



ROMA CAPITALE



Direzione Dipartimento Programmazione e
Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
Viale del Turismo 30, 00144 - Roma
Tel.06.6710.6438 - Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it

Progetto di Intervento Urbanistico
ATO i 78 "Tenuta Pisana"
Presentazione



ROMA CAPITALE

Progetto d'Intervento Urbanistico Ambito a Trasformazione Ordinaria Integrato 78 Tenuta Pisana

Direzione Dipartimento Programmazione e
Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
Viale del Turismo 30, 00144 - Roma
Tel.06.6710.6438 - Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it

**Progetto di Intervento Urbanistico
ATO i 78 "Tenuta Pisana"**
Presentazione



Il P.R.G. pre-vigente destinava l'area d'intervento a "Zona M2 – Attrezzature di servizi privati", nel P.R.G. vigente viene classificata come Ambito di Trasformazione Ordinaria Integrato 78 Tenuta Pisana. L'intervento proposto prevede la realizzazione di una S.U.L di mq 21.875 (tabella 2.2 N.T.A. P.R.G. vigente) incrementata di 5.301 mq, corrispondenti alla quota in compensazione individuata per il comprensorio M2 "Tenuta Pisana" (sentenza del TAR LAZIO - ROMA Sezione II n.3390/2007), in attuazione delle N.T.A. del P.R.G. vigente art. 61 comma 4, per una nuova S.U.L. totale di 27.176 mq. Pertanto l'intervento prevede il trasferimento dei diritti edificatori dal comprensorio M2 Tenuta Pisana nell' ATO I/78

Negli Ambiti di Trasformazione Ordinaria viene sempre garantita la compresenza, definita come mix funzionale, di funzioni diverse, regolate da percentuali minime inderogabili per ciascuna tipologia di ambito. I parametri e gli indici per gli ATO integrati riguardanti il mix funzionale sono i seguenti : abitativa 30% della S.U.L. , turistico ricettivo 30% della S.U.L. , e quota flessibile 40% della S.U.L.

La quota flessibile, è assegnata in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo ad una delle funzioni previste. In particolare nell'ATO I/78 Tenuta Pisana la quota flessibile del 40% è stata totalmente attribuita alla destinazione residenziale, determinando il seguente mix funzionale 70% residenziale e 30% non residenziale.

La superficie degli Ambiti di Trasformazione al netto delle aree per la viabilità pubblica, vengono così ripartite:

- Un'area nella quale è concentrata l'edificazione, definita come Area a Concentrazione Edilizia (ACE): oltre alla superficie fondiaria SF comprende la viabilità privata, il verde privato, ed i parcheggi di pertinenza degli edifici.
- Un'area destinata a Verde privato con valenza ecologica (VE), attrezzata a verde privato (prato, arbusti, alberi ad alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle norme, in essa possono essere localizzate attrezzature per lo sport e la ricreazione.
- Un'area destinata a Verde e Servizi Pubblici (VS), da cedere interamente al comune oltre alla quota di standard fissata dalla normativa di P.R.G.



L'intervento è ubicato in una posizione strategica a ridosso del Grande Raccordo Anulare, a pochi minuti dall'Aeroporto Internazionale "Leonardo da Vinci", in una località ben collegata sia al centro della città che, attraverso il Grande Raccordo Anulare, alla viabilità interregionale.

L'area d'intervento, di proprietà del Collegio San Lorenzo da Brindisi per le Missioni Apostoliche all'estero ha una superficie territoriale di circa 39.627 mq.



Area d'intervento

COLLEGIO SAN LORENZO
DA BRINDISI

ATO i 78



L'area oggetto di studio si presenta morfologicamente come un pianoro delimitato da versanti, in particolare all'interno dell'area sono stati individuati due lembi di terreno pianeggiante: uno meridionale, posto ad ovest, e l'altro settentrionale, ad est.

