

## **Proposta di Programma d' intervento urbanistico**

# **Tor Pagnotta – Cecchignola**

**Roma , Via della Cecchignola**

La progettazione di un insediamento prevalentemente residenziale del peso e della dimensione di quello “Tor Pagnotta-Cecchignola”, con una SUL potenziale di oltre 20.000 mq, ha posto l’accento sulla compatibilità con l’intorno e sulla sostenibilità paesistico-ambientale, attraverso un approccio a misura dell’intervento, in tensione critica con le linee guida delle esperienze più recenti.

Al fine di poter compensare diritti edificatori in corso di definizione, il progetto urbanistico preliminare riprende una serie di modalità operative già sistematizzate e le indicazioni sulle compensazioni sono state “proporzionate” alle capacità insediative già previste dal PRG per la porzione di territorio, con indirizzo ad una “densificazione prevalentemente residenziale”. Scelte metodologiche maturate attraverso anni di studi e di approfondimento sul paesaggio romano hanno permesso l’individuazione di criteri progettuali mirati all’ottimizzazione dell’assetto planivolumetrico, ovvero:

- delimitazione della sub-area da urbanizzare definita dopo un attento studio geomorfologico e storico-archeologico anche attraverso indagini archeologiche dirette;
- rapporto tra tipologie edilizie residenziali e di servizi ed il loro immediato intorno d’uso: viabilità, verde pubblico e privato, etc, “registrate” sul paesaggio circostante.

Le esperienze romane di progetti urbanistici di iniziativa privata, soprattutto dell’ultimo ventennio, sottoposte alla verifica della realizzazione, hanno mostrato una problematica incapacità di risposta alla domanda di abitazioni a basso costo, di accettabile qualità ambientale, architettonica ed urbanistica. Alla luce di queste riflessioni, le soluzioni proposte per il progetto del nuovo insediamento di “Tor Pagnotta – Cecchignola” vanno nella direzione delle esperienze europee più attuali: edifici di altezza contenuta entro i quattro piani, aggregazioni tipologiche capaci di personalizzare al massimo il contesto dell’unità urbanistica al fine di avere un deciso effetto “affaccio sul verde”;

l'articolazione e il trattamento del verde costituiscono elementi compositivi pieni, sullo stesso piano dei volumi e dei "vuoti".

Le volumetrie destinate a non residenziale - servizi pubblici, commerciale, uffici – che dovranno configurarsi come un notevole "magnete", sono state organizzate lungo l'asse di Via di Tor Pagnotta, sia per un' integrazione dei servizi esistenti, che per la maggiore accessibilità da parte dei mezzi pubblici e privati, con l'obiettivo di garantire un sistema compatto ed agile e nello stesso tempo complementare ad interventi limitrofi programmati o già convenzionati.