



Ambito di Trasformazione Ordinaria R13 Tor de' Cenci Sud

ROMA CAPITALE

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

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

Programma urbanistico attuativo
ATO R13 - Tor de' Cenci Sud
Presentazione



Con Variante al NPRG l'Amministrazione Comunale ha reinserito nelle sue strategie d'intervento l'Ambito a Trasformazione Ordinaria - ATO R13 Tor de' Cenci Sud

Delibere di approvazione del Consiglio Comunale:
n. 48 del 20 ottobre 2008 - n. 94 del 19 ottobre 2009

Obiettivi del nuovo insediamento residenziale ATO – R13 TOR DE' CENCI SUD

Il Piano definisce l'assetto urbanistico - paesistico dell'area identificata dal P.R.G. come ATO R13 – Tor de' Cenci Sud in coerenza con i parametri di tutela stabiliti dal P.T.P. 15/5 Decima – Trigoria ed al parere espresso dal C.T.R. Comitato Regionale per il Territorio, reso nella seduta del 16 luglio 2009 e recepito dal Comune di Roma nella Deliberazione n°94 del C. C. del 19 ottobre 2009 in maniera unitaria ed omogenea. La progettazione urbanistica ed edilizia dell'intervento persegue la riqualificazione degli aspetti ambientali più rilevanti esistenti, con standard di notevole qualità architettonica ed ambientale, nonché il rispetto delle prescrizioni relative agli standard minimi prestazionali per il risparmio energetico degli edifici. E' presente nel progetto, così come richiesto dalle Deliberazioni del Consiglio Comunale, la concentrazione della quota dei diritti edificatori nelle parti prospicienti la Via Pontina, nonché l'ubicazione dell'area destinata a "Verde Pubblico" verso il parco, che nel progetto è stato disposto lungo il perimetro dell'intervento residenziale, in modo da non togliere continuità al parco stesso.

Processo di Valorizzazione Ambientale

- 1) limitando l'altezza degli edifici ad 1 piano, con conseguente minimizzazione dell'impatto ambientale dell'intervento;
- 2) rendendo ampie fasce dell'area edificabile a giardino con grandi alberature per schermare la piccola presenza edilizia insediata;
- 3) distanziando le unità immobiliari tra loro per conservare la permeabilità dei suoli e per interporre verde privato a fine ecologico;
- 4) dotando l'intera area ad est della Via Pontina di servizi pubblici e spazi pubblici attrezzati.



Area d'intervento

L'intervento urbanistico "Tor de Cenci Sud" si trova all'interno del XII Municipio, nella zona urbanistica denominata 12h, e si attesta in un territorio dominato dalla presenza dei quartieri Spinaceto - Tor de Cenci ad ovest, oltre la barriera costituita dalla via Pontina, che si estendono fino al Grande Raccordo Anulare. In tutte le altre direzioni l'area d'intervento confina con l'estensione della Riserva Naturale di "Decima - Malafede". Oltre la riserva, in direzione est, sono situati i quartieri Valle-rano e Trigoria, lungo la Via Laurentina. La viabilità principale dell'area di influenza dell'intervento presenta alcuni itinerari principali di penetrazione al centro di Roma che hanno origine nell'area centrale e semicentrale, attraversano le periferie e si estendono in ambito suburbano:

- Via Cristoforo Colombo;
- Via Pontina;
- Via Laurentina.