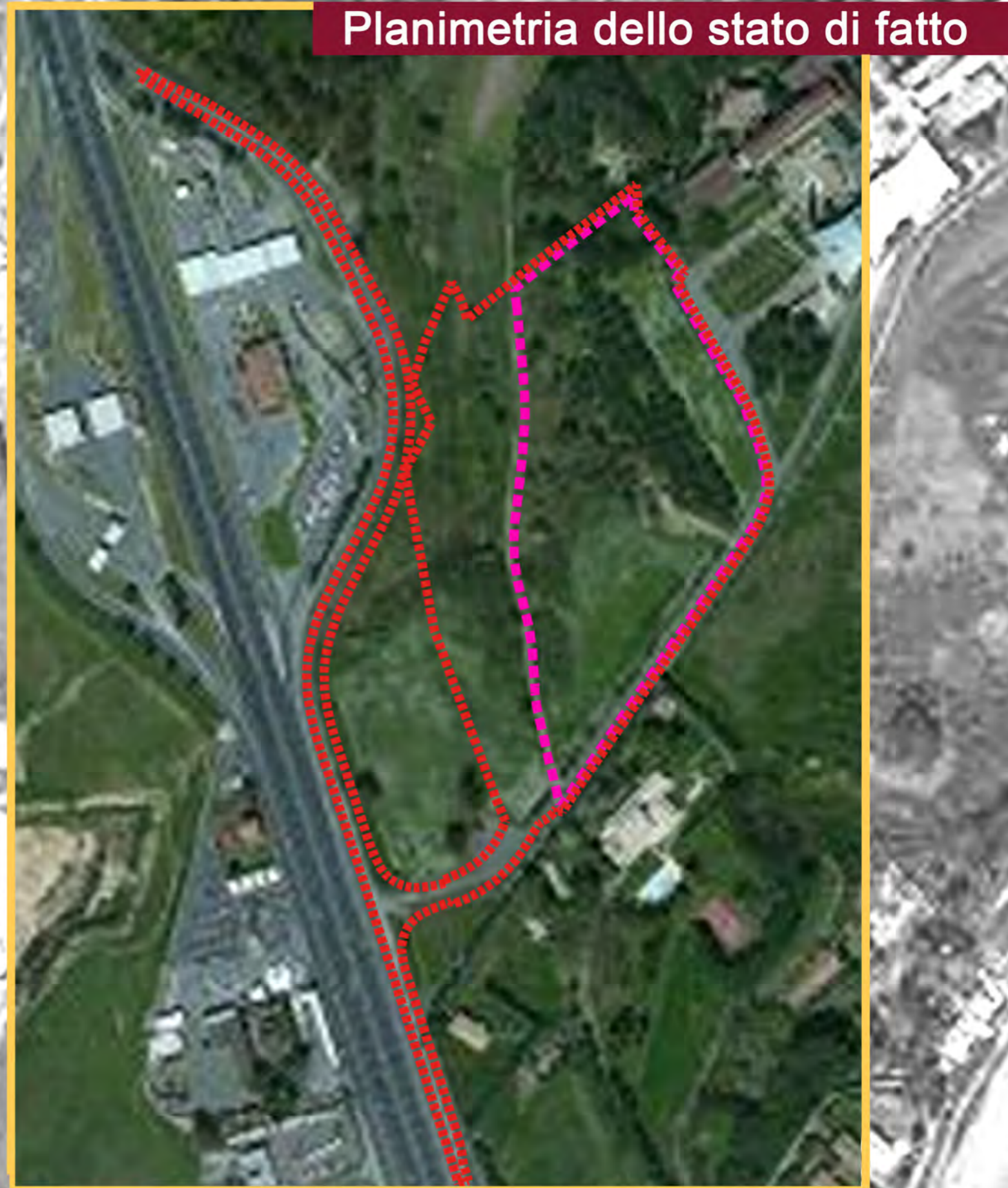
Il progetto urbanistico si sviluppa prevalentemente sui pianori ed è costituito da due comparti residenziali, R1 e R2, uno posto sul pianoro meridionale e l'altro sul pianoro settentrionale.

Nel comparto R1 è previsto in progetto un edificio di cinque piani mentre nel comparto R2 un edificio di sei piani. Inoltre sono previsti sul lato nord-ovest del versante del pianoro centrale un comparto non residenziale, costituito da parcheggi interrati e da un edificio che si sviluppa per cinque piani, e da uno spazio per servizi pubblici.

