

Consorzio

Cecchignola Ovest

Roma

PRESS KIT

CHI SIAMO

Nato nel **gennaio** del **1985**, il **CONSORZIO CECCHIGNOLA OVEST ROMA** è frutto dell'incontro tra i proprietari delle aree che compongono l'omonimo perimetro individuato dal **Comune di Roma** e situato all'interno del **Municipio IX**, territorio compreso tra **Via della Cecchignola**, **Via G. Kobler** ed il comprensorio di edilizia residenziale pubblica "**Cecchignola Sud**", altrimenti chiamato "**Castello della Cecchignola**". Il **Consiglio di Amministrazione del Consorzio** è composto da **5 membri**, tutti con specifiche competenze e una lunga esperienza maturata nel campo dell'**edilizia** e dell'**urbanistica**.

STORIA NORMATIVA DEL COMPRESORIO

L'**ambito territoriale** in cui opera il Consorzio è denominato **ATO 17** e comprende le aree originariamente riconosciute dal **Piano Regolatore Generale** del **1962** come zona **E1** con densità **200 ab./Ha**. L'area è stata inserita anche nel secondo piano pluriennale di attuazione il **18 marzo** del **1986**. Il **12 febbraio 1992**, la **Commissione Consiliare Comunale** aveva approvato un progetto che prevedeva la realizzazione di **710.400 metri cubi**, il cui potenziale edificatorio è stato successivamente ridimensionato del 50% circa – con conseguente riduzione della densità a **120 ab./Ha** – da un nuovo provvedimento del Comune, denominato **Variante delle Certezze**, del **1997**. Rientra nel progetto anche una zona rilocalizzata secondo procedura di **compensazione**, derivante da aree appartenenti all'ex comprensorio **E1 "Tor Marancia"** e riconosciute all'interno del **Programma di Trasformazione Urbanistica "CECCHIGNOLA OVEST"**.

OBIETTIVI

Per il progetto legato alle attività descritte, il **CONSORZIO CECCHIGNOLA OVEST ROMA** si pone i seguenti **obiettivi**:

- **Promuovere lo sviluppo edilizio** dei terreni e il compimento delle opere di urbanizzazione all'interno del comprensorio **Cecchignola Ovest**;
- favorire l'**insediamento urbanistico** nell'area di riferimento;
- **riqualificare il territorio** e il **verde** circostante, migliorandone l'accesso all'utenza e valorizzandone le caratteristiche peculiari tramite attuazione di processi di conservazione e bonifica;
- gestire e organizzare le fasi di lavoro propedeutico alla realizzazione delle **opere pubbliche** necessarie per poter eseguire l'**edificabilità privata**;
- salvaguardare la **sostenibilità ambientale** promuovendo **politiche di risparmio energetico** durante le fasi di realizzazione del progetto;
- contribuire al ripristino delle aree in cui sono presenti **insediamenti non autorizzati** o **illecito abbandono di rifiuti**, collaborando con le **istituzioni locali** per il recupero dello stato di **igiene** e **legalità** del quadrante.

IL PROGETTO

L'intervento del **CONSORZIO CECCHIGNOLA OVEST ROMA** si sviluppa su un'area situata in prossimità di zone già urbanizzate. Il programma rientra nell'ambito della **Città della Trasformazione** e riguarda non soltanto lo sviluppo di **insediamenti abitativi** ma anche (e soprattutto) il miglioramento della **mobilità urbana**, la produzione di **opere pubbliche** e la realizzazione di **servizi utili**, con particolare attenzione per la **sostenibilità ambientale** e il rispetto delle **peculiarità territoriali e sociali** della zona. La realizzazione del nuovo sistema di **mobilità e viabilità** migliorerà i collegamenti con gli insediamenti già presenti nella zona e contribuirà a portare il limitrofo quartiere **Cecchignola Sud** fuori dall'attuale **isolamento** e carenza di servizi.

Il progetto prevede la **trasformazione urbanistica** del territorio esteso su una superficie di **295.231 mq** di cui **163.488 mq (55%)** saranno destinati a **verde pubblico**, **33.800 mq (11%)** a **parcheggi** e **44.963 mq (15%)** a **servizi di quartiere**.

In particolare, riguardo l'intervento relativo alle **aree verdi**, è prevista la predisposizione di diverse **zone attrezzate**, unite a **percorsi ciclo-pedonali** che permettono il collegamento tra i vari insediamenti.

