

RELAZIONE TECNICA ARCHITETTONICA

Masterplan concettuale "Nuova Folgarella Verde"

Proposta di variante urbanistica – Comparto G4 – Ciampino (RM)

Comitato No Cemento Ciampino | Marzo 2026



1. Premessa

La presente relazione illustra il masterplan concettuale denominato "Nuova Folgarella Verde", elaborato come ipotesi di rigenerazione urbana per il comparto G4 di Ciampino.

La proposta nasce con l'obiettivo di conciliare i diritti edificatori riconosciuti al soggetto attuatore, pari a 14.233 mc, con le esigenze ambientali, sociali e paesaggistiche oggi emerse con particolare evidenza nel quadrante della Folgarella.

L'impostazione progettuale non assume il carattere di planimetria esecutiva, ma di schema urbanistico-architettonico di indirizzo, finalizzato a rappresentare un diverso equilibrio tra edificazione privata, servizi di prossimità, verde fruibile, sport e gestione sostenibile delle acque.

2. Inquadramento dell'area

L'intervento interessa un'area di circa 23.804 mq, rappresentata nel masterplan come lotto rettangolare assimilabile a un impianto di circa 250 x 100 metri.

Il comparto è delimitato da:

- Viale J.F. Kennedy, lungo il margine soggetto a fascia di rispetto archeologica;
- Via G. Spada, sul lato a prevalente relazione con il tessuto urbano esistente;
- Via O. Franchi, lungo il fronte sud;
- Via Lucrezia Romana e proprietà private, sul margine est.

La posizione dell'area, interna a un quadrante già urbanizzato ma carente di spazi pubblici qualificati, rende il sito particolarmente adatto a una proposta di ricucitura urbana fondata su permeabilità, socialità e servizi di quartiere.

3. Visione progettuale

A differenza di una soluzione concentrata in un unico organismo edilizio intensivo, "Nuova Folgarella Verde" propone una distribuzione più equilibrata dei volumi attraverso corpi bassi, leggeri e integrati nel paesaggio.

L'obiettivo è costruire un assetto a bassa intensità edilizia, in cui il costruito non domini l'area ma conviva con una prevalente struttura verde e con spazi aperti realmente utilizzabili dalla collettività.

Il progetto assume come principi guida:

- contenimento dell'impronta edilizia;
- incremento delle superfici permeabili;
- integrazione tra funzioni sociali, sportive e di servizio;
- mitigazione del rischio da ruscellamento superficiale;
- valorizzazione paesaggistica del comparto.

I nuovi edifici sono concepiti come padiglioni o corpi bassi ad alta efficienza energetica, orientati a standard nZEB (Nearly Zero Energy Building), cioè edifici a prestazione energetica molto elevata con fabbisogno molto basso coperto in misura significativa da fonti rinnovabili.

4. Assetto funzionale del masterplan

Il masterplan è organizzato in tre poli funzionali principali, integrati da una rete di spazi aperti e dispositivi ecologici.

Polo A – Commerciale e sociale

Collocato in prossimità dell'angolo Kennedy-Spada, il Polo A ospita funzioni leggere di prossimità, compatibili con il quartiere e con la scala del comparto.

Sono previsti piccoli locali destinati a bar, gelateria, fioraio e uno spazio per attività sociali e aggregative, con possibile destinazione a centro anziani polivalente.

La scelta di servizi di piccola dimensione evita l'effetto attrattore tipico delle grandi superfici commerciali e restituisce all'area una funzione di presidio quotidiano, utile e gestibile.

Polo B – Sport e benessere

Sul lato verso Via Lucrezia Romana è collocato il Polo B, dedicato ad attività sportive e ricreative all'aperto.

In questa porzione trovano posto:

- un campo da calcio a 5 / calcetto, con misure consigliate intorno a 36 x 18 m oppure 36,5 x 27,5 m a seconda dello standard adottato;
- un campo basket / multisport;
- un campo da padel, con ingombro indicativo di circa 20 x 10 metri;
- un piccolo edificio di supporto con servizi e spogliatoi;
- una quota di orti urbani comunitari.

La dimensione contenuta degli impianti sportivi è coerente con la natura di masterplan concettuale e con l'idea di un presidio di quartiere, non di una cittadella sportiva ad alta intensità.

Polo C – Business engine e quota residenziale

Lungo Via G. Spada è previsto il Polo C, pensato come organismo edilizio di maggiore qualità architettonica ma sempre a bassa altezza, destinato a ospitare spazi di coworking, servizi professionali e una limitata quota residenziale integrata.

La funzione di questo polo è duplice: da un lato contribuire alla sostenibilità economica complessiva dell'intervento, dall'altro generare affacci qualificati verso il parco e presenza urbana lungo il fronte nord.

La componente residenziale è pertanto contenuta e integrata nel disegno generale, senza configurare un episodio edilizio invasivo o autonomo rispetto al sistema degli spazi aperti.

5. Spazi aperti e infrastruttura blu-verde

Il cuore della proposta è costituito dagli spazi pubblici, dalle attrezzature leggere e dall'infrastruttura ecologica diffusa.

Sono previsti:

- una piazza della socialità centrale, con aree di sosta, arredi e spazio giochi inclusivo;
- un sistema di percorsi in terra battuta a basso impatto;
- aree fitness e zone ombreggiate;
- una area cani recintata;
- una rete di verde fruibile con funzione sia ricreativa sia climatica.

Elemento qualificante del progetto è il **bio-lago / rain garden**, concepito come depressione paesaggistica vegetata per la raccolta, laminazione superficiale e infiltrazione delle acque meteoriche. Un rain garden è infatti una depressione piantumata che intercetta il deflusso delle acque piovane e ne favorisce rallentamento, filtrazione e assorbimento nel terreno.