RISERVA NATURALE
"DECIMA-MALAFEDE"

Via di Valle Perna

SPINACETO

S.S.148 PONTINA

AREA DI INTERVENTO
ATO R13
"TOR DE CENCI SUD"

TOR DE' CENCI

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

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

**Programma urbanistico attuativo
ATO R13 - Tor de' Cenci Sud
Presentazione**



L'intervento urbanistico "Tor de Cenci Sud" è localizzato all'interno del XII Municipio, un territorio molto vasto nel quale si alternano aree densamente abitate a grandi zone verdi non edificate. La parte più centrale e più urbanizzata è quella interna al grande raccordo anulare dove si trovano i quartieri EUR e Giuliano Dalmata, le zone dell'agro romano Tor di Valle, Torrino, Fonte Ostiense, Cecchignola e la Riserva del Laurentino Acqua-Acetosa. La zona esterna al grande raccordo è invece dominata dal paesaggio della campagna romana suddivisa nella zone di Mezzocamino, Tor de' Cenci, Valleranno, Castel di Leva e Castel di Decima e nella quale nel 1997 è stata istituita la grande Riserva Naturale di Decima-Malafede.

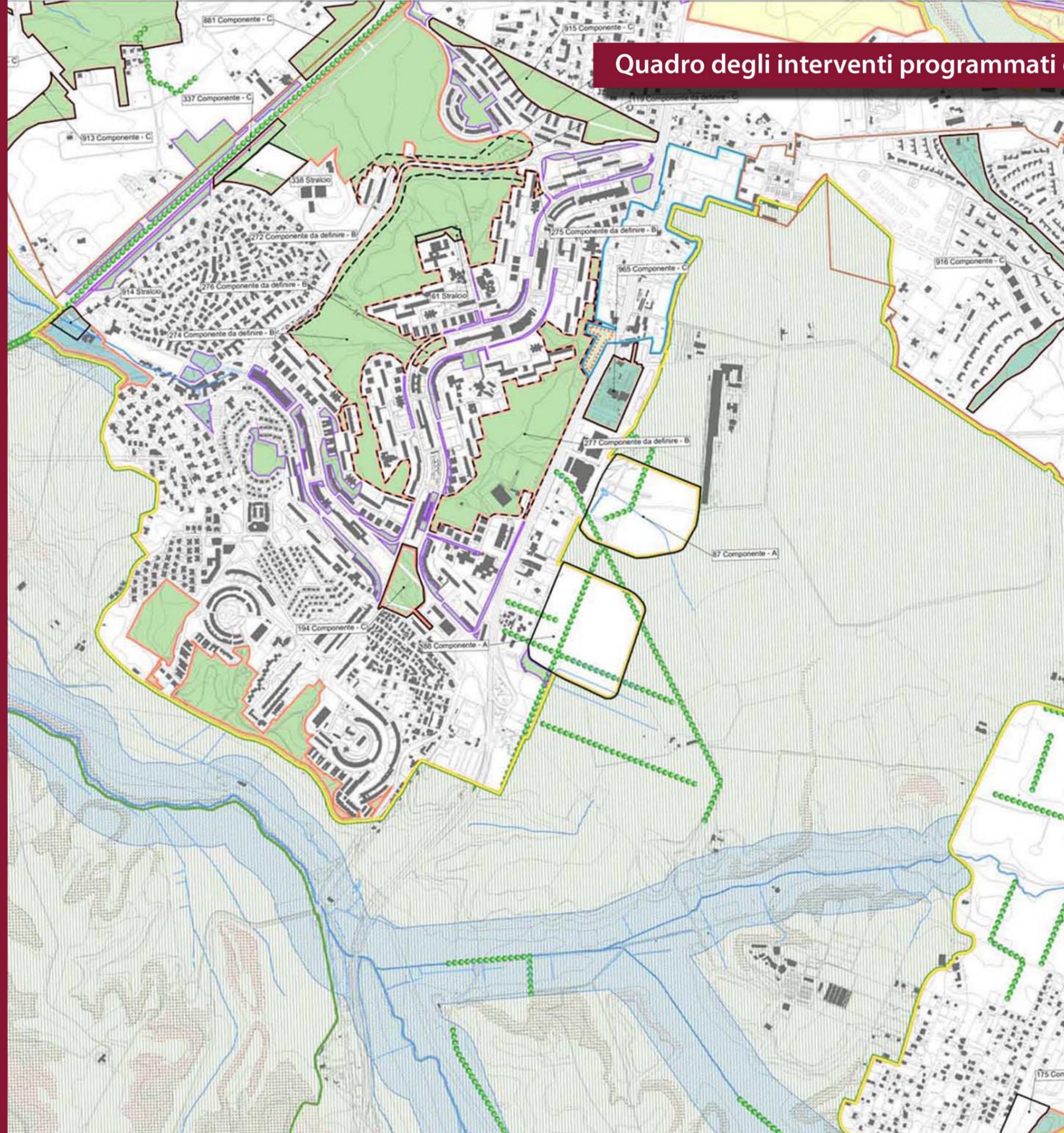
Il nuovo P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 33 del 19/20 marzo 2003 individua due ambiti di trasformazione ordinaria prevalentemente residenziali (ATO) denominati rispettivamente R12 Tor de' Cenci Nord e R13 Tor de' Cenci Sud. In sede di controdeduzioni, deliberazione n. 64 del 21/22 marzo 2006, il Consiglio Comunale stralcia i due comprensori, destinandoli ad "Area Agricola". In sede di Conferenza di Copianificazione è stata confermata tale "controdeduzione" con la deliberazione del C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008 che approva il nuovo P.R.G.. Dopo vari riesami dell'iter urbanistico e in considerazione dei ricorsi presentati dal "Consorzio Michelangelo" proprietario dell'area, il C. C. con deliberazione n. 94 del 19 ottobre 2009 delibera di ripristinare l'Ambito di Trasformazione Ordinaria prevalentemente residenziale R13 Tor de' Cenci Sud.