L'Amministrazione Comunale ha approvato il progetto del **CONSORZIO CECCHIGNOLA OVEST ROMA** poichè la proposta di intervento prevede una **bassa densità abitativa** ma garantisce, allo stesso tempo, la realizzazione di **infrastrutture e opere pubbliche** che sono considerate utili – se non necessarie – per tutto il quadrante e per gli attuali residenti della zona.

I NUMERI

Il progetto del **CONSORZIO CECCHIGNOLA OVEST ROMA** rientra in un piano di interventi previsti all'interno di tutto il quadrante di riferimento, per un totale di:

- Realizzazione opere pubbliche: circa **90 milioni di euro**
- Contributo costo costruzione: circa **11 milioni di euro**
- Manodopera: circa **1500 persone**
- Valore totale dei lavori: circa **850 milioni di euro**

COMPENSORIO CECCHIGNOLA OVEST: ANTE OPERAM



Veduta aerea del comprensorio



Conferimento abusivo di rifiuti all'interno dell'area verde

COMPENSORIO CECCHIGNOLA OVEST: AVANZAMENTO LAVORI URBANIZZAZIONE



COMPENSORIO CECCHIGNOLA OVEST: POST OPERAM



I SERVIZI

Collante delle relazioni sociali di un quartiere, i **servizi** ne qualificano la piacevolezza e la vivibilità. L'Amministrazione di **Roma Capitale** ha dedicato un'attenzione particolare alla scelta delle funzioni da inserire nell'ambito dell'intervento, individuando una serie di opere particolarmente necessarie sia al nuovo insediamento sia al contesto urbano circostante. I **servizi** previsti dal progetto, infatti, sono stati pensati per rispondere non solo alle esigenze dei futuri abitanti, ma sulla base delle richieste e del numero di residenti attualmente presenti. Saranno costruiti **due asili nido** in grado di poter accogliere sessanta bambini l'uno, e **due scuole materne di tre sezioni**. Il sistema scolastico comprende inoltre **una scuola elementare di dieci aule** dotata di **palestra**. In prossimità della **Via della Cecchignola**, e più precisamente alla fine di **Via Linda Malnati**, sono già state cedute all'Amministrazione Comunale, che a sua volta consegnerà al **Vicariato di Roma**, le aree finalizzate alla costruzione di **una Chiesa**.

Nell'ambito dei **servizi privati** rientra, infine, una **zona commerciale** che sorgerà in prossimità dell'intersezione tra **Via della Cecchignola** e **Via G. Kobler**.

Il **20%** della **superficie residenziale** complessiva è stata destinata alla costruzione di **abitazioni** che saranno disponibili in **affitto a canone concordato** per **8 anni**.



Inoltre, il **5%** della cubatura è stata ceduto all'Amministrazione Comunale per la realizzazione del **Parco del Castello della Cecchignola**, opera che permetterà il completamento del **sistema del verde** e metterà in collegamento i comprensori **Cecchignola Sud** e **Cecchignola Ovest** con le aree di **Fonte Meravigliosa** e **Millevoi**.

Il progetto presentato dal **CONSORZIO CECCHIGNOLA OVEST ROMA** ha ottenuto i permessi necessari dopo avere ricevuto parere positivo da parte di tutti i soggetti tecnici e istituzionali, che hanno passato al vaglio l'intero iter di approvazione dell'intervento urbano ed edilizio. Soltanto dopo la presentazione di una **garanzia fideiussoria** relativa all'intero importo delle **opere di urbanizzazione** previste è stato rilasciato il consenso all'avvio ai lavori.

IL VERDE PUBBLICO

Il **verde** è un patrimonio naturale e comune a tutti che la città costruita incorpora in se stessa. Una città o parte di essa, può definirsi ben costruita se presenta **un sistema distributivo tra spazi aperti ed**

edificati, miscelato con equilibrio in una **unica inscindibile entità ecosistemica e paesaggista**. Tale equilibrio, non privo di criticità operative, è stato raggiunto grazie alla **generosa quantità di area riservata all'ambiente naturale**. Poichè l'area circostante risulta antropizzata e soggetta ad attività umane, tale situazione ha incisivamente modificato tutto il paesaggio e l'ambiente del comprensorio. Per questo motivo si è ritenuto opportuno progettare attentamente il sistema del verde, con lo scopo di consentire **il recupero delle originarie caratteristiche di naturalità** – preesistenza da custodire e rispettare – ed allo stesso modo permettere sia una vera fruibilità del **sistema del verde** sia il **collegamento ciclo-pedonale** tra i vari insediamenti della zona.

