



Programma di intervento urbanistico Casal Selce

Area di intervento: Casal Selce

ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana

Dirigente: Arch. Carla Caprioli
Piazza Kennedy 15, 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6494 - Fax 06.6710.6401
www.urbanistica.comune.roma.it

Programma di intervento urbanistico
Casal Selce



Premessa e quadro normativo di riferimento

L'Amministrazione Comunale ha previsto, nelle sue strategie di intervento, all'interno del PRG la compensazione edificatoria - Art. 19 delle NTA

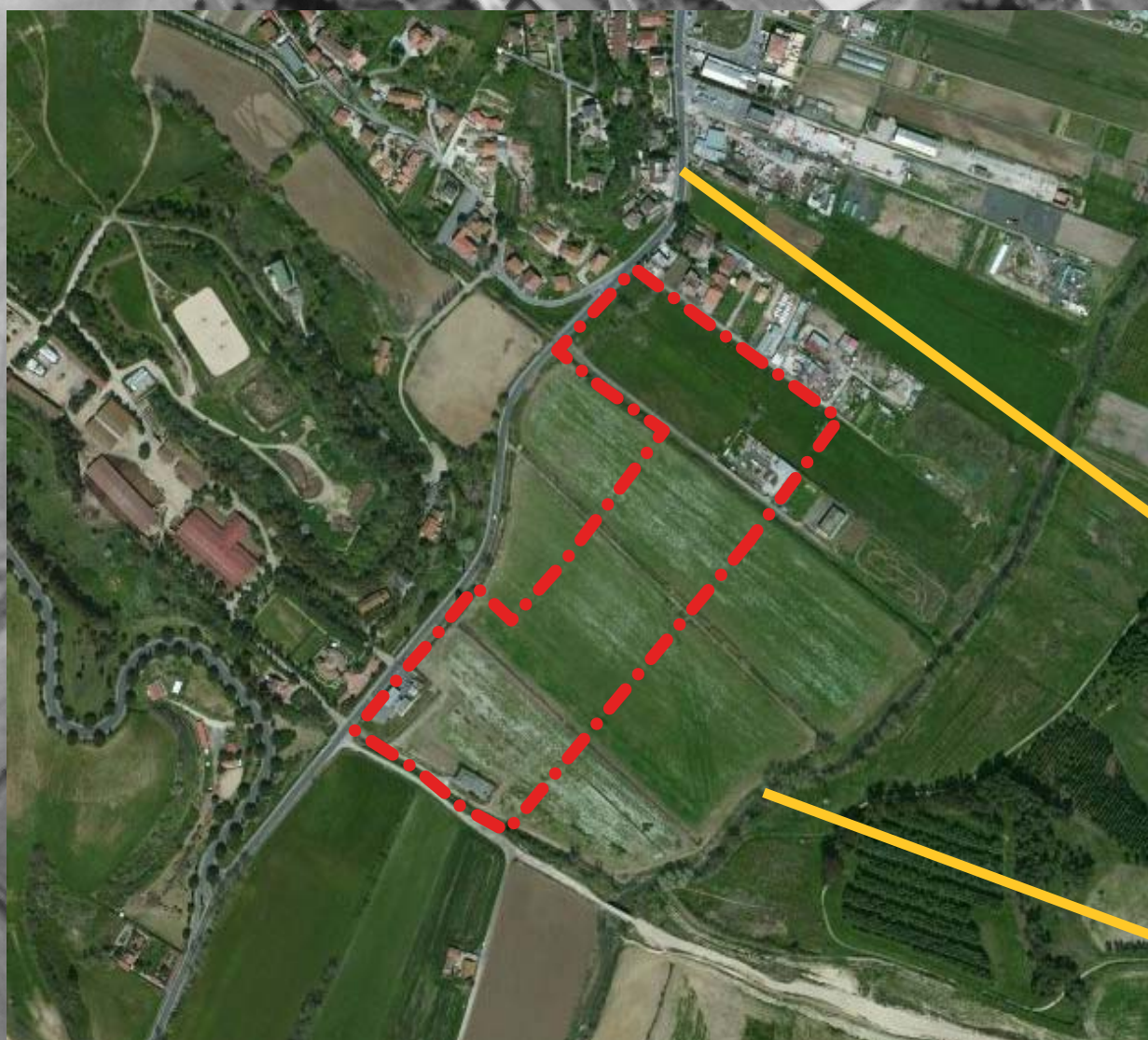
Delibera del C.C., di approvazione del PRG, n. 18 del 12 febbraio del 2008

ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana

Dirigente: Arch. Carla Caprioli
Piazza Kennedy 15, 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6494 - Fax 06.6710.6401
www.urbanistica.comune.roma.it

Programma di intervento urbanistico
Casal Selce



L'iniziativa riguarda la trasformazione di un'area, sita nel territorio del Municipio XVIII, nella zona compresa tra via di Casal Selce e il fosso di Rio Galeria nel quadrante nord - ovest di Roma, all'esterno del GRA.

- a nord - ovest via di Casal Selce

- a sud - est Fosso di Rio Galeria



Area di intervento

L'area di destinazione, sita nel Municipio XVIII tra via di Casal Selce e il fosso Rio Galeria, ha una estensione territoriale complessiva di 88.677 mq ricadenti nel perimetro soggetto a Pr.Int. individuato dal PRG vigente.



Si tratta di un'area inserita in un ambito di Programma integrato (Pr.Int.) nella Città della Trasformazione (art. 60 delle NTA del PRG), finalizzato al soddisfacimento del fabbisogno di insediamenti residenziali e/o produttivi, al conseguimento degli obiettivi di compensazione, e all'attivazione del concorso privato nel finanziamento di opere e servizi pubblici.

ROMA CAPITALE

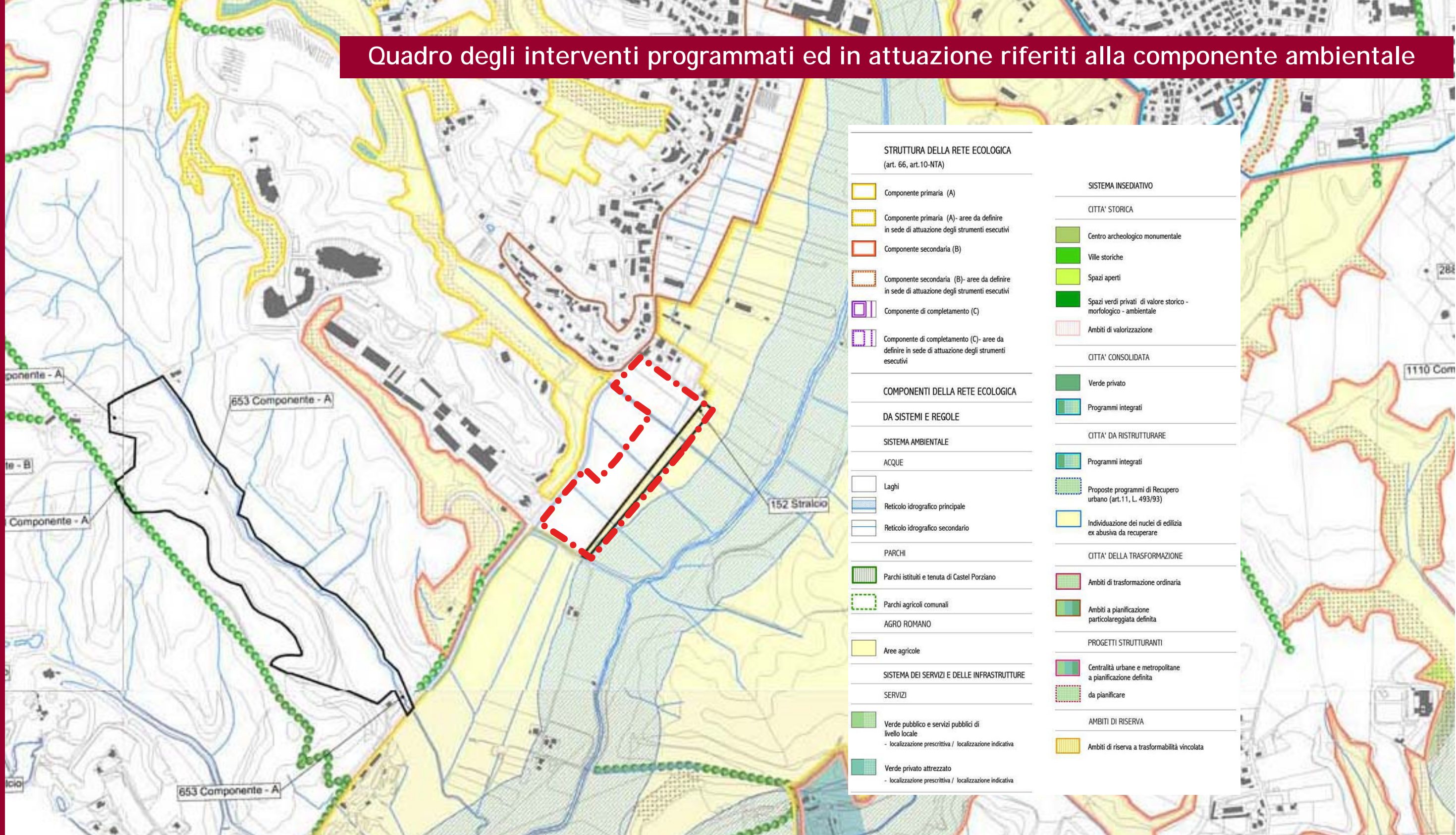
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana

