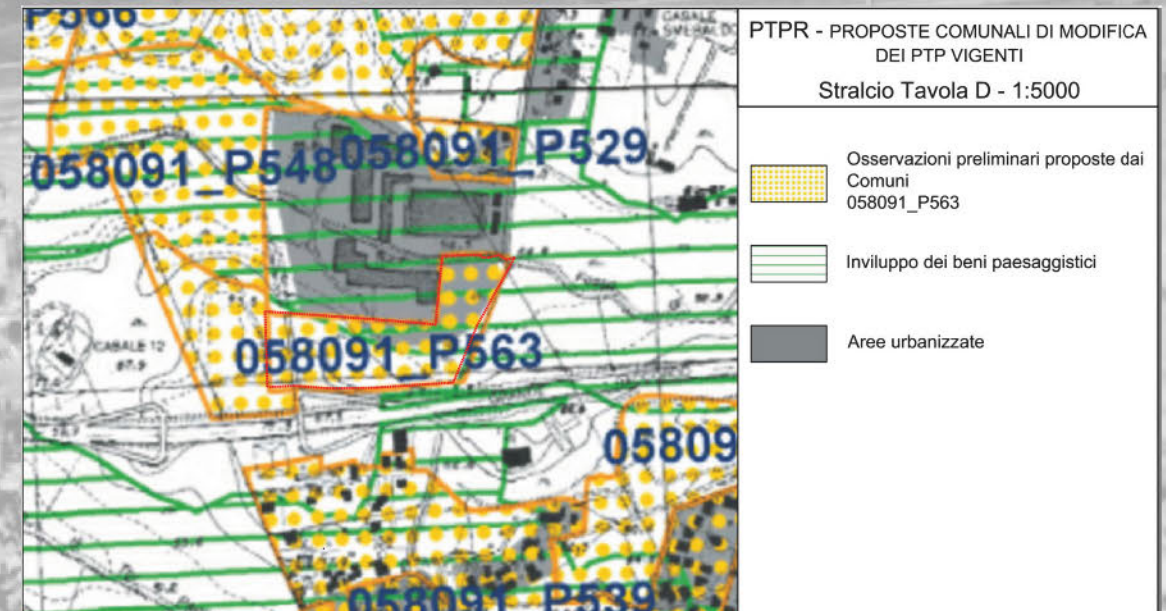
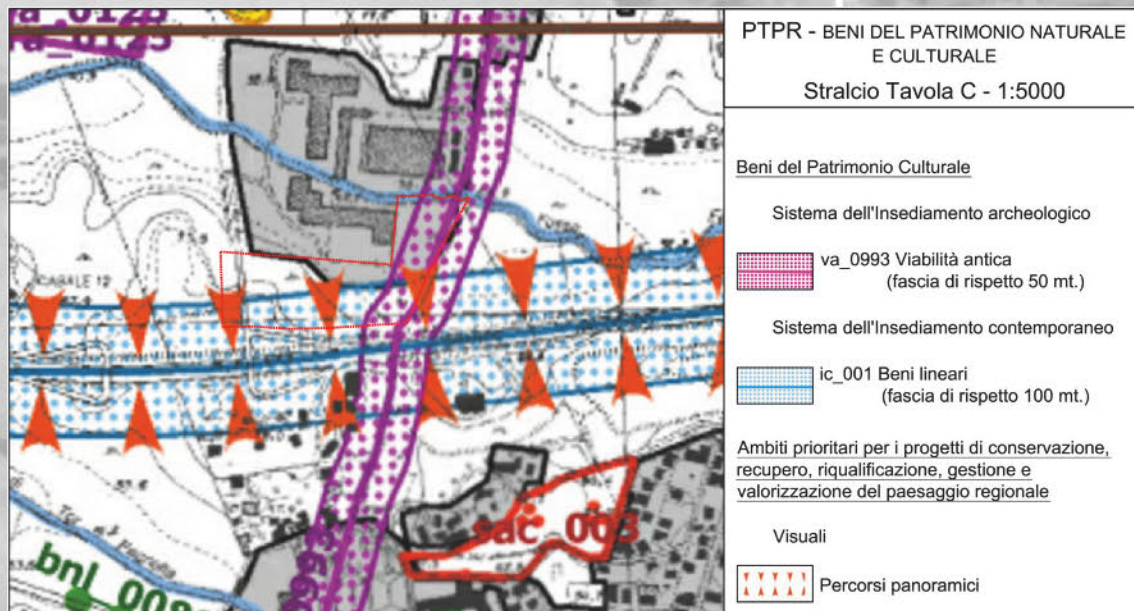
Sistema del paesaggio naturale

