



Dirigente: Arch. Porfirio Ottolini Casina dell'Orologio, Piazza di Siena 1, 00197 - Roma Tel. 06.6710.8549 - Fax 06.6710.8537 www.urbanistica.comune, roma.it



Premessa e quadro normativo di riferimento

L'area oggetto del presente piano attuativo è identificata dal PRG vigente come ambito di Valorizzazione denominato B12, ovvero perimetrata come ambito di recupero. (L. 457/78 e artt. 13 e 43 delle NTA vigenti)

L. 457/78 - Norme per l'edilizia residenziale

I Piani di Recupero prevedono, tra l'altro, l'acquisizione e l'urbanizzazione di aree destinate agli insediamenti residenziali (art.1 L. 457/78); in particolare sono finalizzati al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. A tal proposito, l'art. 27 prescrive ai comuni l'individuazione, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, delle zone per cui si rende opportuno tale recupero. (L. 457/78)

Art. 43 NTA di PRG vigente

Gli Ambiti di valorizzazione di tipo B sono costituiti da tessuti, edifici e spazi aperti, caratterizzati da incoerenze e squilibri di tipo morfologico e funzionale, nei quali operare con progetti di completamento/trasformazione in grado di conseguire nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale, orientati al consolidamento/rilancio dell'uso residenziale e della complessità funzionale dei contesti.



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

Dirigente: Arch. Porfirio Ottolini
Casina dell'Orologio Piazza di Siena 1, 00197 - Roma
Tel. 06.6710.8549 - Fax 06.6710.8537
www.urbanistica.comune.roma.it



L'ambito, delimitato a nord dal tessuto residenziale del quartiere Portuense e a sud dalla linea ferroviaria Orte-Fiumicino e da via della Magliana, è caratterizzato da una particolare connotazione morfologica dovuta alla presenza di un terreno in pendio che digrada fino al Tevere. Oggi i salti di quota, all'interno dell'area, sono estremamente bruschi in quanto il declivio originale del terreno appare manomesso da opere di sbancamento, realizzate dal Comune di Roma negli anni 80/90, che dovevano essere propedeutiche alla realizzazione di una scuola, poi non più realizzata.

La linea ferroviaria sottostante la via Belluzzo, ai margini dell'ambito, impone un ulteriore dislivello che si conclude con un muraglione di contenimento sulla sottostante via della Magliana.

Le due variazioni altimetriche presentano, fra la via Pellati e la via Belluzzo una differenza di 7 m circa e fra quest'ultima e via della Magliana di 15 m circa.

Area d'intervento AREA LIBERA PRIVA DI UTILIZZO FERROVIA METROPOLITANA FIUMICINO - ORTE PIAZZA ANTONIO MEUCCI VIA ODERISI DA GUBBIO **CENTRO POLISPORTIVO** GIOVANILE VIGNA PIA FIUME TEVERE CENTRO PARROCCHIALE SACRA FAMIGLIA A VIA PORTUENSE

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

Dirigente: Arch. Porfirio Ottolini Casina dell'Orologio, Piazza di Siena 1, 00197 - Roma Tel. 06.6710.8549 - Fax 06.6710.8537 www.urbanistica.comune.roma.it