Dirigente: Arch. Carla Caprioli
Piazza Kennedy 15, 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6494 - Fax 06.6710.6401
www.urbanistica.comune.roma.it

**Programma di intervento urbanistico
Casal Selce**



Quadro degli interventi programmati ed in attuazione riferiti alla componente ambientale

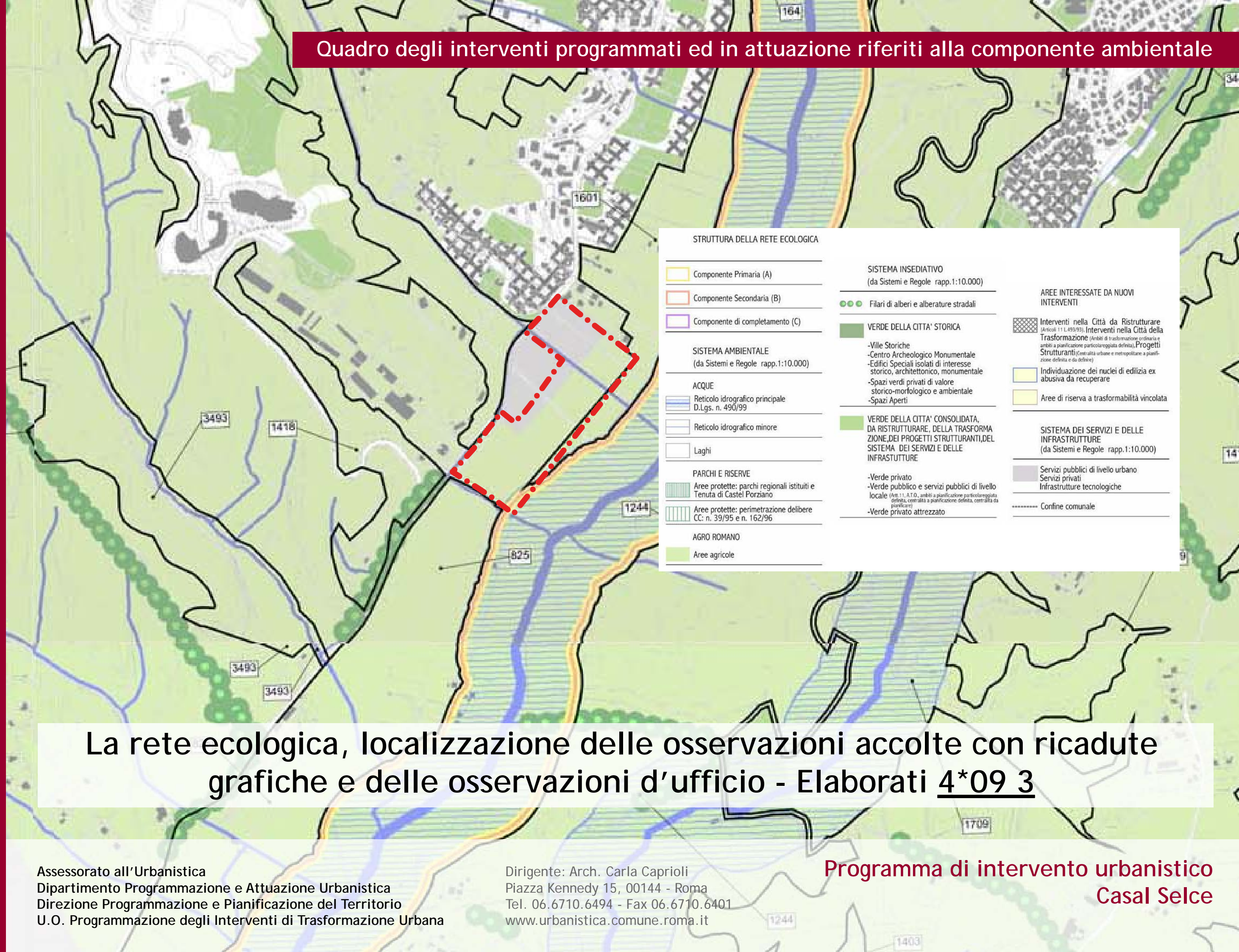


STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA (art. 66, art.10-NTA)	