- 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)





## Planimetria dello stato di fatto





## Documentazione fotografica dello stato di fatto



FOTO 1



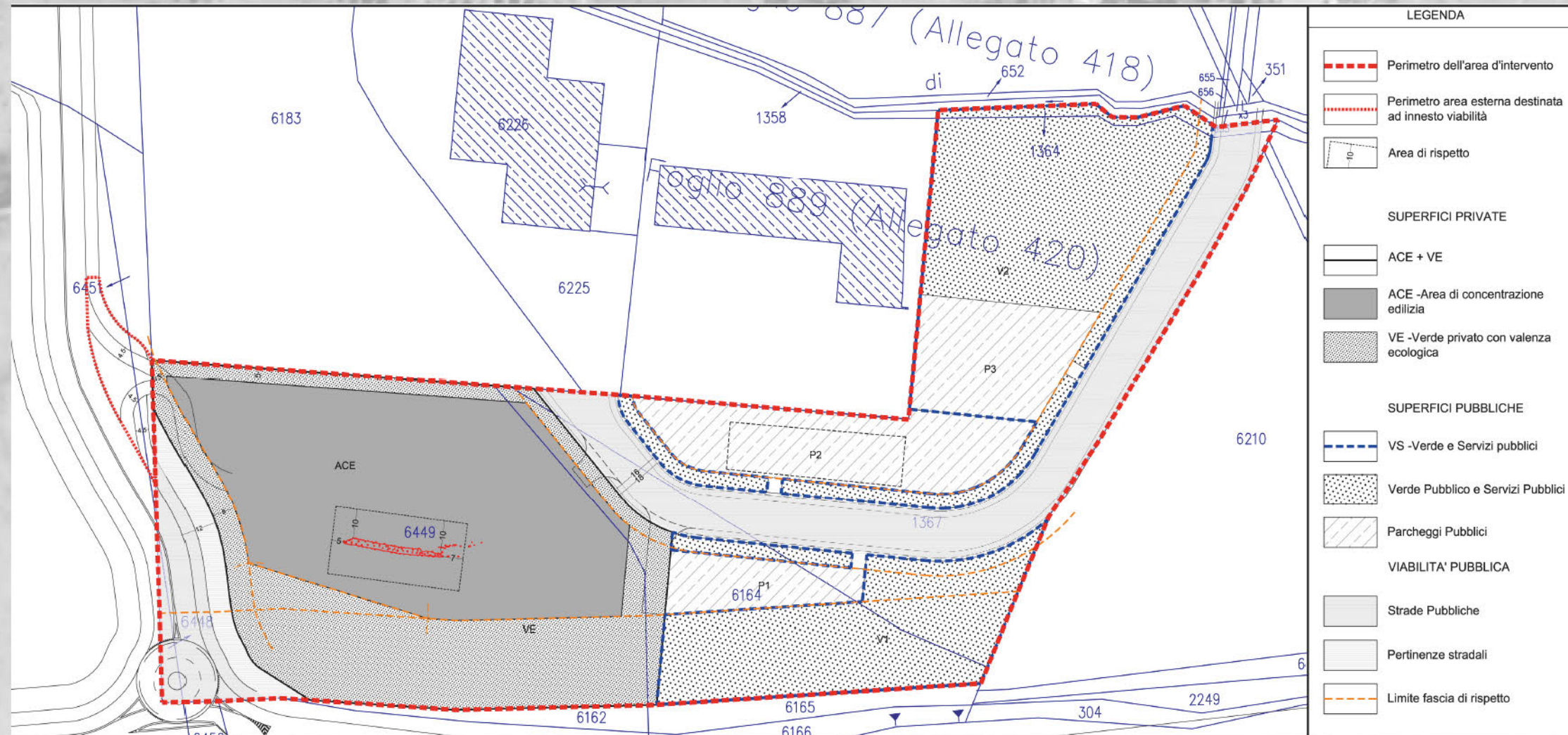
FOTO 2



FOTO 3



# 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.

# Quantità di progetto e verifica degli standard



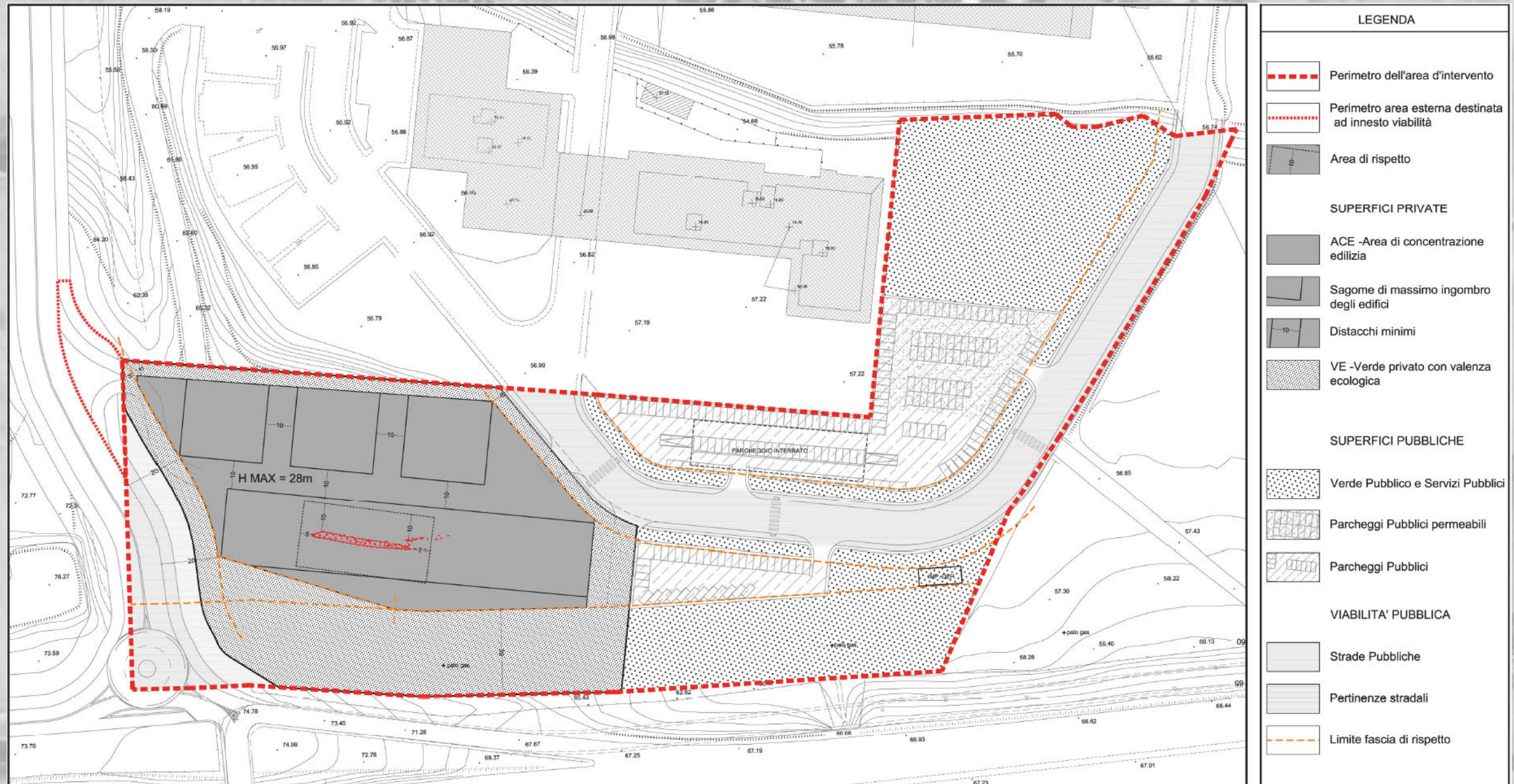
NORMATIVA DI PRG					
DATI GENERALI					
1	Superficie complessiva dell'area d'intervento			40.422 mq	
2	Superficie utile lorda <b>SUL</b> (NTA PRG art.59 co.2 tab.2.1)			26.963 mq	
3	H max ( R.E. art. 19)			28 m	
4	Superficie per strade e pertinenze			6.760 mq	
5	Superficie complessiva dell'area d'intervento al netto delle strade (1-4)			33.662 mq	
6	<b>ACE</b> area di concentrazione edilizia <= 40% di (5)			13.465 mq	
7	<b>VE</b> verde a valenza ecologica >=20% di (5)			6.732 mq	
8	<b>VS</b> aree per verde e servizi = 40% di (5)			13.465 mq	
Destinazioni d'uso ammesse		Abitative; Commerciali; Turistico-ricettive; Servizi; Produttive			
Destinazioni d'uso escluse		Commerciali CU/a, Servizi a CU/a Turistico-ricettive a CU/m			
Mix funzionale della SUL PER I39					
		Da PRG art.59	Da PRG art.113	Di Progetto	
Destinazioni d'uso <b>abitative</b>		min 30%	max 80%	80% 21.570 mq Sul	
Destinazioni d'uso <b>non abitative</b> , commerciali, servizi e turistico/ricettive		min 30%	min 20%	20% 5.393 mq Sul	
Destinazioni d'uso <b>quota variabile</b>		40%	—		
CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI					
DESTINAZIONE D'USO	SUL mq	PARCHEGGI PUBBLICI		VERDE E SERVIZI PUBBLICI	
		indice mq/mq SUL	quantità mq	indice(1) mq/mq SUL	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 - 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
<b>TOTALE</b>	<b>26.963</b>		<b>7.226</b>		<b>11.360</b>
(1) 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)					