La proposta progettuale considera la realizzazione delle varie tipologie residenziali e non residenziali, così come indicato dall'art. 58 delle NTA del NPRG, prevedendo la realizzazione di una quota del 10% della SUL per edilizia non residenziale. Quest'ultima sarà realizzata in modo tale da renderla fruibile direttamente dalle aree pubbliche destinate alla collettività.

Le linee guida della progettazione del "comprensorio Tor de Cenci Sud – ATO 13" saranno mirate a criteri di sostenibilità ambientale ed energetica. Il "Consorzio Michelangelo", proponente dell'intervento, ha infatti volontariamente scelto di favorire la creazione di un progetto mirato alla salvaguardia ambientale, all'integrazione con i luoghi e al risparmio di risorse.



Quadro degli interventi programmati e in attuazione riferiti alla componente ambientale



STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA (art. 66, art.10-NTA)

- Componente primaria (A)
- Componente primaria (A)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi
- Componente secondaria (B)
- Componente secondaria (B)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi
- Componente di completamento (C)
- Componente di completamento (C)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi

COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA

DA SISTEMI E REGOLE

SISTEMA AMBIENTALE

ACQUE

- Laghi
- Reticolo idrografico principale
- Reticolo idrografico secondario

PARCHI

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano
- Parchi agricoli comunali

AGRO ROMANO

- Aree agricole

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

SERVIZI

- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale - localizzazione prescrittiva / localizzazione indicativa
- Verde privato attrezzato - localizzazione prescrittiva / localizzazione indicativa

SISTEMA INSEDIATIVO

CITTA' STORICA

- Centro archeologico monumentale
- Ville storiche
- Spazi aperti
- Spazi verdi privati di valore storico - morfologico - ambientale
- Ambiti di valorizzazione

CITTA' CONSOLIDATA

- Verde privato
- Programmi integrati

CITTA' DA RISTRUTTURARE

- Programmi integrati
- Proposte programmi di Recupero urbano (art.11, L. 493/93)
- Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare

CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

- Ambiti di trasformazione ordinaria
- Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