	Componente primaria (A)
	Componente primaria (A)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi
	Componente secondaria (B)
	Componente secondaria (B)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi
	Componente 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

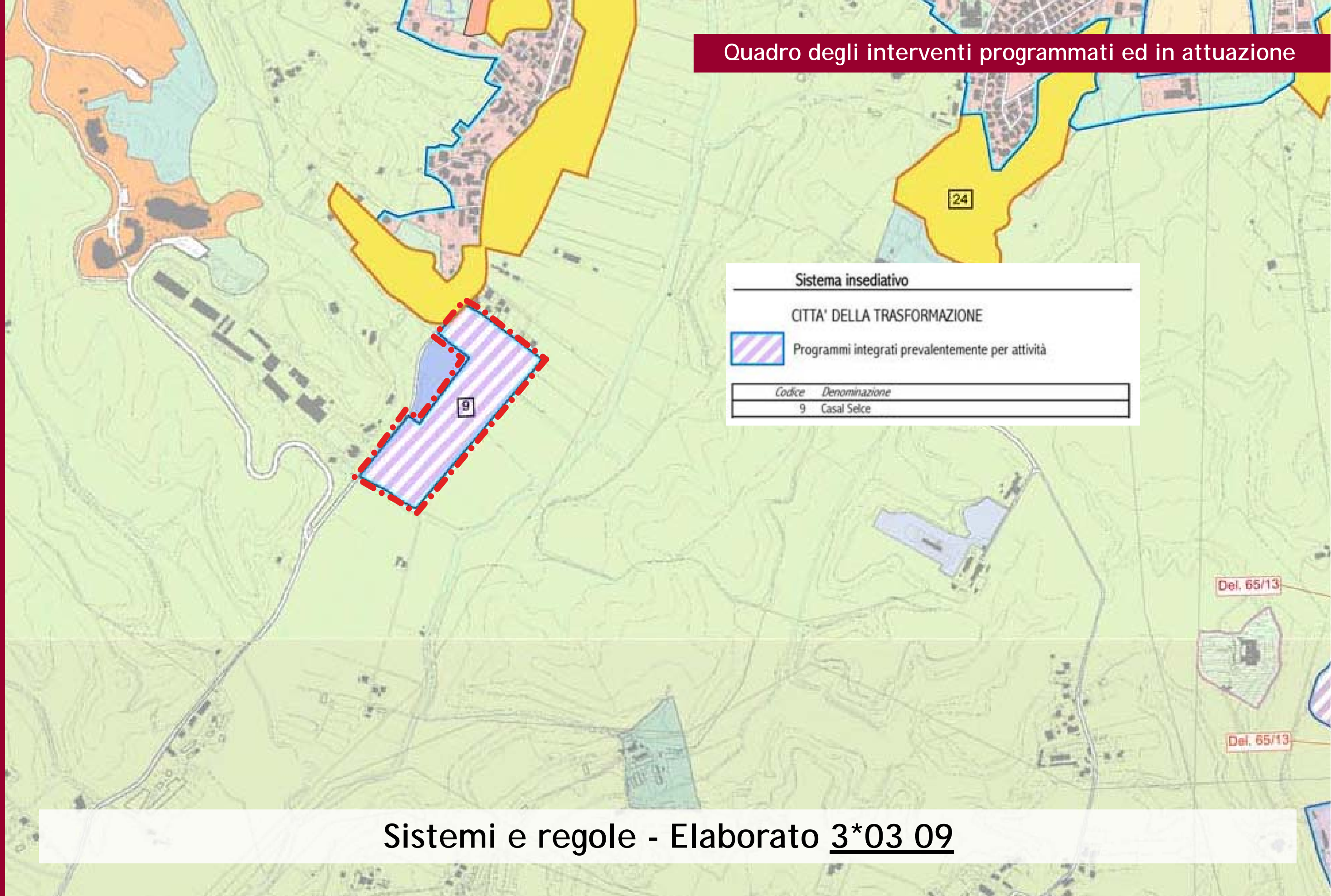
La rete ecologica, individuazione delle modifiche e delle integrazioni allo strumento adottato - Elaborato 4*09 4