Direzione Dipartimento Programmazione e
Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
Viale del Turismo 30, 00144 - Roma
Tel.06.6710.6438 - Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it

Planimetria dello stato di fatto



**Progetto di intervento urbanistico
ATO i 78 "Tenuta Pisana"**
Presentazione



Documentazione fotografica dello stato di fatto



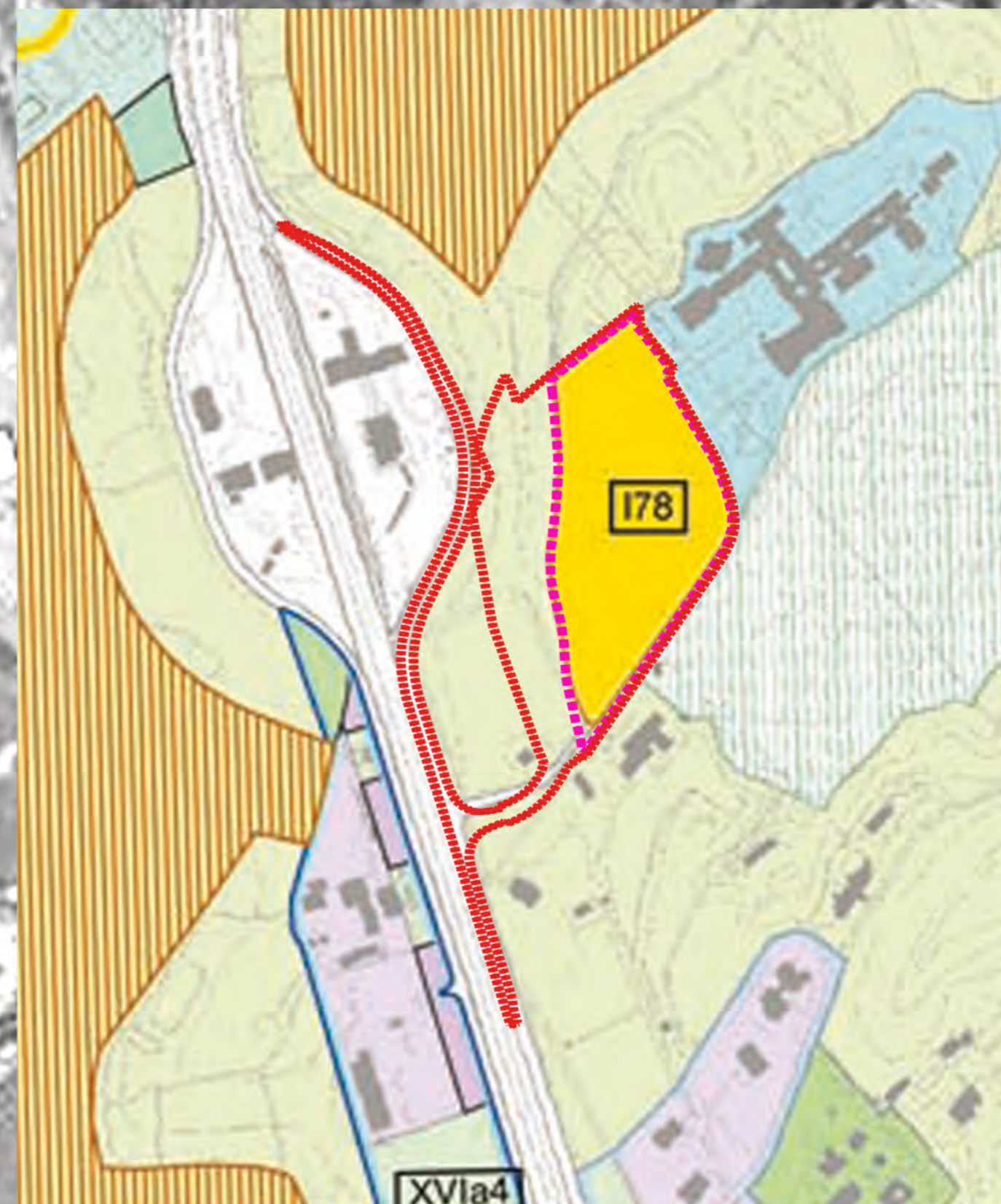
Direzione Dipartimento Programmazione e
Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
Viale del Turismo 30, 00144 - Roma
Tel.06.6710.6438 - Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it