PROGETTI STRUTTURANTI

- Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita da pianificare

AMBITI DI RISERVA

- Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata

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

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

Programma urbanistico attuativo
ATO R13 - Tor de' Cenci Sud
Presentazione



ATO R13 - TOR DE CENCI SUD. DATI GENERALI DEL PIANO

All. D1: Zonizzazione

Dati catastali					
Foglio	1151	Part.	357	mq	31 815.00
Foglio	1151	Part.	361	mq	47 261.00
Foglio	1151	Part.	366	mq	69 002.00
Foglio	1151	Part.	370	mq	2 914.00
Superficie totale dell'area				mq	150 992.00
Superficie totale ATO R13 (ST)				mq	150 092.00
(superficie perimetro come da P.R.G.)					
Superficie in cessione gratuita al Comune per la viabilità ed i parcheggi				mq	900.00
(superficie esterna al perimetro dell'ATO)					
Superficie da cedere al Comune per la viabilità ed i parcheggi				mq	10 507.00
(superficie interna alla ST)					
Superficie al netto della viabilità				mq	139 585.00

Indice di Permeabilità (IP)				
IP (ACE + VE) >=30%				
Superficie permeabile	>=	24 273.72 mq	28 885.46 mq	
superficie impermeabile	<=	56 638.68 mq	52 026.94 mq	
TOTALE superfici ACE + VE				80 912.40 mq
IP (VS) >=90%				
superficie permeabile	>=	47 055.33 mq	52 283.70 mq	
Densità arborea (DA) arbustiva (DAR)				
DA (VS) >= 40 alberi/Ha	>=	209	419	
VS * DA				
DAR (VS) >= 60 arbusti/Ha	>=	314	314	
VS * DAR				
Art. 3 com.5 N.T.A. del P.R.G. del 2008		NORMATIVA	PROGETTO	
Capacità insediativa (CI)				
CI =SUL / 37,5 mq		240 abitanti	240 abitanti	
indice di Edificabilità Territoriale (ET)				
ST / SUL totale		0.0666 mq/mq	0.0666 mq/mq	
Art. 8 N.T.A. del P.R.G. del 2008		NORMATIVA	PROGETTO	

EDIFICABILITA' ATO R13 - Tor de' CENCI SUD			
Del. C.C. n°33 del 16/03/2010		NORMATIVA	PROGETTO
SUL residenziale	<=	9 000.00 mq	9 000.00 mq
SUL non residenziale	<=	1 000.00 mq	1 000.00 mq
SUL TOTALE	<=	10 000.00 mq	10 000.00 mq
VS (verde e servizi pubblici)	>	52 000.00 mq	52 283.70 mq
(richiesto delb.C.C. n.33/2010)			
Art. 58 N.T.A. del P.R.G. del 2008		NORMATIVA	PROGETTO
ACE + VE <= 70% ST	<	97 709.50 mq	80 912.40 mq
(Area di Concentrazione Edilizia + Verde privato con valenza Ecologica)			
VS (verde e servizi pubblici)	>	41 875.50 mq	
(come da NTA art. 28)			
VS (verde e servizi pubblici)	>	52 000.00 mq	52 283.70 mq
(richiesto delb.C.C. n.33/2010)			
Mix funzionale			
Residenziale <= 40% SUL		4 000.00 mq	4 000.00 mq
Non residenziale <= 10% SUL		1 000.00 mq	1 000.00 mq
Quota flessibile (A)			
Residenziale = 100%(A)		5 000.00 mq	5 000.00 mq
Non residenziale = 0%(A)		0 mq	0 mq
TOTALE SUL residenziale	<=	9 000.00 mq	9 000.00 mq
TOTALE SUL non residenziale	<=	1 000.00 mq	1 000.00 mq
TOTALE SUL	<=	10 000.00 mq	10 000.00 mq