Quadro degli interventi programmati ed in attuazione riferiti alla componente ambientale




La rete ecologica, localizzazione delle osservazioni accolte con ricadute grafiche e delle osservazioni d'ufficio - Elaborati 4*09 3



Sistema insediativo

CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

 Programmi integrati prevalentemente per attività

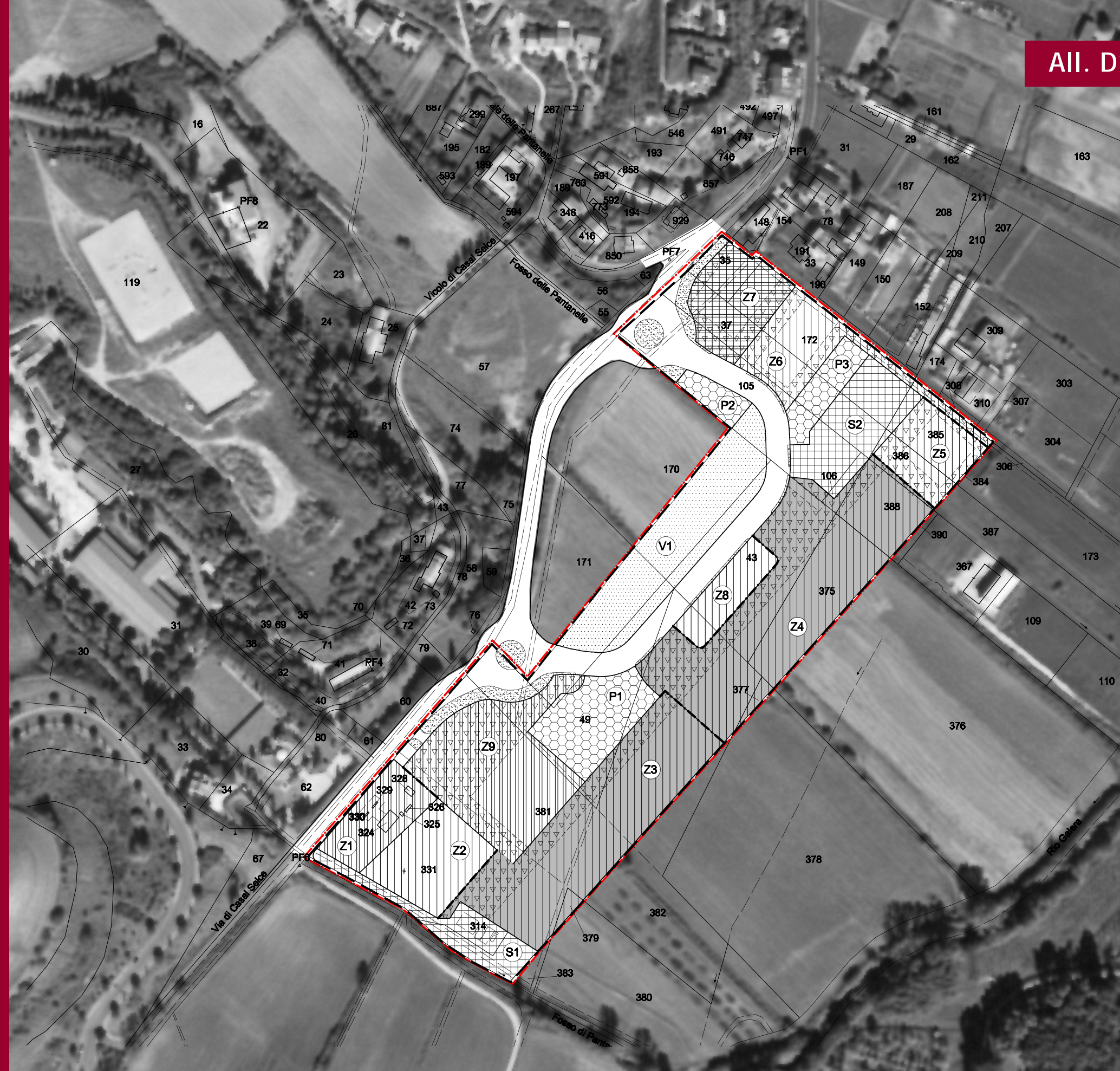
Codice	Denominazione
9	Casal Selce

Sistemi e regole - Elaborato 3*03 09


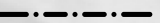


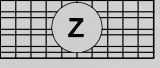


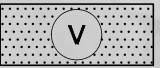
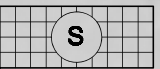

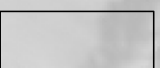

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana

Dirigente: Arch. Carla Caprioli
Piazza Kennedy 15, 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6494 - Fax 06.6710.6401
www.urbanistica.comune.roma.it

Programma di intervento urbanistico
Casal Selce



LEGENDA

-  **PERIMETRO INTERVENTO**
-  **LIMITE COMPARTI FONDIARI**
-  **COMPARTI FONDIARI RESIDENZIALI**
-  **COMPARTI FONDIARI NON RESIDENZIALI**
-  **COMPARTI FONDIARI MISTI**
-  **COMPARTI FONDIARI AFFERENTI LA COMPENSAZIONE**
-  **VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA - VE**
-  **VERDE PUBBLICO**
-  **SERVIZI PUBBLICI**
-  **PARCHEGGI PUBBLICI**
-  **RETE VIARIA PUBBLICA**
-  **VERDE ARREDO STRADALE**



DATI DI PROGETTO	
Superficie Territoriale (ST) - Print per Attività - Città della trasformazione	mq 88.677,00
Superficie Territoriale - Proprietà Roma Capitale	mq 7.511,00
Superficie Territoriale - Altra proprietà	mq 81.166,00