QUANTITA' DI FABBISOGNO			QUANTITA' DI PROGETTO		
SUPERFICI PRIVATE			SUPERFICI PRIVATE		
S.U.L. con destinazioni d'uso miste	26963	mq	S.U.L. con destinazioni d'uso miste	26963	mq
ACE (permeabile al 20%)	13465	mq	ACE (permeabile al 20%)	9395	mq
VE (permeabile all'90%)	6732	mq	VE (permeabile all'90%)	6732	mq
ACE + VE	20197	mq	ACE + VE	16127	mq
SUPERFICI PUBBLICHE			SUPERFICI PUBBLICHE		
VS (permeabile al 90%)	13465	mq	V1	4658	mq
			V2	6711	mq
			P3	2096	mq
			TOT	13465	mq
VERDE PUBBLICO E SERVIZI PUBBLICI	11360	mq	V1 superficie per VERDE PUBBLICO	4658	mq
			V2 superficie per VERDE PUBBLICO	6711	mq
			totale VERDE PUBBLICO	11369	mq
PARCHEGGI PUBBLICI	7226	mq	P1 superficie per PARCHEGGI PUBBLICI (a raso) IMPERMEABILI	1119	mq
			P2 superficie per PARCHEGGI PUBBLICI (a raso) IMPERMEABILI	3026	mq
			P3 superficie per PARCHEGGI PUBBLICI (a raso) PERMEABILI	2096	mq
			superficie per PARCHEGGI PUBBLICI (interrati)	1003	mq
			totale PARCHEGGI PUBBLICI	7244	mq