STANDARD URBANISTICI			
Superfici minime da reperire			
RESIDENZIALE			
6,5 mq/ab	servizi pubblici (S)	>=	1 560.00 mq
9,5 mq/ab	verde pubblico (Vp)	>=	2 280.00 mq
4mq/10SUL	parcheggio privato residenziale (PR)	>=	3 600.00 mq
2mq/10SUL	parcheggio pubblico residenziale (P)	>=	1 800.00 mq
TOTALE			9 240.00 mq
Superfici minime da reperire			
NON RESIDENZIALE			
4mq/10SUL	parcheggio privato per il non residenziale	>=	400.00 mq
4mq/10SUL	parcheggio pubblico per il non residenziale	>=	400.00 mq
TOTALE			800.00 mq
4mq/10SUL	verde pubblico per il non residenziale (Vnr)	>=	400.00 mq
TOTALE			1 650.50 mq



LEGENDA

- Superficie totale ATO R13 (ST)
- Superficie in cessione gratuita al Comune per la viabilità (fuori dal perimetro dell' intervento)
- Superficie da cedere al Comune per la viabilità e i parcheggi (interna al perimetro dell' intervento)
- Limite della fascia di rispetto
- Comparto fondiario residenziale (Zn)
- Comparto fondiario non residenziale (NR)
- Comparto servizi pubblici (S)
- Verde e servizi pubblici (Vs)
- Verde pubblico (Vp)
- Verde di arredo (Va)
- Percorso ciclopedonale
- Strade pubbliche
- Parcheggi pubblici (Pn)
- Perimetro preesistenza archeologica tutelata



SEZIONE TRASVERSALE LOTTO - altezza fuori terra edifici = m. 6,80



Planivolumetrico su foto aerea

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

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

Programma urbanistico attuativo
ATO R13 - Tor de' Cenci Sud
Presentazione



-  superficie residenziale
-  verde pubblico
-  verde privato
-  verde pubblico per il non residenziale
-  aree pavimentate pedonali semipermeabili
-  superficie non residenziale
-  Servizi Pubblici
-  alberi esistenti da mantenere
(come specificato nel PTP n. 5 Decima-Trigoria tav. E/3 ter)
-  alberi da piantumare
-  alberi da rimuovere
-  Unità minima di intervento edilizio (U.m.i.)
-  perimetro ATO R13 Tor de' Cenci Sud
-  a, b, c, d, - perimetro area da cedere gratuitamente al Comune per la viabilità ed i parcheggi
-  perimetro Preesistenza Archeologica Tutelata
-  Area di pertinenza da espropriare