**Progetto di intervento urbanistico
ATO i 78 "Tenuta Pisana"**
Presentazione



ESTRATTO DI P.R.G. VIGENTE
INDIVIDUAZIONE DELLE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI
FOGLIO 16



 Ambiti di trasformazione ordinaria integrati

Codice	Denominazione
114	Casal Lumbroso
178	Tenuta Pisana



Direzione Dipartimento Programmazione e
Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
Viale del Turismo 30, 00144 - Roma
Tel.06.6710.6438 - Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it

**Progetto di intervento urbanistico
ATO i 78 "Tenuta Pisana"**
Presentazione

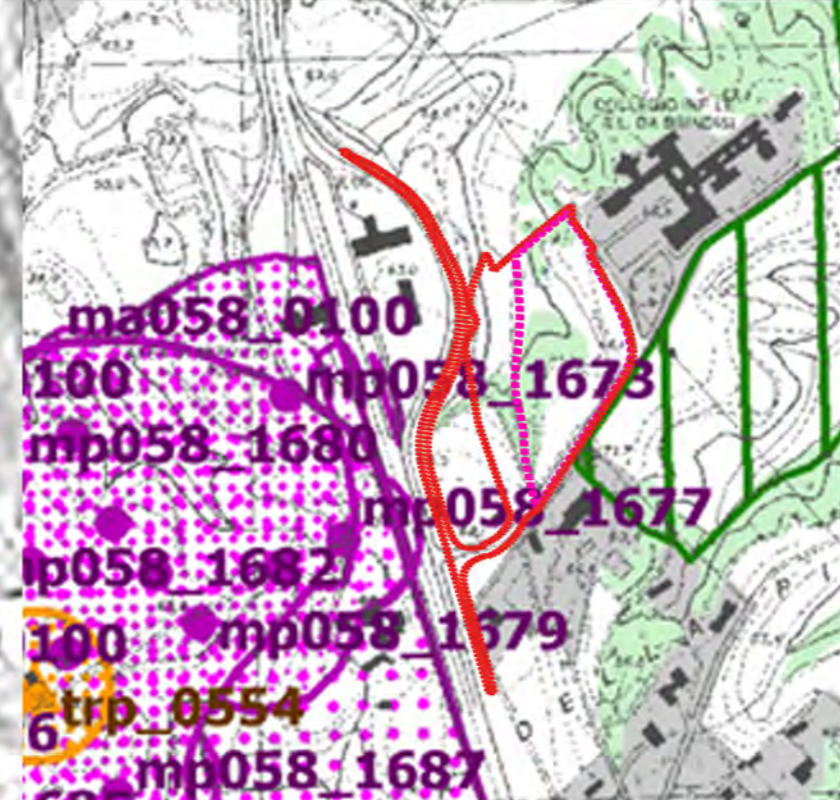


Pianificazione sovraordinata: PTPR



PTPR
Sistemi ed ambiti del paesaggio
Stralcio Tavola A

- Paesaggio Naturale
- Paesaggio Naturale di Continuità
- Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
- Aree o Punti Visuali
- Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti

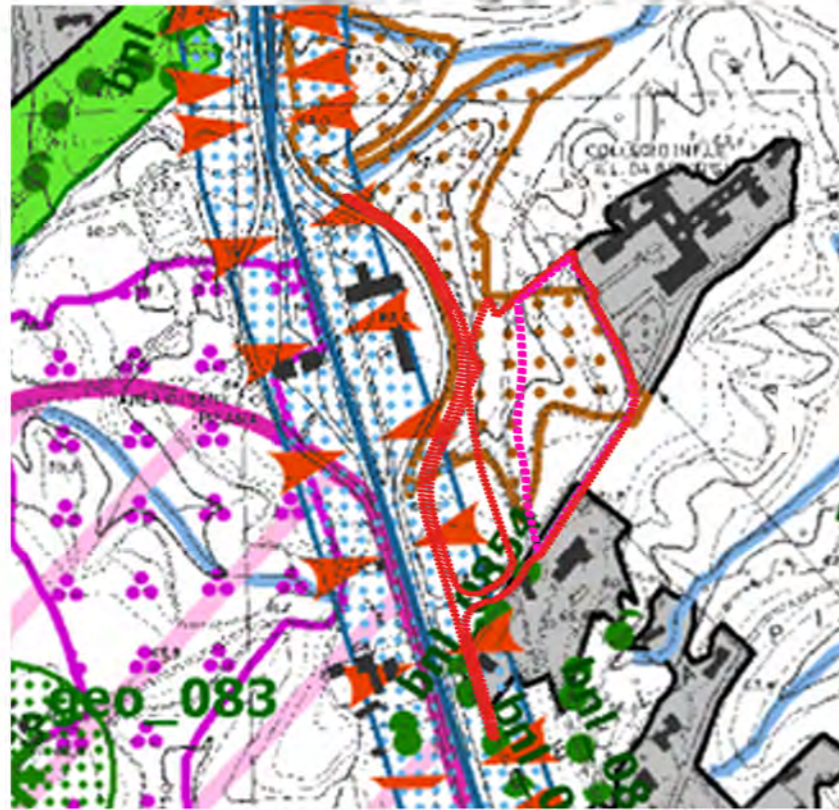


PTPR
Beni Paesaggistici
Stralcio Tavola B

Vincoli Ricognitivi di Legge

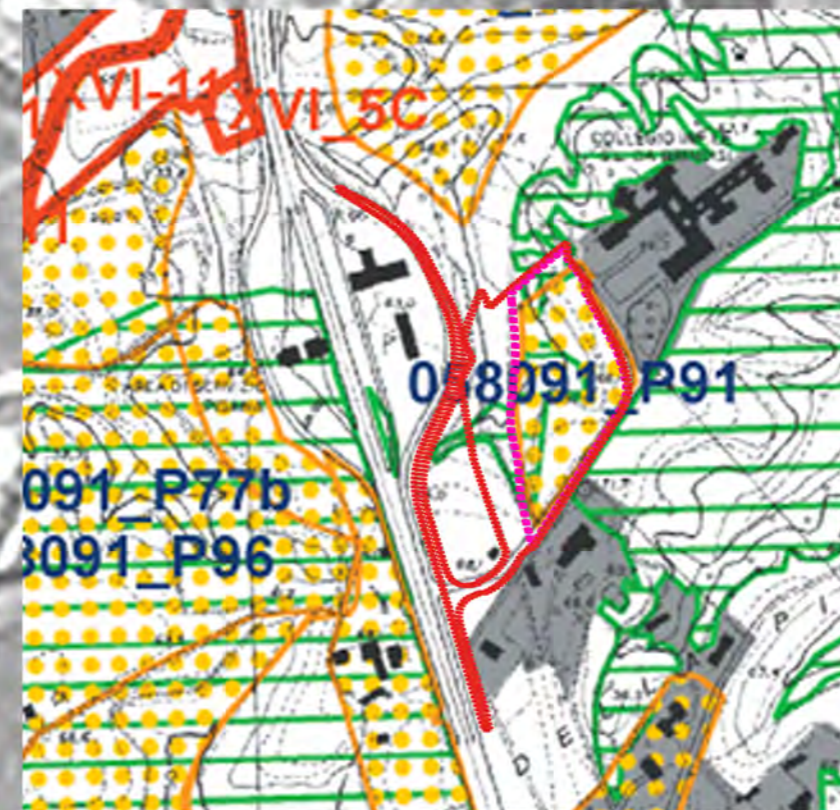
- g058
- g) aree boscate

n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato art.10 L.R. 24/98



PTPR
Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR
Stralcio Tavola C

- Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali Art. 46 L.R. 29/97 DGR 11746/93 DGR 1100/2002
- Viabilità di grande comunicazione
- Beni areali



PTPR
Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti
Stralcio Tavola D

- Osservazioni preliminari proposte dai Comuni
- Inviluppo dei beni paesaggistici art.134 lett.a e D.Ivo 42/2004 art 22L.R. 24/1998

