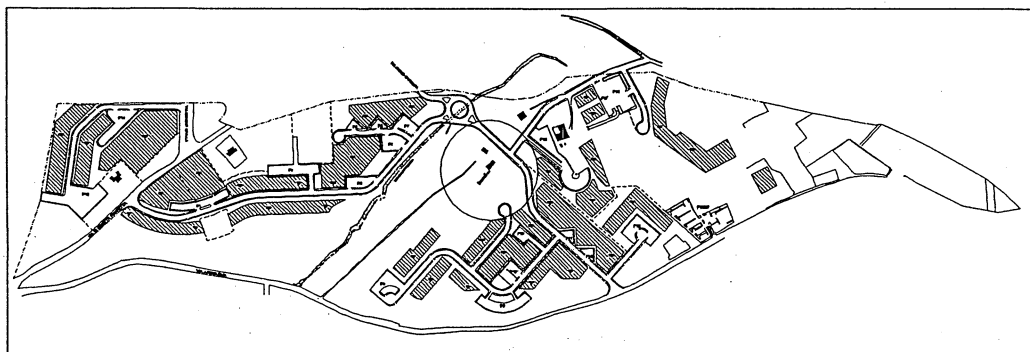


COMUNE DI ROMA

P.R.G. II P.P.A.

LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA
COMPENSORIO E1
IN LOCALITA' TORCARBONE
URBANIZZAZIONI PRIMARIE
PROGETTO VARIANTE DEL VERDE PUBBLICO



PROPRIETA' :

CONSORZIO TORCARBONE

PROGETTISTA :

ARCH. LOREDANA MOZZILLI

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

ALLEGATO

DATA

GIUGNO 2005

SCALA

**COMUNE DI ROMA
LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA
COMPRESORIO E1
LOCALITA' TOR CARBONE**

**PROGETTO DI VARIANTE DEL VERDE PUBBLICO
AREE INTERESSATE:
V2-V4-V6-V9+V12-V10-V11-V14-V15-V16**

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. QUADRO ECONOMICO**
- 3. PARCO-CAMPAGNA**
- 4. VERDE A GIARDINO**
- 5. VERDE DI ARREDO URBANO**
- 6. VERDE ATTREZZATO PER IL GIOCO**

**PROPRIETA': CONSORZIO TOR CARBONE
PROGETTISTA: ARCH. LOREDANA MOZZILLI**

ROMA, GIUGNO 2005

1. PREMESSA

La lottizzazione convenzionata nel Comprensorio E1 in località "Tor Carbone" stipulata nel 1994 è ormai giunta alle fasi conclusive della sua realizzazione.

Nel corso di questi anni per varie ragioni sono state presentate da parte del Consorzio Concessionario, due varianti urbanistiche relative alla lottizzazione di cui trattasi.

Queste varianti tra l'altro hanno in parte modificato anche le aree con destinazione a verde pubblico previste nell'impianto urbanistico originario.

La prima variante del 1999 si è resa necessaria per ottemperare alla prescrizioni della Soprintendenza Archeologica in seguito a ritrovamenti in alcune aree all'interno della lottizzazione.

La seconda variante, di assestamento definitivo, del 2004, resasi necessaria per ulteriori sopraggiunte varianti di dettaglio, ha terminato ormai l'iter amministrativo ottenendo tutti pareri positivi da parte degli uffici competenti dell'Amministrazione. Manca quindi ora solo la deliberazione finale per terminare giungere all'approvazione definitiva.

Per chiarire meglio le variazioni di sito e dimensioni delle aree destinate a verde pubblico all'interno del comprensorio di "Tor Carbone" avutesi nel corso di queste susseguenti progetti urbanistici, si allega un tabulato di raffronto delle situazioni del verde pubblico tra il progetto di convenzione, il progetto di variante del 1999 e di quello di variante del 2004 (cfr. Allegato 1).

Nella stipula della convenzione fu concordato di includere tra le opere a scomputo la sistemazione definitiva di alcune delle aree allora destinate a verde pubblico e più precisamente:

- Come scomputo per le urbanizzazioni primarie:
 1. Area V 8a e Area V 8b;
- Come scomputo per le urbanizzazioni secondarie:

1. Area V 3;
2. Area V 5;
3. Area V 7;

Successivamente durante la fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione, fu concordato tra l'Amministrazione ed il Consorzio "Tor Carbone", di procedere alla sistemazione definitiva, secondo le indicazioni dell'Amministrazione medesima, di tutte le aree destinate a verde pubblico previste all'interno del comprensorio.

La presente variante definitiva riguarda quindi la sistemazione definitiva di tutte le 10 aree a verde pubblico rimanenti, oltre quelle riportate in convenzione e più precisamente :

- V2,V4,V6,V9,V10,V11,V12,V14,V15,V16.