Stato di fatto

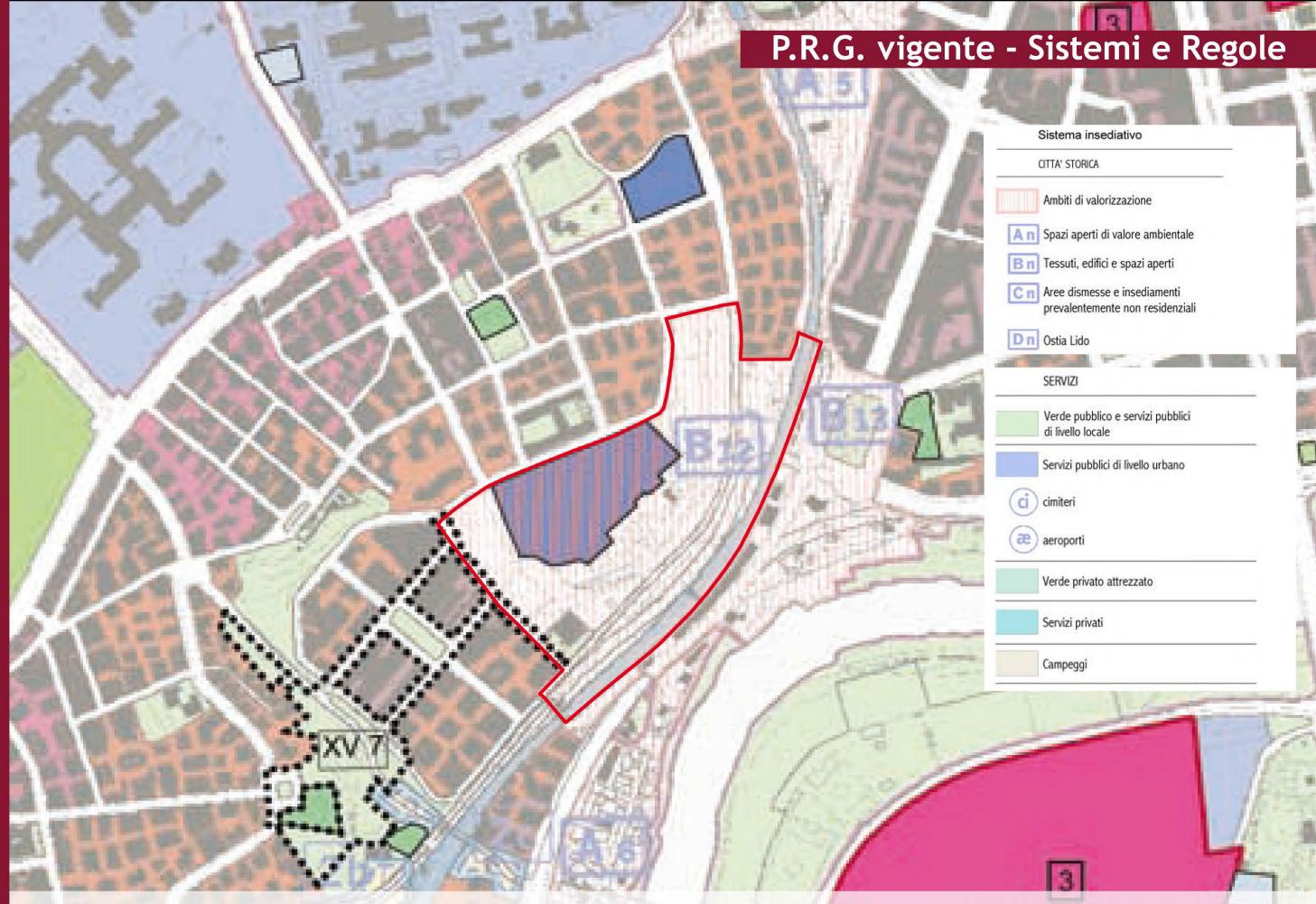
Lo stato attuale dell'ambito è di profondo degrado, la gran parte delle aree libere sono in stato di abbandono e vengono utilizzate dagli abitanti del quartiere come giardino pubblico, benché non siano attrezzate per esserlo e siano recintate in quanto private. È tuttavia rilevante il dato appena descritto perché chiara espressione di una necessità degli abitanti della zona a cui il progetto, nell'adempimento degli obiettivi previsti, potrà dare soluzione.