Questa scelta consente di sostituire una logica puramente ingegneristica e interrata con una soluzione visibile, ecologica e didattica, capace di unire sicurezza idraulica, qualità paesaggistica e biodiversità.

Anche i parcheggi sono concepiti con tecnologie drenanti o semi-drenanti, come grigliati erbosi o pavimentazioni permeabili, in modo da limitare l'impermeabilizzazione del suolo e ridurre il carico sulla rete di smaltimento delle acque. Le pavimentazioni permeabili consentono l'infiltrazione dell'acqua nel terreno e contribuiscono alla riduzione del ruscellamento superficiale.

6. Criteri insediativi

Il masterplan si fonda sui seguenti criteri:

- bassa intensità edilizia, con edifici bassi e non dominanti;
- mix funzionale compatibile con il quartiere;
- prevalenza di spazio aperto permeabile rispetto al costruito;
- servizi di prossimità al posto di attrattori commerciali sovradimensionati;
- integrazione tra sport, socialità e paesaggio;
- tutela del margine archeologico lungo Viale Kennedy.

La fascia di rispetto lungo il fronte interessato da vincolo archeologico viene mantenuta come margine non edificato e trattata come elemento ordinatore del disegno del verde e dei percorsi.

7. Quadro sintetico delle superfici

In coerenza con il carattere preliminare della proposta, la ripartizione delle superfici va intesa come indicativa e programmatoria, non come computo esecutivo definitivo.

Macro-area	% indicativa	Mq circa	Funzione prevalente
Area sociale e verde	25%	5.950	Piazza, gioco, sosta, area cani
Polo sportivo e orti urbani	20%	4.760	Calcetto, basket, padel, spogliatoi, orti
Infrastruttura blu	5%	1.200	Bio-lago / rain garden
Impronta edifici	16%	3.804	Commercio di prossimità, coworking, quota residenziale integrata
Infrastrutture leggere e sosta	27%	6.422	Percorsi, pista, parcheggi drenanti
Buffer archeologico	7%	1.668	Fascia di rispetto e mitigazione
TOTALE	100%	23.804	

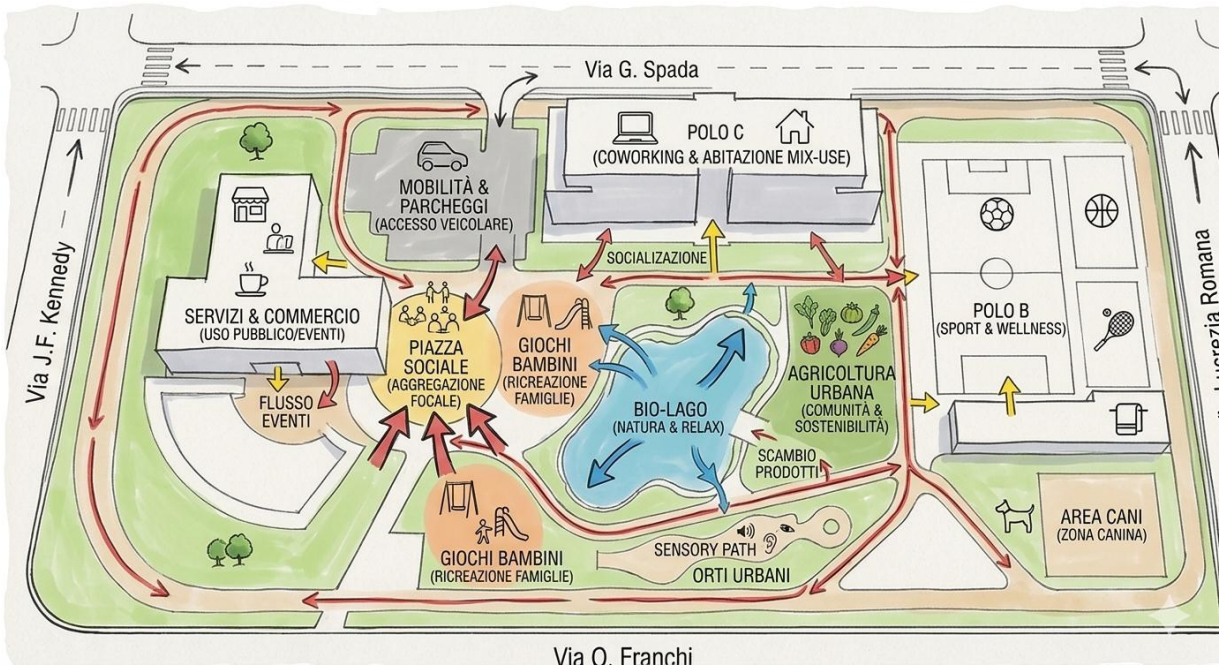
8. Conclusione

"Nuova Folgarella Verde" propone una rinegoziazione qualitativa dell'intervento, non la sua semplice cancellazione.

A parità di diritti edificatori complessivi, il masterplan costruisce un'alternativa più equilibrata, capace di ridurre l'impatto urbanistico, incrementare il verde fruibile, introdurre servizi realmente utili al quartiere e contribuire in modo significativo alla mitigazione del rischio idraulico.

La proposta restituisce così al comparto G4 un ruolo non di enclave edilizia chiusa, ma di parco abitato e attrezzato, in cui interesse privato e beneficio pubblico possano trovare un punto di equilibrio più giusto e più contemporaneo.

9. Allegati





Via O. Franchi



Via O. Franchi