Il presente progetto di variante consiste sostanzialmente in alcune modifiche degli impianti del verde (alberi e arbusti), dei percorsi, degli arredi e delle attrezzature di gioco che già erano state previste in un precedente progetto del verde.

Nella elaborazione finale degli elaborati progettuali sono state utilizzate le stesse tipologie di intervento della stesura originaria, quali:

- Parco-campagna
- Verde a giardino
- Verde di arredo urbano
- Arredi e attrezzature di gioco

2. QUADRO ECONOMICO

Per procedere alla valutazione dell'importo da considerare come ulteriore scomputo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare sul complesso relativamente alle 10 aree di cui in premessa si è proceduto con la redazione di un computo metrico estimativo che viene allegato alla presente relazione con il relativo elenco prezzi adottato (cfr. Allegati 3 e 4).

Il prezzo di riferimento è stato quello attualmente in vigore presso l'Amministrazione comunale :

Regione Lazio ASSESSORATO TRASPORTI E LL.PP. dell' 8.03.2002.

Per alcune voci si è fatto riferimento a prezzi compresi nella tariffa dei prezzi del Comune di Roma edizione 1988 con gli aggiornamenti previsti dalla delibera 156/1993 e per alcune altre sono stati approntati nuovi prezzi.

La redazione del computo è fatta in €.

Per procedere alla valutazione definitiva dell'importo di ulteriore scomputo da inserire nel quadro economico definitivo della convenzione del 1994 è stato applicato un ribasso medio pari al 30% a tutte le voci del computo metrico estimativo (come da indicazione dell'osservatorio dei prezzi di appalto presso il Dip.to XII del Comune di Roma) e quindi l'importo è stato trasformato in vecchie lire onde renderlo conforme alla valuta del quadro economico di convenzione.

OPERE A VERDE PUBBLICO	
IMPORTO LORDO IN EURO per la sistemazione delle aree a verde	1.659.171,90
IMPORTO NETTO IN EURO per la sistemazione delle aree a verde (ribassate del 30%)	1.161.420,33
IMPORTO NETTO IN LIRE per la sistemazione delle aree a verde da considerare come ulteriore scomputo delle urbanizzazioni primarie	2.248.823.342

Oltre agli interventi riportati nel computo, l'ufficio giardini che riceverà in manutenzione tutte queste aree, ha prescritto la realizzazione di un sistema misto di innaffiamento (di cui si allega il progetto approvato).

All'uopo si sono concordati con l'ACEA una serie di interventi per dotare di impianto di innaffiamento tutte le aree a verde ricomprese nella lottizzazione per un importo complessivo di €. 110.835,94.

A detto importo va decurtato il valore degli impianti di innaffiamento relativi alle aree a verde che nella convenzione erano indicate come opere a scomputo e specificatamente richiamate in premessa.

Si è valutato che la percentuale da decurtare alla cifra complessiva è pari al 20% per cui l'importo globale degli impianti di innaffiamento relativi al complesso delle aree oggetto della presente variante progettuale può indicarsi in €. 88.668,75.

Tutte le opere indicate nel quadro economico sono in fase di ultimazione.

3. INTERVENTI PREPARATORI

Prima di intervenire con le specifiche opere degli impianti a verde, nel corso degli anni ed in tempi diversi si è proceduto di volta in volta, essenzialmente in concomitanza con la realizzazione delle opere urbanizzazione primaria e quelle di impianto delle strutture edilizie, alla eliminazione selettiva della vegetazione infestante che ha reso possibile le formazioni dei piani quotati di cui al progetto urbanistico.

Successivamente a tali operazioni in alcune aree si sono rese necessarie notevoli opere di movimento terra, specificatamente concentrate nelle aree V6 e V12, dovute anche a varianti successive al primo impianto urbanistico (1994) su precisa indicazione e richiesta della Soprintendenza archeologica che ha prescritto, fra l'altro, variazioni delle quote di imposta dei fabbricati.

Per detti movimenti di terra relativi alle aree a verde si allegano sezioni e planimetrie che hanno consentito il computo dei movimenti di terra di primo impianto (cfr. Allegato 2).

4. PARCO-CAMPAGNA

Da un esame dei caratteri ambientali e paesaggistici emerge che le aree V3, V4, V5, V8A e V8B, V16 costituiscono nel loro insieme un complesso di caratteri tipici della campagna romana, ove si è reso necessario operare un intervento leggero di sistemazione del verde esistente senza alterare l'attuale assetto fisico dei luoghi. La V6 invece ha subito dei mutamenti morfologici a seguito dei movimenti terra.