Direzione Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
Viale del Turismo 30, 00144 - Roma
Tel.06.6710.6438 - Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it

Progetto di intervento urbanistico ATO i 78 "Tenuta Pisana"
Presentazione



Zonizzazione su base catastale

LEGENDA:

-  PERIMETRO DEL PROGETTO URBANISTICO SECONDO IL N.P.R.G. VIGENTE
-  PERIMETRO D'INTERVENTO DEL PROGETTO URBANISTICO COMPRESIVO DELLE AREE DESTINATE ALL'ADEGUAMENTO VIARIO E COMPENSAZIONE FORESTALE DI CONNESSIONE ALLA RISERVA NATURALE TENUTA DEI MASSIMI
-  LIMITE FASCIA DI PERTINENZA
-  LIMITE FASCIA DI RISPETTO
-  **PARCHEGGI PUBBLICI
-  COMPARTI RESIDENZIALI
-  COMPARTI NON RESIDENZIALI
-  VERDE PUBBLICO
-  SERVIZI PUBBLICI
-  PARCHEGGI PUBBLICI REALIZZATI SU AREE PRIVATE VINCOLATI ALL'USO PUBBLICO
- ** I parcheggi pubblici sono localizzati su aree di proprietà pubblica o su aree di proprietà privata vincolata all'uso pubblico, tenuto conto di quanto previsto dall'Art. 7, comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione, del N.P.R.G. (Del C.C. n°33 del 19/20 marzo 2003, e del C.C. n°64 del 21/22 marzo 2006)
-  VIABILITA' PUBBLICA
-  PARCHEGGI PUBBLICI REALIZZATI SU AREE PRIVATE VINCOLATI ALL'USO PUBBLICO INTERRATI
-  AREE PER LA COMPENSAZIONE FORESTALE
-  VIABILITA' DI COLLEGAMENTO TRA L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ORDINARIA I78 "TENUTA PISANA" E IL PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA PESCACCIO - VIA DI BRAVA E VIA DEL PESCACCIO INSERITA CON ORDINANZA DEL SINDACO DI ROMA CAPITALE N°451 DEL 23/10/2012 NEL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE E PER LA MOBILITA' APPROVATO CON O.P.C.M. N° 3543/06
-  VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA INTERNO AI COMPARTI FONDIARI
-  VERDE DI ARREDO



Direzione Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
Viale del Turismo 30, 00144 - Roma
Tel.06.6710.6438 - Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it