Inoltre, lo spazio libero principale appare manomesso in quanto fu oggetto di opere di scavo per la realizzazione di una scuola pubblica poi mai realizzata, che ha determinato l'eliminazione del declivio naturale che originariamente colmava il dislivello di 6 m fra via Tajani, limite superiore dell'ambito, e via Belluzzo. Dall'analisi dell'ambito, del PRG ed in particolare dei dati catastali, all'interno dell'ambito ricadono le seguenti attività:

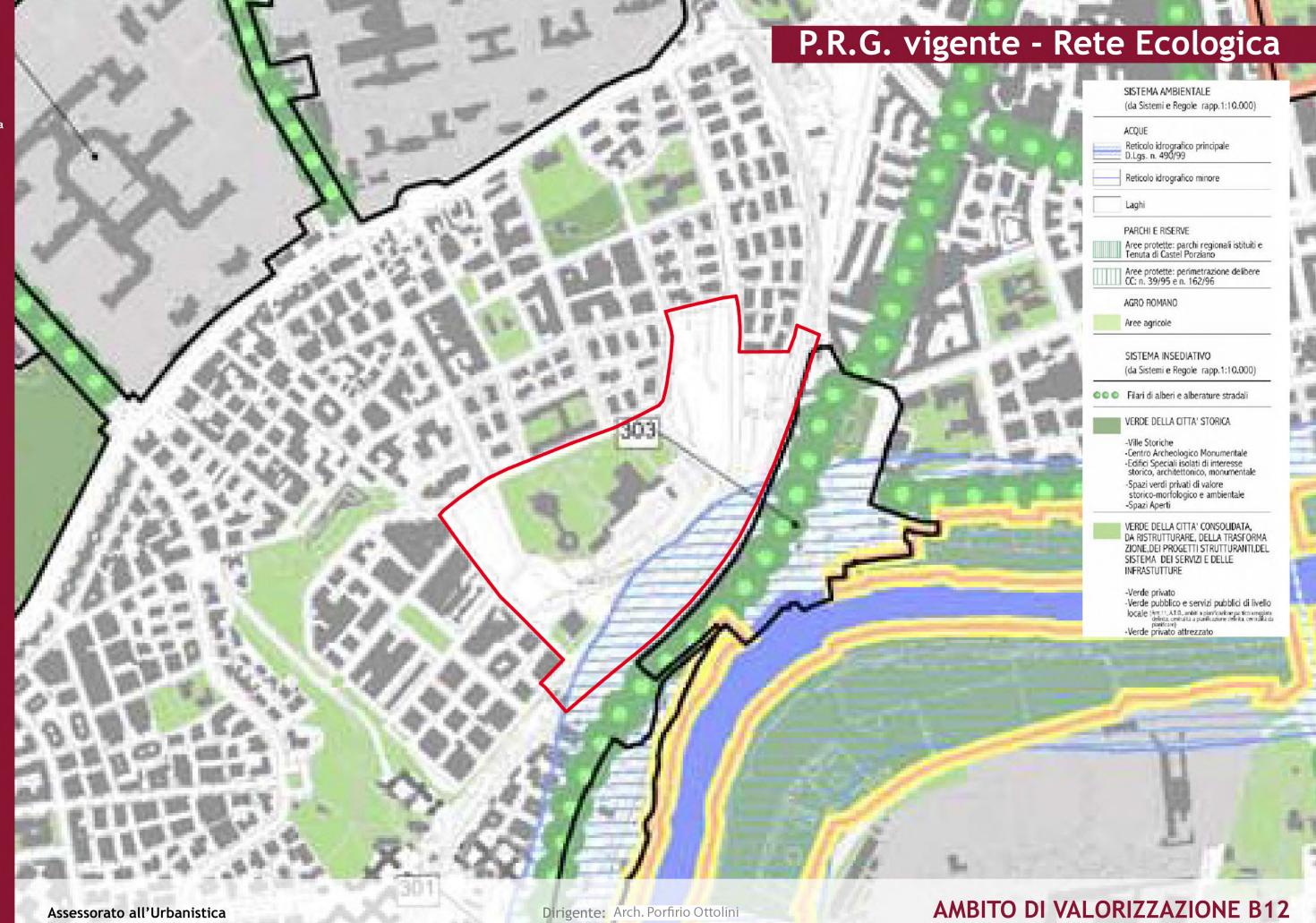
- un centro parrocchiale, caratterizzato dalla chiesa realizzata negli anni '60 su progetto degli architetti
 Paniconi e Pediconi, e l'Istituto Vigna Pia, fondato nel 1850 da Papa Pio IX, ed oggi scuola e centro
 sportivo privati (individuati dal PRG come servizio pubblico di livello urbano);
- un asilo nido, corrispondente alla categoria di servizi privati di livello locale, più precisamente servizi alle persone per l'istruzione;
- · un autolavaggio, privo di volumetrie;
- orti privati, sui quali insistono due manufatti, con categoria catastale C2, magazzino, effettivamente utilizzati come autorimessa e/o rimessaggio privato, non riconducibile ad attività produttive o di magazzino/deposito merci.