Il **verde** è l'elemento protagonista del progetto, poiché è nella visione del Consorzio il **perfetto equilibrio** tra **spazi aperti** e **spazi edificati**. L'area riservata al sistema del **verde** e alla **natura** è di **oltre 16 ettari** (163.488 mq), un vasto terreno che costituisce gran parte della planimetria progettuale e che è finalizzato a custodire, arricchendolo, il **patrimonio ambientale** appartenente all'affascinante cornice dei **colli romani**.

Prima dell'approvazione definitiva, l'intero sito è stato oggetto di una **campagna di scavi archeologici** (svolta nel **1989**) durante la quale sono venuti alla luce alcuni ritrovamenti, tra cui un tratto dell'**Ardeatina antica**. Per questo motivo è stato disposto che tutte le aree che presentano i suddetti reperti **non saranno interessate da costruzione edile** ma, come riporta il progetto dell'intervento, sono destinate a **verde pubblico**. Allo stesso modo, non sarà intaccato il sito su cui si trova l'**Ardeatina antica**, liberato da una **centrale di betonaggio** che sorgeva sull'antica strada romana grazie al lavoro svolto dal **CONSORZIO CECCHIGNOLA OVEST ROMA**. Solo un minimo tratto di questa strada sarà interessato da un intervento, ritenuto necessario dalla **U.O. Mobilità e Accessibilità del Comune di Roma Capitale** per l'**allargamento della carreggiata** dell'attuale **Via della Cecchignola** e per la realizzazione dei relativi **marciapiedi**, oltre che della **pista ciclabile**. Sin dalle operazioni preliminari di avvio ai lavori, ogni fase dell'intervento si è svolta sotto la supervisione di un **archeologo**, in stretta e continua collaborazione con i tecnici della **Soprintendenza Archeologica**.

L'intero piano previsto dal **CONSORZIO CECCHIGNOLA OVEST ROMA** è concepito per risultare totalmente **compatibile con l'ambiente** circostante e con le caratteristiche **paesaggistiche** tipiche del comprensorio.

Per questo motivo, tra i punti principali del programma è stata predisposta la **salvaguardia della morfologia esistente**, mediante l'utilizzo di **terreno vegetale** privo di materiali di scavo, l'innesto di **semine protettive di erbacee** e l'impianto di nuove **essenze autoctone certificate**. Particolare attenzione è stata riservata anche al possibile rischio di **inquinamento luminoso**, che sarà monitorato attraverso l'utilizzo di particolari sorgenti luminose ad **alta efficienza**.



VIABILITÀ: MIGLIORARE GLI SPOSTAMENTI QUOTIDIANI

Per favorire i trasporti e i collegamenti cittadini, oltre che per rispondere alle esigenze della popolazione residente, favorendo l'insediamento urbanistico successivo alla conclusione del progetto, il **CONSORZIO CECCHIGNOLA OVEST ROMA** ha inserito nel piano dei lavori alcune modifiche mirate a **migliorare la viabilità** intervenendo sui principali assi che circoscrivono il comprensorio **Cecchignola Ovest: Via della Cecchignola e Via Kobler**. La prima sarà oggetto di un **allargamento della carreggiata** (*vedi pagina 7*) unitamente alla realizzazione di una corsia riservata ai **mezzi pubblici** e alla costruzione dei **marciapiedi**; la seconda, invece, sarà **rivista** nel tratto in concomitanza con la **rotatoria** che permette il collegamento con **Via della Cecchignola e prolungata** fino a incontrare la **Via Ardeatina**.

A queste due modifiche si uniscono ulteriori operazioni, finalizzate a supportare capillarmente gli spostamenti che interessano **Via Margaret Mead e Via Linda Malnati**, il cui utilizzo sarà riqualificato attraverso la realizzazione di **parcheggi** e l'inserimento di ulteriori **elementi stradali**, funzionali a rendere facilmente accessibili anche agli abitanti di **Cecchignola Sud** i **servizi** presenti nell'area.

A completamento dell'assetto stradale, sarà riposizionata una nuova **segnaletica** e creato un adeguato impianto di **illuminazione**.

La realizzazione del progetto è stata preceduta da un'attenta fase di **studio** del territorio, caratterizzata da una **verifica tecnica** delle esigenze del sistema di **viabilità urbana** e dello stato attuale delle **infrastrutture**, soprattutto in visione del futuro **insediamento urbano** e del progressivo aumento della **mobilità** che legherà la zona alla **Capitale**.

A ciò sono serviti i test e le simulazioni condotte per monitorare l'**impatto** dell'opera sull'**ambiente circostante** nell'intero ciclo di vita e la sua interazione con gli elementi di cui questo si nutre: il **suolo**, le **acque**, l'**aria**.