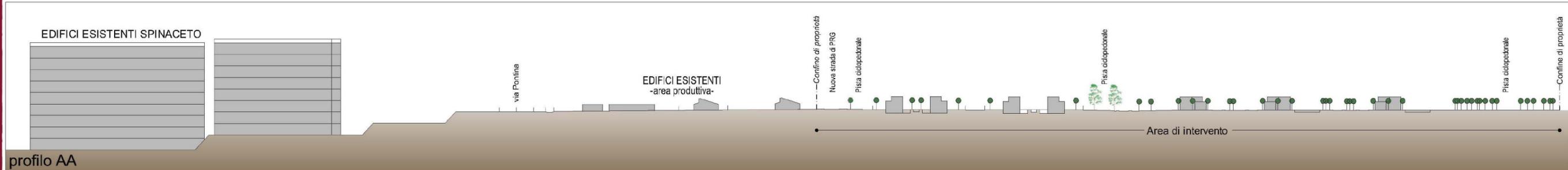
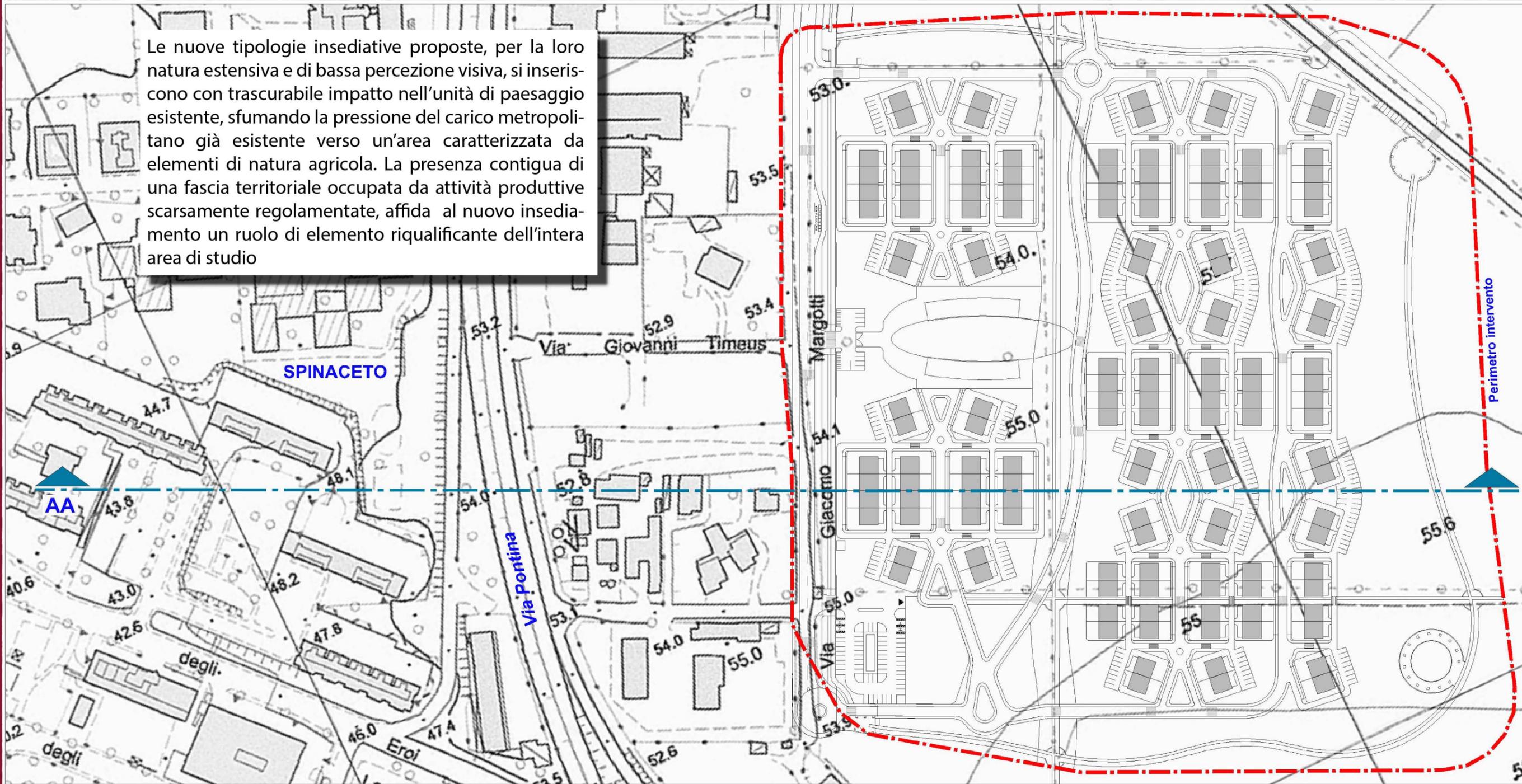
Assessorato all'Urbanistica
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Città Consolidata

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

Programma urbanistico attuativo
ATO R13 - Tor de' Cenci Sud
 Presentazione



Le nuove tipologie insediative proposte, per la loro natura estensiva e di bassa percezione visiva, si inseriscono con trascurabile impatto nell'unità di paesaggio esistente, sfumando la pressione del carico metropolitano già esistente verso un'area caratterizzata da elementi di natura agricola. La presenza contigua di una fascia territoriale occupata da attività produttive scarsamente regolamentate, affida al nuovo insediamento un ruolo di elemento riqualificante dell'intera area di studio





SINTESI DELLE MITIGAZIONI PAESAGGISTICHE AMBIENTALI

Identità paesaggistica: mantenere la continuità con il paesaggio agrario circostante, collocando le costruzioni nelle aree contigue alla fascia produttiva in prossimità della Via Pontina. Rispetto dei filari arborei esistenti come testimonianza delle attività agricole ormai scomparse.