Gli inserimenti vegetazionali sono stati mirati al rafforzamento di alcuni "segni":

- Vegetazione igrofila (salici, pioppi, ontani) lungo il fosso di Grottaperfetta;
- Querce caducifoglie isolate sui pratoni a mo' di testimonianza di analoghi esempi sulle aree a seminativo;
- Boschetti di sughere quali relitti della macchia che un tempo ricopriva tutta l'area.

Particolare attenzione è stata rivolta alla salvaguardia della vegetazione esistente, soprattutto di quella arbustiva lungo la Via Ardeatina.

Si è prevista la completa eliminazione delle superfici pavimentate a vantaggio di percorsi naturali realizzati con sottofondo in pozzolana e terra stabilizzata, nonché la realizzazione di ponticelli, necessari per dare continuità agli stessi percorsi; per le panchine e per i cestini si è scelto il modello in uso al Servizio Giardini del Comune di Roma.

In questa tipologia di progettazione la presente variante ha interessato le sole aree V4 e V6 relativamente a una diversa dislocazione delle alberature e dei percorsi; l'area V6 inoltre ha subito un notevole ampliamento e lo spostamento dei giochi. Su entrambe le aree sono state inserite staccionate a protezione delle zone più scoscese e cespugli atti al contenimento delle scarpate, quali *Spartium junceum*.

5. VERDE A GIARDINO

Le aree interessate a questo tipo di sistemazione sono la V7, V9, V10, V11, V12, V14 e V15. La V13 è stata stralciata.

Tale sistemazione è sembrata opportuna dal momento che le aree sono tutte di piccole dimensioni facilmente configurabili come giardini ben integrati nel tessuto residenziale già ampiamente realizzato. Poiché queste aree presentano tutte almeno un affaccio sulle strade del comprensorio, a tale scopo si è optato per un impianto di *quercus ilex* in modo da ottenere sul fronte strada una quinta sempreverde.

L'impianto arbustivo è stato limitato alla messa a dimora di oleandri linearmente lungo le scarpate di risulta delle opere di urbanizzazione primaria, e in forma sparsa sono stati impiantati arbusti a carattere eminentemente ornamentale.

Per quello che riguarda le pavimentazioni e gli arredi si è previsto lo stesso tipo di intervento delle aree a prato-campagna. Nelle aree V10 e V12 i percorsi e le aree gioco sono state invece trattati con pavimentazioni naturali indicate dal Servizio Giardini del Comune di Roma.

6. VERDE DI ARREDO URBANO

L'area interessata da questa tipologia di intervento è la V2, cioè a dire la piazza, che rappresenta l'elemento di raccordo tra l'insediamento attuale e il nuovo quartiere. Essa è infatti confinante con la scuola, di cui è parte integrante, è prospiciente ad un casale destinato a servizi sociali ed è circondata su due lati da viabilità di primaria importanza.

Questa area è stata interessata dalla presente variante per piccole variazioni inerenti il tipo e la disposizione degli alberi, delle panchine e dei cestini portarifiuto, restando sostanzialmente inalterata per quanto riguarda l'impianto progettuale.

La piazza è stata progettata leggermente "incassata" rispetto al piano di campagna, in modo da ricavarne un vero e proprio spazio di relazione. La forma quadrata è interrotta da un cuneo pavimentato in lastre di basaltina che affaccia su una fontana baricentro della "cavea". Quest'ultima a sua volta è ricavata con superfici inclinate a prato interrotte da quattro cordonate. In uno dei quadranti della piazza è stata inserita la rampa per i portatori di handicap. Intorno alla fontana e a conclusione dei piani inclinati che racchiudono la cavea sono previste sedute realizzate in cls e copertine di travertino. La pavimentazione adottata sui percorsi interni alla piazza è di tipo industriale.

L'arredo verde è stato orientato sulla scelta di specie ornamentali tipiche dell'ambiente urbano.

Cespugli:

- Pittosporum nano
- Ligustrum Sinensis
- Nerium Oleander

Alberi:

- Aesculus hippocastanum
- Quercus ss.pp.
- Pinus Pinea

7. VERDE ATTREZZATO PER IL GIOCO

Con questa tipologia di intervento si è inteso dotare il comprensorio di aree attrezzate per il gioco dislocandole nei punti che più sono sembrati opportuni anche rispetto alle esigenze della residenza. Le aree interessate sono la V6 e la V12.

Le attrezzature di gioco sono realizzate in legno laccato e colorato e dotate di tutte le certificazioni di sicurezza e garanzia previste dalla normativa vigente.

Allegati alla relazione:

1. TABELLE DI RAFFRONTO DEL VERDE
2. COMPUTO VOLUMI DI SCAVO DELLE AREE A VERDE
3. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
4. ELENCO PREZZI