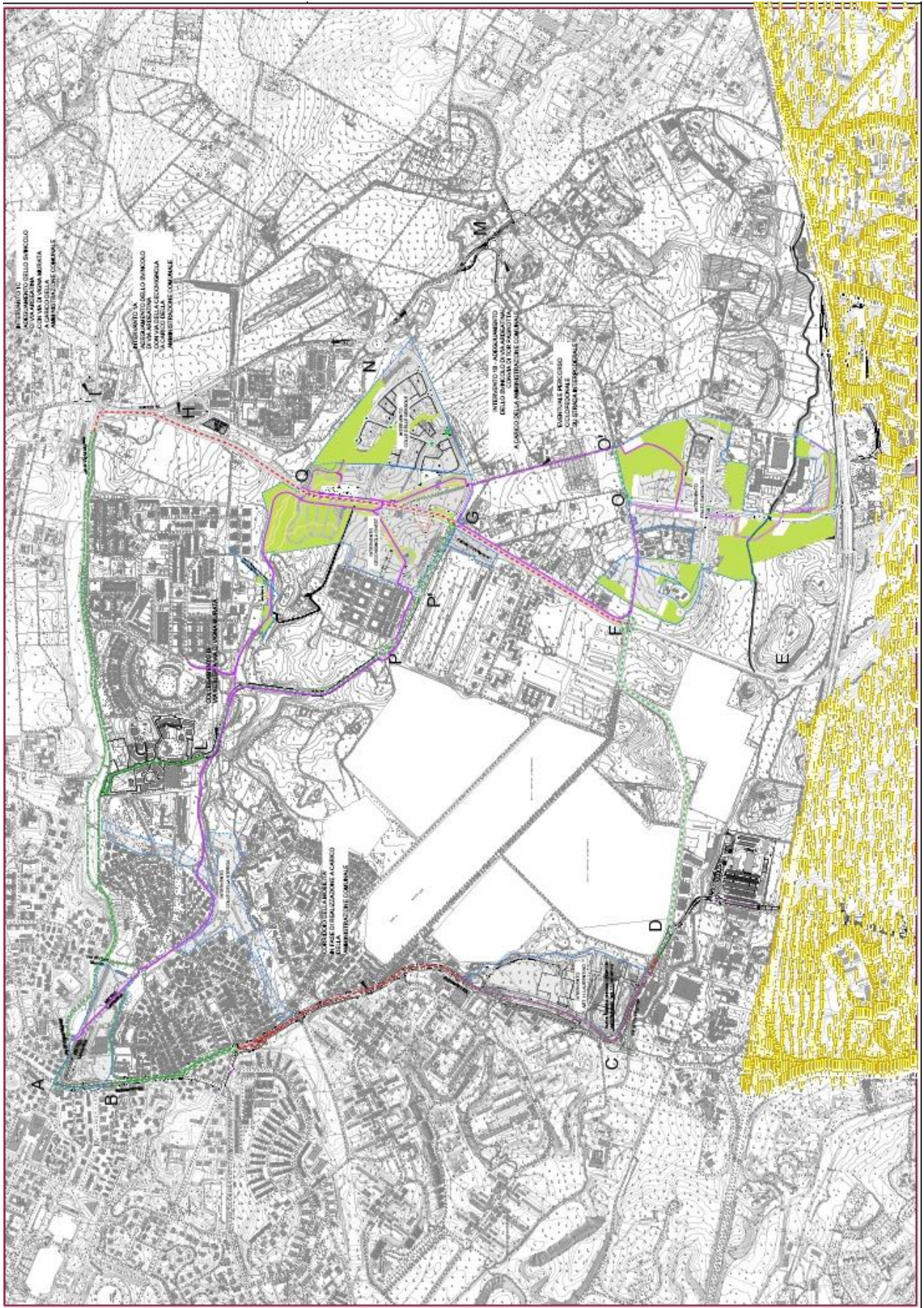
L'analisi dei sistemi di trasporto ha evidenziato, inoltre, lo stato delle preesistenze evidenziandone le criticità e adeguandole alle effettive necessità. Con riferimento alle infrastrutture si è reso opportuno integrare le dotazioni esistenti con **nuove opere** necessarie a garantire, in termini di capacità e condizioni di sicurezza, anche i flussi di mobilità indotti dalle strutture insediabili e dal loro impatto sul contesto urbano. La sostenibilità delle previsioni del traffico esistente e di quello provocato dai nuovi insediamenti sono state preventivamente valutate in modo complessivo e globale dalla **U.O. Mobilità e Accessibilità del Comune di Roma**, che ha considerato gli effetti cumulativi sul sistema della mobilità e tenuto conto delle osservazioni espresse dalle **Associazioni territoriali**, elaborando un progetto che sarà realizzato anche attraverso il **contributo finanziario del CONSORZIO CECCHIGNOLA OVEST ROMA**.