Dirigente: Arch. Porfirio Ottolini Casina dell'Orologio, Piazza di Siena 1, 00197 - Roma Tel. 06.6710.8549 - Fax 06.6710.8537 www.urbanistica.comune.roma.it



Casina dell'Orologio, Piazza di Siena 1, 00197 - Roma Tel. 06.6710.8549 - Fax 06.6710.8537 www.urbanistica.comune.roma.it



Contenuti del Piano di Recupero

L'attuazione dell'ambito B12 è finalizzata alla realizzazione dei seguenti obiettivi generali:

- a. Riorganizzazione e riqualificazione delle aree in prossimità della linea ferroviaria FM1
- b. Attrezzamento degli spazi aperti: percorrenze pedonali trasversali e belvedere terrazzati
- c. Intervento di nuova edificazione residenziale e non residenziale, finalizzato al completamento della testata d'angolo tra via Greppi e via Pellati, con un aumento di S.U.L. pari a 5.000 mq

Il PdR propone una zonizzazione per l'intero ambito, concentrando la cessione delle aree e relativa trasformazione da private a pubbliche sulla proprietà del proponente, detentore della quasi totalità dei diritti edificatori, garantendo in questo modo la totale attuazione delle urbanizzazioni. Tuttavia le aree interessate dalle opere di urbanizzazione, con esclusione delle sole corrispondenti agli standard minimi dell'intervento edificatorio, saranno oggetto di esproprio bonario. Per le restanti aree si prevede una destinazione a verde privato attrezzato con limitazione alle sole strutture aperte in modo da escludere la realizzazione di ulteriori SUL private fuori dal comparto edificatorio.

Viene inoltre precisato l'ambito "servizi pubblici di livello urbano", già individuato dal PRG, in funzione dell'effettiva perimetrazione esistente.

L'intero piano di recupero è attuabile per stralci funzionali; in particolare i sub comparti A1 e A2, dedicati alla NE della SUL aggiuntiva, devono ritenenrsi autonomi sia per quanto riguarda la stipula della convenzione urbanistica che per la loro realizzazione.





Prospetto riassuntivo degli interventi Calcolo dotazione minima parcheggi pubblici e privati Mix funzionale - S.U.L. Aggiuntiva 5.000 mq % mix **Distribuzione SUL** (S.U.L. aggiuntiva 5.000 mq) funzionale per funzione **PRIVATI PUBBLICI** RESIDENZIALE 80% 4000 mq* RESIDENZIALE 640 mg 1600 mg COMMERCIALE 20% 1000 mg COMMERCIALE 400 mg 400 mg TOTALE 100% 5000 mg TOTALE 1.040,00 mg 2.000,00 mg Carico insediativo per S.U.L. residenziale: 107 abitanti Verifica dotazione standard di progetto per intero PdR - individuazione degli extra standard rispetto agli standard minimi dovuti per la S.U.L. aggiuntiva Calcolo degli standard minimi di verde e servizi pubblici **EXTRA STANDARD** dotazione minima dotazione di progetto (S.U.L. aggiuntiva 5.000 mq) Verde 2.106,66 14.023,34 16.130,00 **TOTALE STANDARD PUBBLICI** Servizi SUL RESIDENZIALE Parcheggi pubblici 1.040,00 3.740,00 2.700,00 Verde pubblico 1,013,23 mq **TOTALE STANDARD** 3.146,66 19.870,00 16.723,34 mq/Ab. PUBBLICI DI PdR Servizi pubblici 6,5 2.000,00 7.700,00 Parcheggi privati 5.700,00 693,33 mg mq/Ab. SUL COMMERCIALE TOTALE PARCHEGGI 7.700,00 5.700,00 2.000,00 PRIVATI DI PdR Verde 0,4/0,4 mg 400,00 mg TOTALE 2.106,67 mg