Valorizzazione paesaggistico - ambientale: delle aree a sud est del lotto di intervento, confinanti con la Riserva Naturale di Decima Malafede, tramite la realizzazione di aree verdi pubbliche in continuità con il Parco.

Sistemazioni superficiali a verde: attraverso la piantumazione di nuove essenze arboree, arbustive e tappezzanti in corrispondenza degli spazi pubblici e trattamento verde della viabilità di superficie e dei parcheggi a raso con nuove sistemazioni a verde ed introduzione di specie arboree con funzione di filtro e miglioramento della permeabilità.

Sistemazioni delle aree pubbliche: con introduzione di percorsi ciclabili, aree pedonali ed elementi di arredo urbano.

Proposte di mitigazioni ambientali

INDICAZIONE PER LA MESSA A DIMORA DI ALCUNE SPECIE ARBOREE



ACER CAMPESTRE (Testucchio)
Aceraceae spogliante
Media dimensione (H 5/20 m, D 5/10 m), forma tondeggiante, foglie verde opaco, fioritura giallo-verdastra in tarda primavera, bella coloritura gialla delle foglie in autunno.

EUCALYPTUS GLOBULUS
Myrtaceae

(Eucalypto) sempreverde
Grande dimensione (H 20/40 m), albero con foglie giovani opposte e ovali e foglie dei rami adulti coriacee e falciformi. Il frutto è una cassula legnosa.



QUERCUS ILEX
Fagaceae

(Leccio) sempreverde
Grande dimensione (h=20/25 m., d=3/15 m.), forma arrotondata, foglie ovato-lanceolate, coriacee, lucide, verde scuro sulla pagina superiore, grigio - biancastre inferiormente, riunite in coppie.