# 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.



# Il progetto delle aree verdi



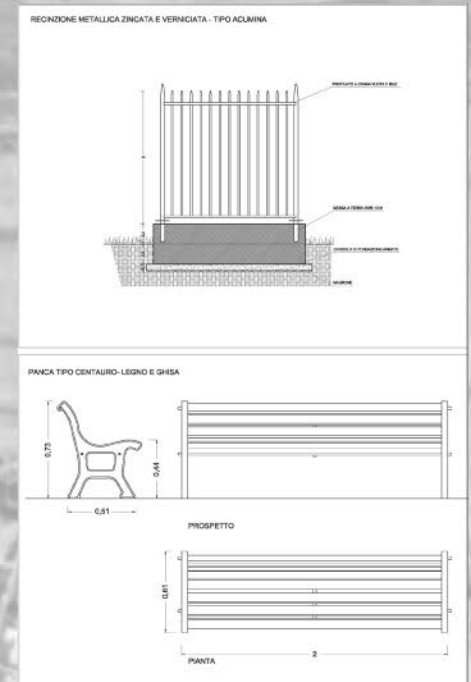
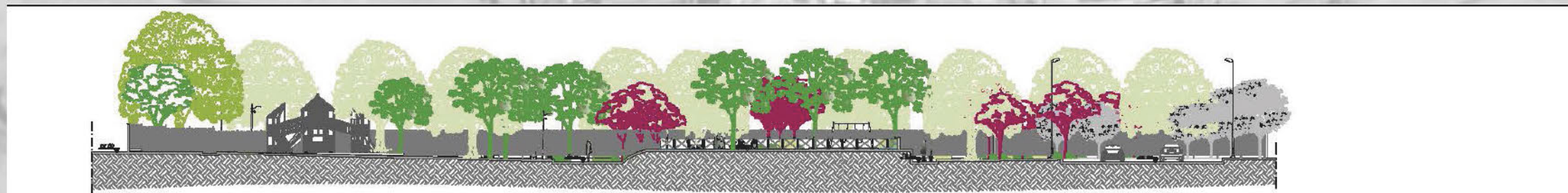
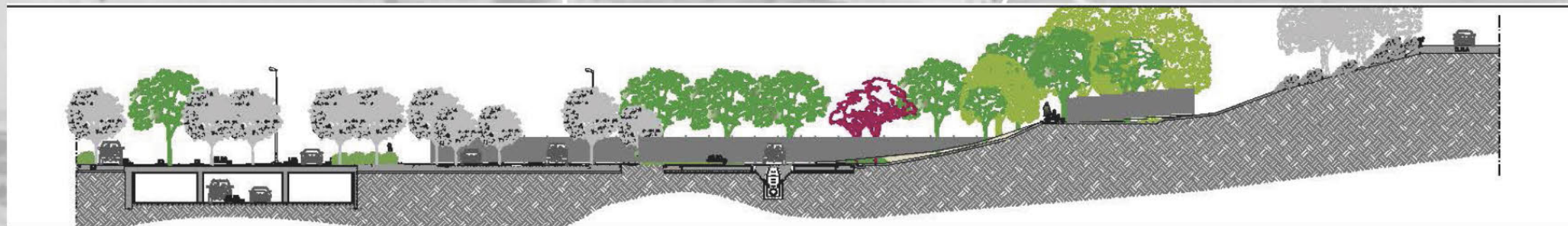
L'area per verde e servizi pubblici (VS) rappresenta il 40% della superficie complessiva dell'area d'intervento per una superficie di 13.465 mq.

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.

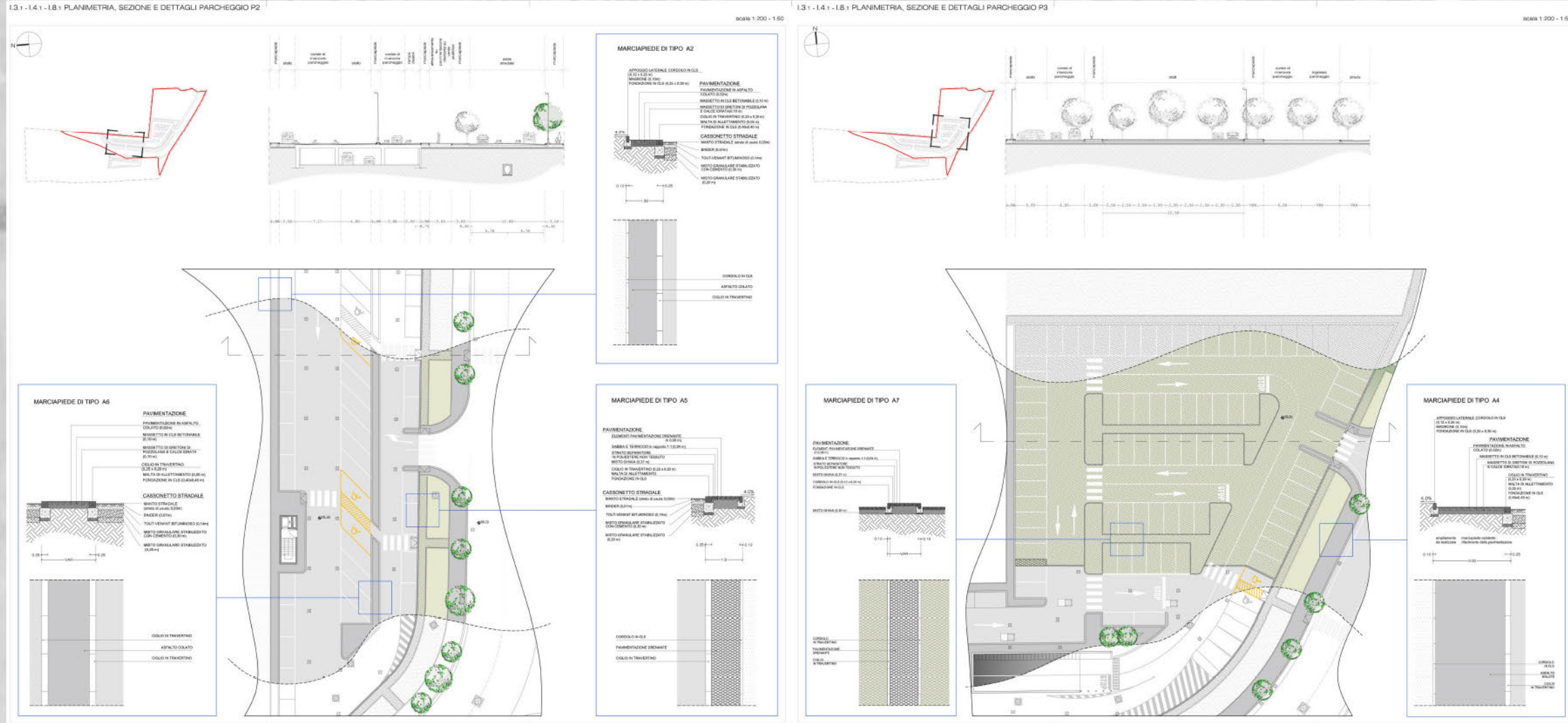
L'area verde è inoltre posta in continuità con la VE (verde privato a valenza ecologica) di cui costituisce il naturale proseguimento. Essa costituisce, infine, un vasto sistema di filtro tra la viabilità di scorrimento e l'area oggetto di Piano.