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

Dirigente: Arch. Porfirio Ottolini Casina dell'Orologio, Piazza di Siena 1, 00197 - Roma Tel. 06.6710.8549 - Fax 06.6710.8537 www.urbanistica.comune.roma.it





Dirigente: Arch. Porfirio Ottolini Casina dell'Orologio, Piazza di Siena 1, 00197 - Roma Tel. 06.6710.8549 - Fax 06.6710.8537 www.urbanistica.comune.roma.it





Mix funzionale e standard urbanistici

Mix funzionale - S.U.L. Aggiuntiva 5.000 mg Distribuzione comparto A1 comparto A2 % mix SUL per (88,76% SUL (11,24% SUL 4.000,00 3.555.00 80% residenziale 445.00 commerciale Cu/b 883,03 116,97 20% 1.000,00 4.438,03 561,97 100% 5.000,00 totale

Calcolo del carico insediativo per SUL residenziale

abitanti
comparto A1 95
comparto A2 12
totale comparti 107

SUL aggiuntiva 5.000 mq Calcolo degli standard minimi di verde e servizi pubblici				
SUL residenziale	comparto A1 (mq)	comparto A2 (mq)	totale standard pubblici	
SUL residenziale				
Verde pubblico (9,5 mq/Ab.)	900,60	112,73	1.013,33	
Servizi pubblici (6,5 mq/Ab.)	616,20	77,13	693,33	
SUL commerciale				
Verde (0,4 mq/mq)	353,21	46,79	400,00	
totale	1.870,01	236,65	2.106,67	

SUL aggiuntiva 5.000 mq Calcolo dotazione minima parcheggi pubblici e privati - art. 7 NTA					
	comparto A1		comparto A2		
destinazione d'uso	pubblici	privati	pubblici	privati	
residenziale	568,80	1.422,00	71,20	178,00	
commerciale	353,21	353,21	46,79	46,79	
totala navahanni	022.04	4 775 04	447.00	224.70	

standard minimi - verifica dotazione minima di progetto relative ai sub comparti A1 e A2						
standard	dotazione minima	dotazione di progetto sub comparto A1 cessione U.O.1	dotazione sub di progetto sub comparto A2 - cessione U.O.2			
verde	1.413,33	1.253,81	159,52			
servizi (lett. h art. 4 L847/1964)	693,33	616,20	77,13			
1 1101	4 0 4 0 0 0	000.04	117.00			

 verde
 1.413,33
 1.253,81
 159,52

 servizi (lett. h art. 4 L847/1964)
 693,33
 616,20
 77,13

 parcheggi pubblici
 1.040,00
 922,01
 117,99

 totale standard pubblici minimi
 3.146,67
 2.792,02
 354,64

 parcheggi privati minimi
 2.000,00
 7.200,00
 500,00

 7.700,00
 7.700,00
 7.700,00

-		la SUL aggiuntiva (5.0		- marviduazion	ic degii extra str	maara napetto	agii standara
		dotazion	e minima	dotazione di progetto		EXTRA STANDARD	
à	standard	comparto A1	comparto A2	comparto A1	comparto A2	comparto A1	comparto A2