**Progetto di intervento urbanistico
ATO i 78 "Tenuta Pisana"
Presentazione**



Dati di progetto

Dati di progetto			
Superficie territoriale ATO integrato n°78			mq 39.627
Superficie esterna al perimetro dell'ATO 178 destinata all'adeguamento viario e alla compensazione forestale			mq 25.068
S.U.L. abitativa (70%)			mq 19.022
Capacità insediativa CI = S.U.L. / 37,5 mq			n° 507
S.U.L. non abitativa (30%)			mq 8.154
TOTALE S.U.L.			mq 27.176
Indice di edificabilità territoriale (S.U.L. totale / ST)			mq/mq 0,69
STANDARD URBANISTICI	RICHESTI	DA PROGETTO	
DESTINAZIONI ABITATIVE (CU/b)			
Verde Pubblico	8,5 mq/ab = 4.819 mq <	12,86 mq/ab =	6.524
Servizi Pubblici	6,5 mq/ab = 3.297 mq <	6,51 mq/ab =	3.304
**Parcheggi Pubblici	0,16 mq/mq = 3.044 mq <	0,16 mq/mq =	3.058
Parcheggi privati int.	0,4 mq/mq = 7.609 mq <	0,4 mq/mq =	7.609
DESTINAZIONI NON ABITATIVE SERVIZI - TURISTICO - RICETTIVE (CU/m)			
Verde Pubblico	0,2 mq/mq = 1.631 mq <	0,2 mq/mq =	1.631
**Parcheggi Pubblici	0,6 mq/mq = 6.523 mq <	0,6 mq/mq =	6.523
Parcheggi privati int.	0,4 mq/mq = 3.262 mq <	0,4 mq/mq =	3.262
** I parcheggi pubblici sono localizzati su aree di proprietà pubblica o su aree di proprietà privata vincolata all'uso pubblico,... tenuto conto di quanto previsto dall'Art. 7, comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione, del N.P.R.G. (Del C.C. n°33 del 19/20 marzo 2003, e del C.C. n°64 del 21/22 marzo 2006)			
ACE	COMPARTI RESIDENZIALI		
		comparto R1	5.963
		comparto R2	6.028
	Totale		
	COMPARTI NON RESIDENZIALI		
		comparto T1	5.632
	**Parcheggi Pubblici	6.523	
	Parcheggi privati int.	3.262	
Totale		17.623	
TOTALE ACE			17.623
VS	Verde Pubblico		
		verde pubblico V1	6.309
		verde pubblico V2	1.886
	Totale		8.195
	Servizi Pubblici		
		servizio pubblico S1	3.304
	totale		3.304
	Parcheggi Pubblici su area privata vincolati all'uso pubblico		
		parcheggio pubblico P1	1.855
		parcheggio pubblico P2	1.203
totale		3.058	
Viabilità e verde di arredo pubblico			
	viabilità e verde arredo pubblico interne all'ATO 178	7.447	
	* viabilità esterna all'ATO 178 per adeguamento viario	9.117	
*PARTE DELLA VIABILITA' DI COLLEGAMENTO TRA L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ORDINARIA I78 "TENUTA PISANA" . IL PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA PESCACCIO - VIA DI BRAVA E VIA DEL PESCACCIO INSERITA CON ORDINANZA DEL SINDACO DI ROMA CAPITALE N°451 DEL 23/10/2012 NEL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE E PER LA MOBILITA' APPROVATO CON O.P.C.M. N° 3543/06			
	(1) superficie destinata alla compensazione forestale	6.146	
TOTALE VERDE E SERVIZI PUBBLICI		22.004	
TOTALE GENERALE		39.627	
(1) superficie non computata nel totale			

RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI DELL'AMBITO A TRASFORMAZIONE ORDINARIA INTEGRATO I/78					
SUPERFICIE TERRITORIALE	ST	R1	5.963		
		R2	6.028		
		T1	5.632		
		V1	6.309		
		V2	1.886		
		S1	3.304		
		P1	1.855		
		P2	1.203		
		TOTALE ST	32.180		
				richiesti	da progetto
AREA DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA (ACE)	≤	40%	12.872	28%	8.989
VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA (VE)	≥	20%	6.436	27%	8.634
VERDE E SERVIZI PUBBLICI (VS)	=	40%	12.872	45%	14.557
			32.180		32.180
ACE		R1	2.058		
		R2	2.950		
		T1	3.981		
	TOTALE		8.989		
VE		R1	3.905		
		R2	3.078		
	TOTALE		6.983		
VS		S1	3.304		
		V1	6.309		
		V2	1.886		
		P1	1.855		
		P2	1.203		
	TOTALE		14.557		
ZONE		S.U.L. ABITATIVA	S.U.L. SERV.TUR.RIC	TOTALI S.U.L.	
comparto R1		8.493		8.493	
comparto R2		10.529		10.529	
comparto T1			8.154	8.154	
TOTALI		19.022	8.154	27.176	



Esecutivo Planivolumetrico

LEGENDA:

-  PERIMETRO DEL PROGETTO URBANISTICO SECONDO IL N.P.R.G. VIGENTE
-  PERIMETRO D'INTERVENTO DEL PROGETTO URBANISTICO COMPRESIVO DELLE AREE DESTINATE ALL'ADEGUAMENTO VIARIO E COMPENSAZIONE FORESTALE DI CONNESSIONE ALLA RISERVA NATURALE TENUTA DEI MASSIMI
-  SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO
NUMERO DEI PIANI
-  QUOTA D'IMPOSTA DEL TETTO
QUOTA D'IMPOSTA DELL'EDIFICIO POSTO ALLA QUOTA NATURALE DEL TERRENO
-  LIMITE FASCIA DI PERTINENZA
-  LIMITE FASCIA DI RISPETTO
-  PARCHEGGI PUBBLICI REALIZZATI SU AREE PRIVATE VINCOLATI ALL'USO PUBBLICO INTERRATI
-  VIABILITA' PUBBLICA
-  QUOTE DI PROGETTO
-  VIABILITA' DI COLLEGAMENTO TRA L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ORDINARIA I78 "TENUTA PISANA" E IL PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA PESCACCIO - VIA DI BRAVA E VIA DEL PESCACCIO INSERITA CON ORDINANZA DEL SINDACO DI ROMA CAPITALE N°451 DEL 23/10/2012 NEL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE E PER LA MOBILITA' APPROVATO CON O.P.C.M. N° 3543/06