MOBILITA' GENERALE

Il progetto prevede la realizzazione di un ben più esteso piano della **mobilità generale**, che consiste nella esecuzione di diverse **opere infrastrutturali di utilità pubblica** e potenziamento della **viabilità**.

Sarà dunque eseguita una rivisitazione strategica del **sistema viario** complessivo, con lo scopo di **favorire** l'accesso e l'**utilizzo del trasporto pubblico** rispetto a quello privato, sarà così possibile avere le corsie riservate ai **mezzi pubblici** e la linea di **filobus** oggetto di numerose richieste da parte della cittadinanza residente.

Rientra nel progetto anche la realizzazione di una rete di **piste ciclabili** che collegherà i comprensori fino alla **stazione EUR Laurentina della Metro B**.



LA DIREZIONE DEI LAVORI

1. Lo studio

La pianificazione degli interventi di **urbanistica** ed **edilizia** nel comprensorio è stata affidata alla società romana **Studio Sintesi S.r.l.** e al suo **Direttore Tecnico**, l'Architetto **Siro Cinti**.

Caratteristiche peculiari di **Sintesi S.r.l.**, attiva da oltre **quindici anni**, sono la perfetta integrazione tra il **progetto edilizio** e l'**ambiente** circostante, la sinergia estetica che mira a legare un moderno complesso residenziale al tradizionale aspetto del quartiere di riferimento, senza interferire con l'**identità del territorio** e tenendo conto delle risorse da destinare all'**utenza cittadina**.

Da questa visione deriva la definizione di **Progetto Integrale**, che testimonia il coinvolgimento e la partecipazione di **Sintesi S.r.l.** in tutte le fasi di realizzazione, dalla **pianificazione urbanistica** alla **progettazione edilizia**, con attenzione anche all'intero **iter burocratico** e **amministrativo**, in modo da garantire un prodotto finale che risponda alle esigenze del committente, ai criteri legislativi e, allo stesso tempo, ai desideri della comunità locale, oltre che quelli dei potenziali acquirenti. Ciò con lo scopo principale di rendere ogni scelta progettuale una preziosa occasione di **sviluppo territoriale e sociale**.

Nell'ambito dell'intervento edilizio previsto dal **Programma di Trasformazione Urbanistica Cecchignola Ovest**, **Sintesi S.r.l.** ha curato la progettazione delle opere di **urbanizzazione primaria** e **secondaria**, con l'intento di creare un nuovo comprensorio che sia realmente moderno e funzionale per tutti gli abitanti e gli utenti, che garantisca la concreta fruibilità degli spazi pubblici e privati, e che rappresenti un'armonica commistione tra edilizia residenziale e commerciale, attività terziarie e servizi pubblici. La progettazione è stata elaborata tenendo conto delle **nuove tecnologie** e dei concetti di **bioedilizia**, **risparmio energetico** e **ecosostenibilità**.

2. L'Architetto

La direzione dei lavori è affidata all'Architetto **Siro Cinti**, progettista esperto, presente da oltre **quarant'anni** nel settore della pianificazione **urbanistica** e **edilizia** e impegnato in attività di consulenza e collaborazione con il **Comune di Roma** per la realizzazione o il recupero di numerose opere pubbliche e private, tra cui:

- Consulenza per la definizione del progetto urbanistico del comprensorio **denominato Parco Talenti** e progettazione esecutiva della viabilità;
- Consulenza, progettazione architettonica ed esecutiva per **IKEA S.p.A. Anagnina**;
- Progettazione architettonica ed esecutiva di una struttura per disabili denominata **Villaggio della Speranza**;

- Progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione nel comprensorio F1 **Via Lucrezia Romana** e direzione dei lavori urbanistici, architettonici, strutturali e impiantistici per la costruzione di quattro edifici in linea e cinque palazzine ad uso residenziale.

In qualità di direttore dei lavori di urbanizzazione ed edilizia ad opera del **CONSORZIO CECCHIGNOLA OVEST ROMA**, l'Architetto **Cinti** segue da vicino ogni fase del processo di sviluppo del progetto, elaborato in base ai criteri di **modernità** e **innovazione** con cui è disegnato il complesso residenziale e i servizi ad esso annessi, con lo scopo principale di valorizzare **l'immagine del quartiere** pur garantendo continuità con la **storia** e la **tradizione architettonica** del comprensorio.