1.870,01 236,65 15.970,48 159,52 14.100,47 77,13 servizi (lett. h art. 4 L847/1964) 922,01 parcheggi pubblici 117,99 3.622,01 117,99 2.700,00 totale standard pubblici 2.792,02 354,64 19.592,49 di progetto per sub 277,51 16.800,47 comparto (A1 e A2) totale standard pubblici 3.146,67 19.870,00 16.723,33 1.775,21 224,79 7.200,00 500,00 5.424,79 archeggi privati 275,21 oatale parcheggi privati di 2.000,00 7.700,00 5.700,00

standard	dotazione minima	dotazione di progetto	extra standard	
verde	1.00			
servizi (lett. h art. 4 L847/1964)	2.106,67	16.130,00	14.023,33	
parcheggi pubblici*	1.040,00	3.740,00	2.700,00	
totale standard pubblici	3.146,67	19.870,00	16.723,33	
parcheggi privati	2.000,00	7.700,00	5.700,00	

la dotazione di parcheggi pubblici di progetto è implementata grazie alle cessioni extra per l'adeguamento della viabilità da realizzare come opera pubblica

Mix funzionale e SUL esistenti (SUL=consistenza catastale)			
Destinazione d'uso (art. 6 NTA)	SUL/E		
Attrezzature culturali e religiose, collettive per lo sport, ricreative Cu/m	11.767,00		
Servizi alle persone per l'istruzione Cu/m	500,00		
Totale SUL/Esistente	12.267,00		

Calcolo presunta dotazio	one minima di standard	per SUL/E
--------------------------	------------------------	-----------

standard	calcolo	esistenti	differenza (deficit standard)
verde (0,4 mq/mq SUL)	4.906,80	0	4.906,80
parcheggi pubblici 0,6 mq/mq SUL)	7.360,20	3.900,00	3.460,20
Totale aree standard pubblici per SUL/Esistente	12.267,00	3.900,00	8.367,00
Parcheggi privati (0,4 mq/mq SUL)	4.906,80	1.510,00	3.396,80

Verifica dotazione standard complessivi di PdR rispetto alla SUL/E

standard	dotazione extra standard di PdR	deficit stato di fatto	extra standard
verde e servizi	14.023,33	4.906,80	9.116,53
parcheggi pubblici 0,6 mq/mq SUL)	2.700,00	3.460,20	- 760,20
Totale aree per standard pubblici per SUL/Esistente	16.723,33	8.367,00	8.356,33

Parcheggi privati 5.700,00 3.396,80 2.303,20

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

Dirigente: Arch. Porfirio Ottolini Casina dell'Orologio, Piazza di Siena 1, 00197 - Roma Tel. 06.6710.8549 - Fax 06.6710.8537 www.urbanistica.comune.roma.it