CALCOLO SUL REALIZZABILI	
<u>Altra Proprietà</u>	
SUL afferente la proprietà (81.166 x 0,06)	mq 4.870,00
SUL afferente la proprietà soggetta a contributo straordinario (81.166 x 0,06) (Art. 60, co. 4 - N.T.A.)	mq 4.870,00
Totale SUL afferente la proprietà	mq 9.740,00
SUL afferente la compensazione (81.166 x 0,18)	mq 14.610,00
<u>Roma Capitale</u>	
SUL afferente la proprietà (7.511 x 0,06)	mq 450,50
SUL afferente la proprietà soggetta a contributo straordinario (7.511 x 0,06) (Art. 60, co. 4 - N.T.A.)	mq 450,50
Totale SUL afferente la proprietà	mq 901,00
SUL afferente la Compensazione (7.511 x 0,18)	mq 1.352,00
<u>MIX FUNZIONALE</u>	
SUL afferente Altra Proprietà (Residenziale - 73%)	mq 7.098,00
SUL afferente Altra Proprietà (Produttivo - 0,3%)	mq 28,00 ⁽¹⁾
SUL afferente Altra Proprietà (Commerciale - 26,7%)	mq 2.614,00 ⁽²⁾
SUL Totale afferente Altra Proprietà (100%)	mq 9.740,00
SUL afferente Roma Capitale (Residenziale)	mq 901,00
SUL Totale afferente Roma Capitale (100%)	mq 901,00
SUL afferente la Compensazione Altra Proprietà (Residenziale)	mq 14.610,00
SUL afferente la Compensazione Roma Capitale (Residenziale)	mq 1.352,00
SUL Totale afferente la Compensazione	mq 15.962,00
SUL Totale	mq 26.603,00

RIEPILOGO	
SUL Residenziale (Cu/b)	mq 23.961,00
SUL Produttiva (Cu/m)	mq 28,00 ⁽¹⁾
SUL Commerciale (Cu/b)	mq 114,00 ⁽¹⁾
SUL Commerciale (Cu/m)	mq 2.500,00
SUL Totale	mq 26.603,00
Capacità Insediativa (23.961 mq. : 37,50 mq./ab.)	ab 639,00

⁽¹⁾ Sul esistenti
⁽²⁾ Di cui Mq 114 esistenti

CALCOLO STANDARD URBANISTICI			
DESTINAZIONI ABITATIVE (Cu/b)			
VERDE PUBBLICO	ab. 639 x 9,80	mq/ab = 6.071 mq richiesti	< 6.500 di progetto
SERVIZI PUBBLICI	ab. 639 x 6,50	mq/ab = 4.154 mq richiesti	< 6.964 di progetto
PARCHEGGI PUBBLICI	ab. 639 x 6,00	mq/ab = 3.834 mq richiesti	< 3.840 di progetto
TOTALE	ab. 639 x 22,00	mq/ab = 14.058 mq richiesti	< 16.965 di progetto
PARCHEGGI PRIVATI	mq. 23.961 x 0,40	mq/mq = 9.584 mq richiesti	< 9.600 di progetto
DESTINAZIONI NON ABITATIVE - COMMERCIALI (Cu/b)			
VERDE PUBBLICO	mq. 114 x 0,40	mq/mq = 46 mq richiesti	< 300 di progetto
PARCHEGGI PUBBLICI	mq. 114 x 0,40	mq/mq = 46 mq richiesti	= 46 di progetto
PARCHEGGI PRIVATI	mq. 114 x 0,40	mq/mq = 46 mq richiesti	= 46 di progetto
DESTINAZIONI NON ABITATIVE - COMMERCIALI (Cu/m)			
VERDE PUBBLICO	mq. 2.500 x 0,40	mq/mq = 1.000 mq richiesti	< 1.402 di progetto
PARCHEGGI PUBBLICI	mq. 2.500 x 1,00	mq/mq = 2.500 mq richiesti	< 2.628 di progetto
PARCHEGGI PRIVATI			
DESTINAZIONI NON ABITATIVE - PRODUTTIVE (Cu/m)			
VERDE PUBBLICO	mq. 28 x 0,40	mq/mq = 11 mq richiesti	< 149 di progetto
PARCHEGGI PUBBLICI	mq. 28 x 0,40	mq/mq = 11 mq richiesti	< 20 di progetto
PARCHEGGI PRIVATI	mq. 28 x 0,40	mq/mq = 11 mq richiesti	< 100 di progetto
TOTALE STANDARD			
VERDE PUBBLICO		= 7.117 mq richiesti	< 8.351 di progetto
SERVIZI PUBBLICI		= 4.154 mq richiesti	< 6.964 di progetto ⁽¹⁾
PARCHEGGI PUBBLICI		= 6.380 mq richiesti	< 6.534 di progetto
TOTALE		= 17.651 mq richiesti	< 21.849 di progetto
PARCHEGGI PRIVATI		= 9.321 mq richiesti	< 9.746 di progetto