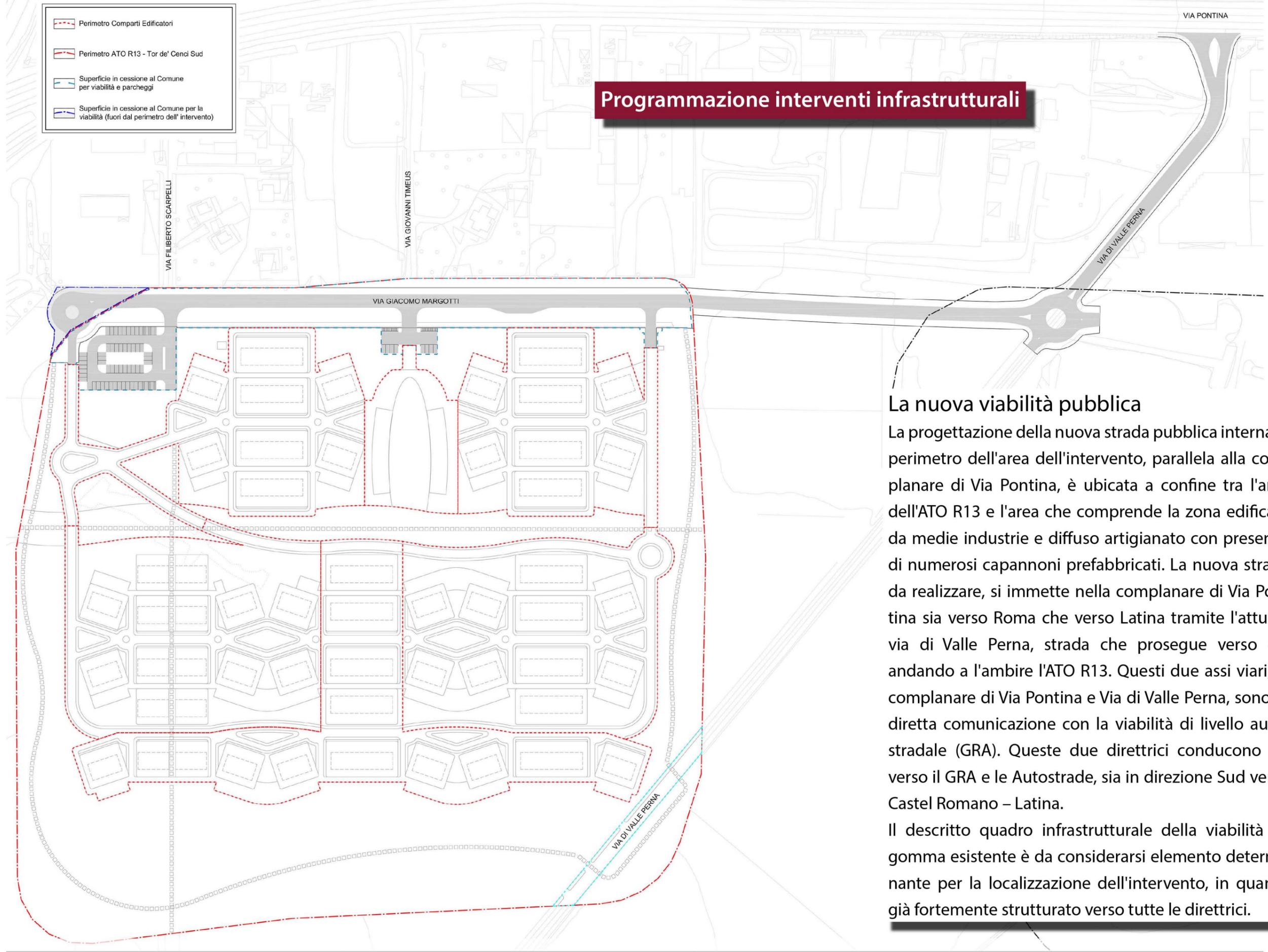
TILIA CORDATA
Tiliaceae

(Tiglio) sempreverde
Grande dimensione (H 20/25 m, D 7/10 m), con foglie ovato-cordate, appuntite, lucide, verde scuro, a margini finemente dentati. I fiori, profumati, piccoli, globosi, bianco-gialli, riuniti in cime pendenti lunghe 5/8 cm., sbocciano in luglio.





- Perimetro Comparti Edificatori
- Perimetro ATO R13 - Tor de' Cenci Sud
- Superficie in cessione al Comune per viabilità e parcheggi
- Superficie in cessione al Comune per la viabilità (fuori dal perimetro dell'intervento)



Programmazione interventi infrastrutturali

La nuova viabilità pubblica

La progettazione della nuova strada pubblica interna al perimetro dell'area dell'intervento, parallela alla complanare di Via Pontina, è ubicata a confine tra l'area dell'ATO R13 e l'area che comprende la zona edificata da medie industrie e diffuso artigianato con presenza di numerosi capannoni prefabbricati. La nuova strada da realizzare, si immette nella complanare di Via Pontina sia verso Roma che verso Latina tramite l'attuale via di Valle Perna, strada che prosegue verso est andando a lambire l'ATO R13. Questi due assi viari, la complanare di Via Pontina e Via di Valle Perna, sono in diretta comunicazione con la viabilità di livello autostradale (GRA). Queste due direttrici conducono sia verso il GRA e le Autostrade, sia in direzione Sud verso Castel Romano – Latina.

Il descritto quadro infrastrutturale della viabilità su gomma esistente è da considerarsi elemento determinante per la localizzazione dell'intervento, in quanto già fortemente strutturato verso tutte le direttrici.