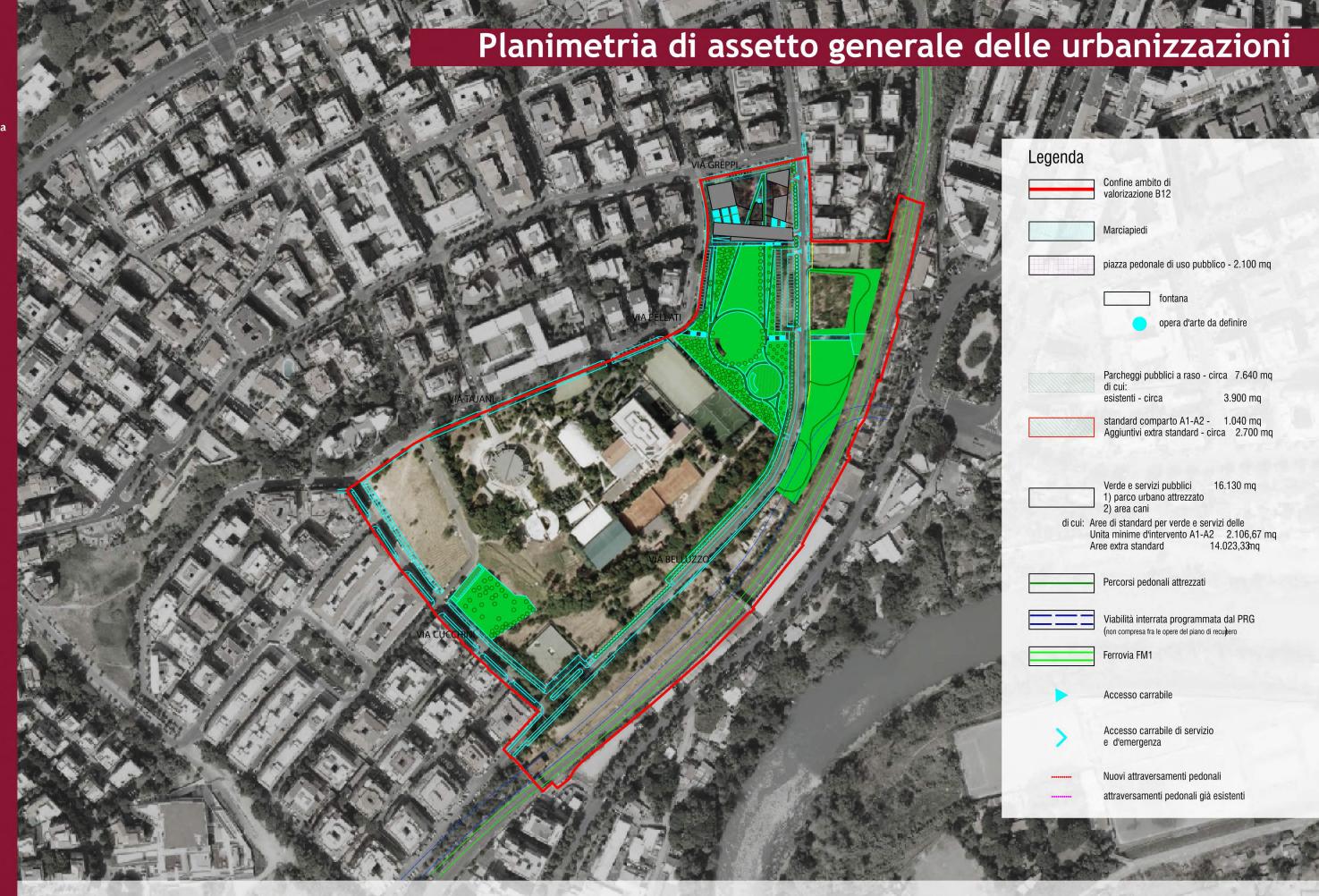


Dirigente: Arch. Porfirio Ottolini Casina dell'Orologio, Piazza di Siena 1, 00197 - Roma Tel. 06.6710.8549 - Fax 06.6710.8537 www.urbanistica.comune.roma.it



Dirigente: Arch. Porfirio Ottolini
Casina dell'Orologio, Piazza di Siena 1, 00197 - Roma
Tel. 06.6710.8549 - Fax 06.6710.8537
www.urbanistica.comune.roma.it





Dirigente: Arch. Porfirio Ottolini
Casina dell'Orologio, Piazza di Siena 1, 00197 - Roma
Tel. 06.6710.8549 - Fax 06.6710.8537
www.urbanistica.comune.roma.it