⁽¹⁾ I parcheggi privati della Sul commerciale a Cu/m saranno dimensionati sulla base di quanto prescritto dalla L.R. 33/99 che per le medie strutture di vendita (comprese tra 250 mq e 2500 mq) prevede la dotazione di parcheggi privati pari a 1 mq per ogni mq di superficie di vendita e 0,5 mq per ogni mq di superficie destinata ad attività complementari

⁽²⁾ Di cui 2.557,00 Mq. relativi all'area di pertinenza ACEA

⁽³⁾ Tale dotazione di standard è conteggiata al netto di quanto specificato al pto ⁽¹⁾

TABELLA "E"				
ZONE	DESTINAZIONI			TOTALE SUL
	SUL ABITATIVE	SUL COMMERCIALI	SUL PRODUTTIVE	
Z1	-	114,00*	28,00*	142,00
Z2	722,00	-	-	722,00
Z3	8.425,00	-	-	8.425,00
Z4	9.424,00	-	-	9.424,00
Z5	865,00	-	-	865,00
Z6	1.000,00	-	-	1.000,00
Z7	1.272,00	500,00	-	1.772,00
Z8	2.253,00	-	-	2.253,00
Z9	-	2.000,00	-	2.000,00
TOTALI	23.961,00	2.614,00	28,00*	26.603,00

* Sul esistenti

TABELLA "D"					
ZONE	SUPERFICIE (mq)	TOTALI (mq)		mq./ab.	
		ACE + VE	VS		
ACE + VE	SUPERFICIE FONDIARIA	Z1 NON RESIDENZIALE	3.017,00		
		Z2 RESIDENZIALE	4.168,00		
		Z3 RESIDENZIALE	11.767,00		
		Z4 RESIDENZIALE	15.342,00		
		Z5 RESIDENZIALE	3.202,00		
		Z6 RESIDENZIALE	4.038,00		
		Z7 MISTO	3.831,00		
		Z8 RESIDENZIALE	2.206,00		
		Z9 NON RESIDENZIALE	8.722,00		
	TOTALE		56.283,00		
TOTALE AREA CONCENTRAZIONE EDILIZIA			56.283,00*		
VS	PARCHEGGI PUBBLICI	P1	3.660,00		
		P2	944,00		
		P3	1.730,00		
		TOTALE		6.534,00	10,23
	SERVIZI PUBBLICI	S1**	2.557,00		
S2		4.407,00			
	TOTALE		6.964,00	10,90	
VERDE PUBBLICO	V1	8.351,00			
	TOTALE		8.351,00	13,07	
RETE VIARIA V. ARREDO		TOTALE	10.545,00		
TOTALE VERDE E SERVIZI PUBBLICI			15.315,00		
TOTALE GENERALE			66.677,00	34,20	

* Di cui Mq. 20.175 destinato a VE (Verde Privato con Valenza Ecologica)

** Servizio Pubblico relativo all'area di pertinenza ACEA

Grandezze Urbanistico-Ecologiche (al netto della viabilità)

SUPERFICIE ACE + VE Mq. 56.283 = 72%

SUPERFICIE VS Mq. 21.849 = 28%



Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana

Dirigente: Arch. Carla Caprioli
Piazza Kennedy 15, 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6494 - Fax 06.6710.6401
www.urbanistica.comune.roma.it

Programma di intervento urbanistico
Casal Selce