Direzione Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
Viale del Turismo 30, 00144 - Roma
Tel.06.6710.6438 - Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it

**Progetto di intervento urbanistico
ATO i 78 "Tenuta Pisana"**
Presentazione



LEGENDA:

-  PERIMETRO DEL PROGETTO URBANISTICO SECONDO IL N.P.R.G. VIGENTE
-  PERIMETRO D'INTERVENTO DEL PROGETTO URBANISTICO COMPRESIVO DELLE AREE DESTINATE ALL'ADEGUAMENTO VIARIO E COMPENSAZIONE FORESTALE DI CONNESSIONE ALLA RISERVA NATURALE TENUTA DEI MASSIMI
-  PARCHEGGI PUBBLICI REALIZZATI SU AREE PRIVATE VINCOLATI ALL'USO PUBBLICO
** I parcheggi pubblici sono localizzati su aree di proprietà pubblica o su aree di proprietà privata vincolata all'uso pubblico, tenuto conto di quanto previsto dall'Art. 7, comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione, del N.P.R.G. (Del C.C. n°33 del 19/20 marzo 2003, e del C.C. n°64 del 21/22 marzo 2006)
-  LIMITE FASCIA DI PERTINENZA
-  LIMITE FASCIA DI RISPETTO
-  PARCHEGGI PUBBLICI REALIZZATI SU AREE PRIVATE VINCOLATI ALL'USO PUBBLICO INTERRATI
-  VIABILITA' PUBBLICA
-  QUOTE DI PROGETTO
-  VIABILITA' DI COLLEGAMENTO TRA L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ORDINARIA I78 "TENUTA PISANA" E IL PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA PESCACCIO - VIA DI BRAVA E VIA DEL PESCACCIO INSERITA CON ORDINANZA DEL SINDACO DI ROMA CAPITALE N°451 DEL 23/10/2012 NEL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE E PER LA MOBILITA' APPROVATO CON O.P.C.M. N° 3543/06





LEGENDA:

- PERIMETRO DEL PROGETTO URBANISTICO SECONDO IL N.P.R.G. VIGENTE
- PERIMETRO D'INTERVENTO DEL PROGETTO URBANISTICO COMPRESIVO DELLE AREE DESTINATE ALL'ADEGUAMENTO VIARIO E COMPENSAZIONE FORESTALE DI CONNESSIONE ALLA RISERVA NATURALE TENUTA DEI MASSIMI
- TETTI VERDI MEDITERRANEI
- VIABILITA' DI COLLEGAMENTO TRA L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ORDINARIA I78 "TENUTA PISANA" E IL PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA PESCACCIO - VIA DI BRAVA E VIA DEL PESCACCIO INSERITA CON ORDINANZA DEL SINDACO DI ROMA CAPITALE N°451 DEL 23/10/2012 NEL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE E PER LA MOBILITA' APPROVATO CON O.P.C.M. N° 3543/06
- SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO NUMERO DEI PIANI
- QUOTA D'IMPOSTA DEL TETTO
- QUOTA D'IMPOSTA DELL'EDIFICIO POSTO ALLA QUOTA NATURALE DEL TERRENO
- VIABILITA' PUBBLICA



Esemplificativo Planivolumetrico

Direzione Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana

Dirigente: Ing. Antonello Fatello
Viale del Turismo 30, 00144 - Roma
Tel.06.6710.6438 - Fax 06.6710.6642
www.urbanistica.comune.roma.it

Progetto di intervento urbanistico ATO i 78 "Tenuta Pisana"
Presentazione