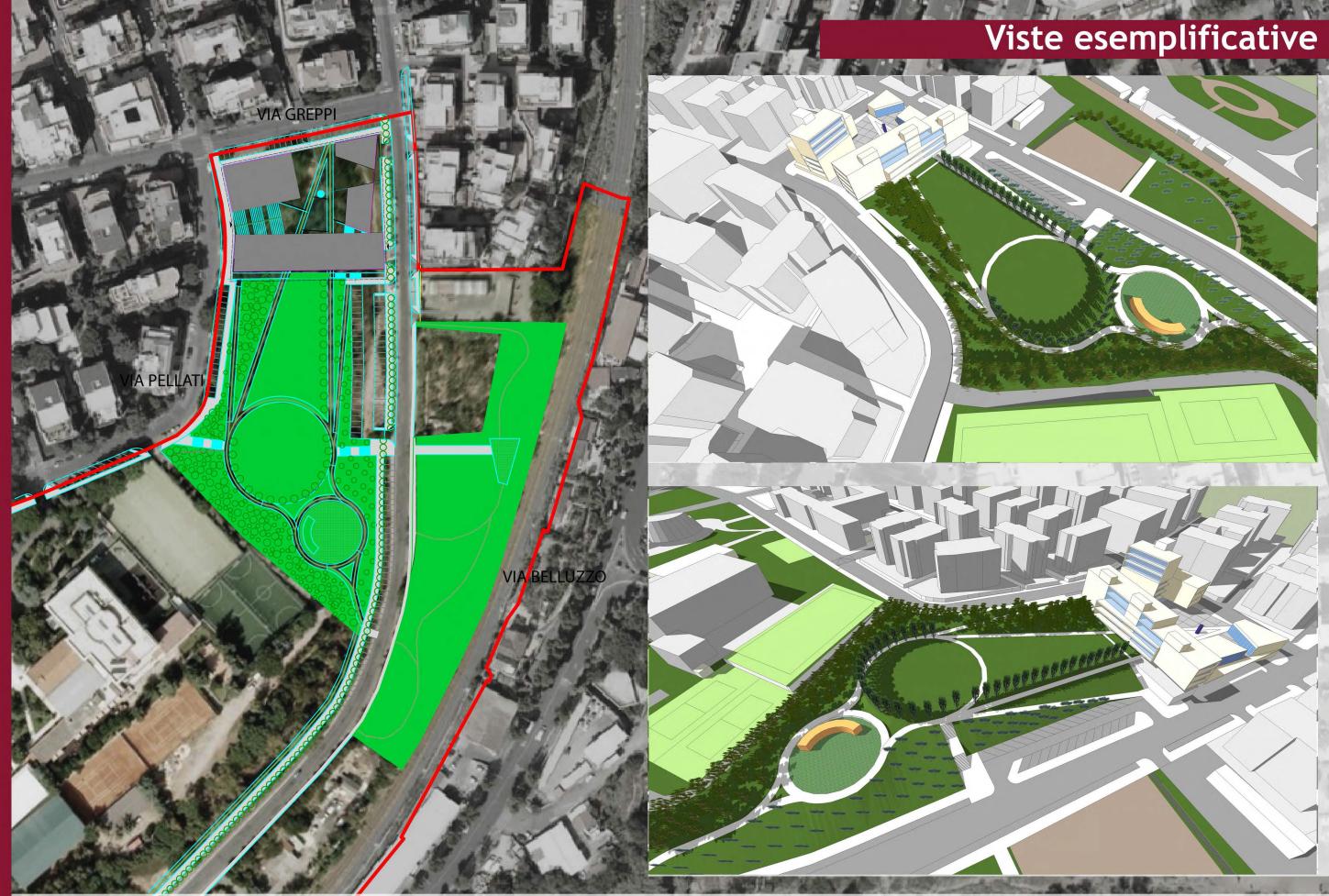






Dirigente: Arch. Porfirio Ottolini
Casina dell'Orologio, Piazza di Siena 1, 00197 - Roma
Tel. 06.6710.8549 - Fax 06.6710.8537
www.urbanistica.comune.roma.it





Dirigente: Arch. Porfirio Ottolini Casina dell'Orologio, Piazza di Siena 1, 00197 - Roma Tel. 06.6710.8549 - Fax 06.6710.8537 www.urbanistica.comune.roma.it