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.





# 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 Belgio (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

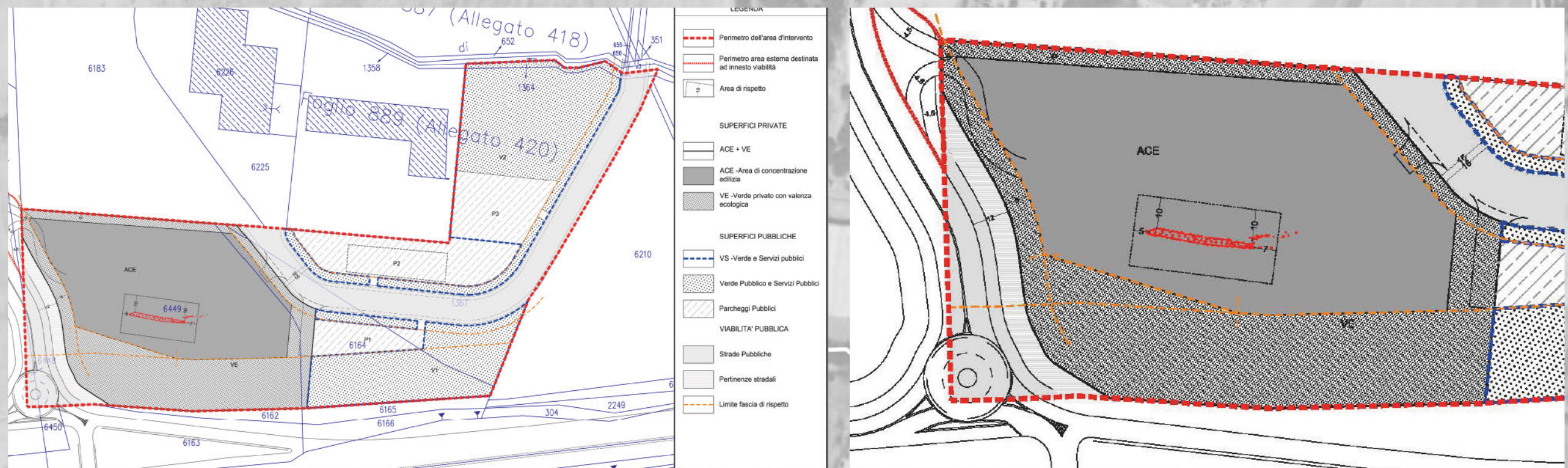
Dirigente: Ing. Roberto Botta  
 Via del Turismo, 30 - 00144 - Roma  
 Tel. 06.6710.6648  
 www.urbanistica.comune.roma.it

Piano di Lottizzazione ATO I39  
 Cecchignola  
 Presentazione

ROMA CAPITALE



# Le preesistenze archeologiche



Osservando 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.



## Prefigurazione architettonica dell'intervento





## Prefigurazione architettonica dell'intervento

