



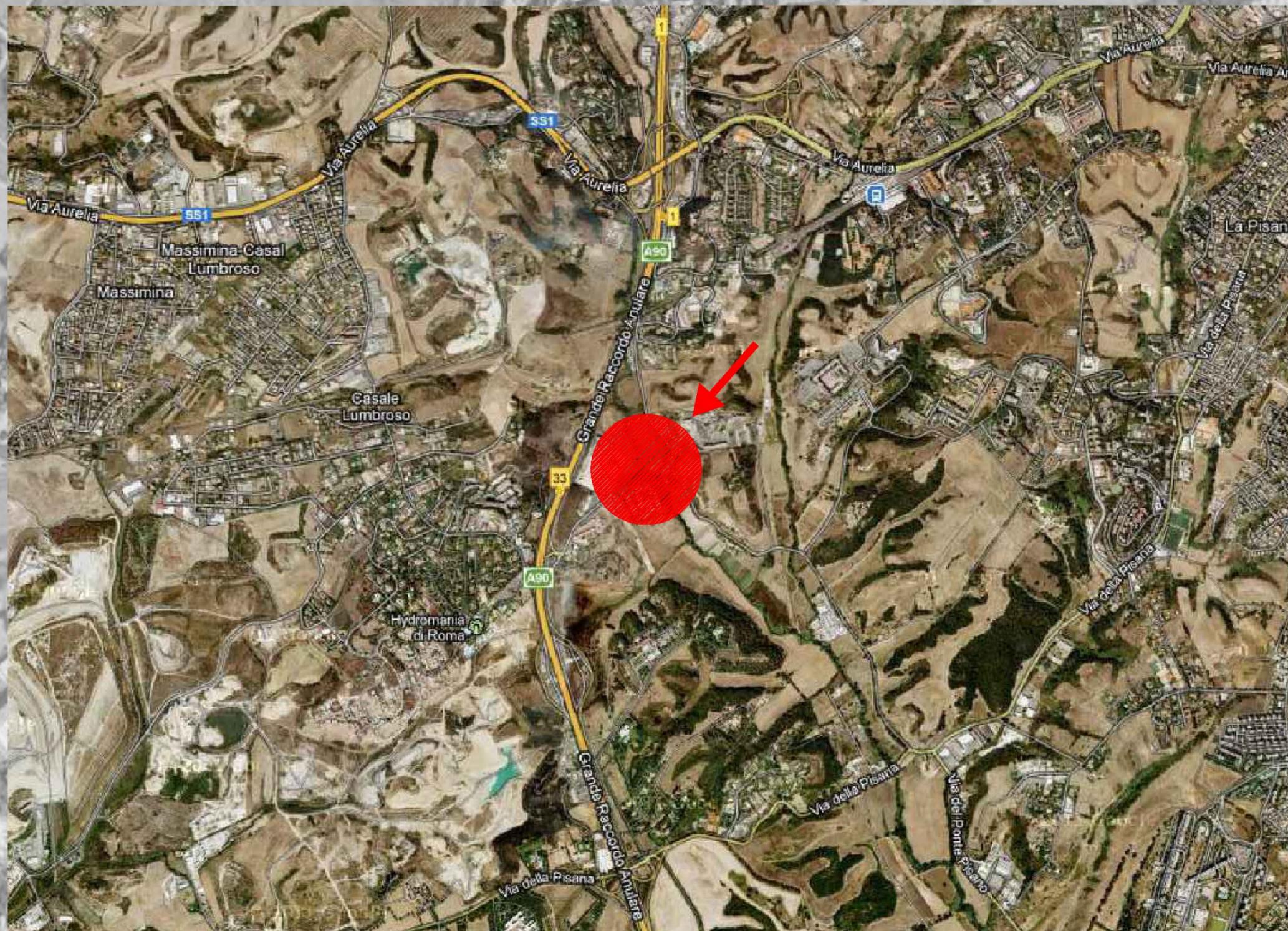
Programma di intervento urbanistico "Di Brava" località Via del Pescaccio / Via di Brava

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 06.6710.6410
www.urbanistica.comune.roma.it

Programma di intervento urbanistico "Di Brava"
località via del Pescaccio / Via di Brava
Presentazione



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 06.6710.6410
www.urbanistica.comune.roma.it

Programma di intervento urbanistico "Di Brava"
località via del Pescaccio / Via di Brava
Presentazione



Nel PRG vigente, ai sensi dell'art. 53 delle NTA, l'area ha destinazione a tessuto prevalentemente per attività e verde e servizi pubblici. L'elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole" 3.03 foglio n.16, la include in un Programma Integrato di Intervento nell'ambito del sistema insediativo della Città da Ristrutturare, attribuendo in tal modo all'area la vocazione di migliorare la qualità urbana dell'insediamento attraverso l'adeguamento e l'integrazione della viabilità e dei servizi grazie al concorso di risorse private.

Scopo della presente trasformazione urbana è la riqualificazione dell'area di insediamento e dei tessuti circostanti, grazie alla valorizzazione del verde presente, all'aggiunta di nuove aree a verde, all'adeguamento della viabilità ed alla demolizione del complesso dismesso ex-Molino Agostinelli; l'intervento mira a realizzare edifici contenuti in altezza a basso impatto ambientale.

Sull'area si trasferisce parte della capacità edificatoria dell'area denominata "S. Fumia" ex sottozona M2 (compensazione da attuarsi con Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L. n.267/2000), in linea con la Delibera della Giunta Comunale n.811 del 21/07/2000 "Definizione dei criteri e delle procedure per l'attuazione del principio della Compensazione edificatoria", come definita dalla Variante Generale approvata con deliberazione della G.R. del Lazio n.856/2004 (Piano Delle Certezze).
Le aree idonee a trasferire l'edificabilità da compensare sono indicate nell'art.18 comma 1 delle NTA del PRG vigente; tra queste alla lettera f) sono inseriti gli Ambiti per Programmi Integrati nella città da Ristrutturare, ai sensi e per le finalità di cui all'art. 17 comma 2., lett. a)



L'area denominata "Di Brava" ha un'estensione di ca. 14 ha; è ubicata all'interno del G.R.A., nel quadrante occidentale di Roma e situata nel territorio del XVI Municipio.

E' delimitata ad Ovest da via del Pescaccio, viabilità di collegamento tra il G.R.A. e via di Brava; ad Est da via di Brava, viabilità di collegamento tra Via Aurelia e via della Pisana.

Area di intervento

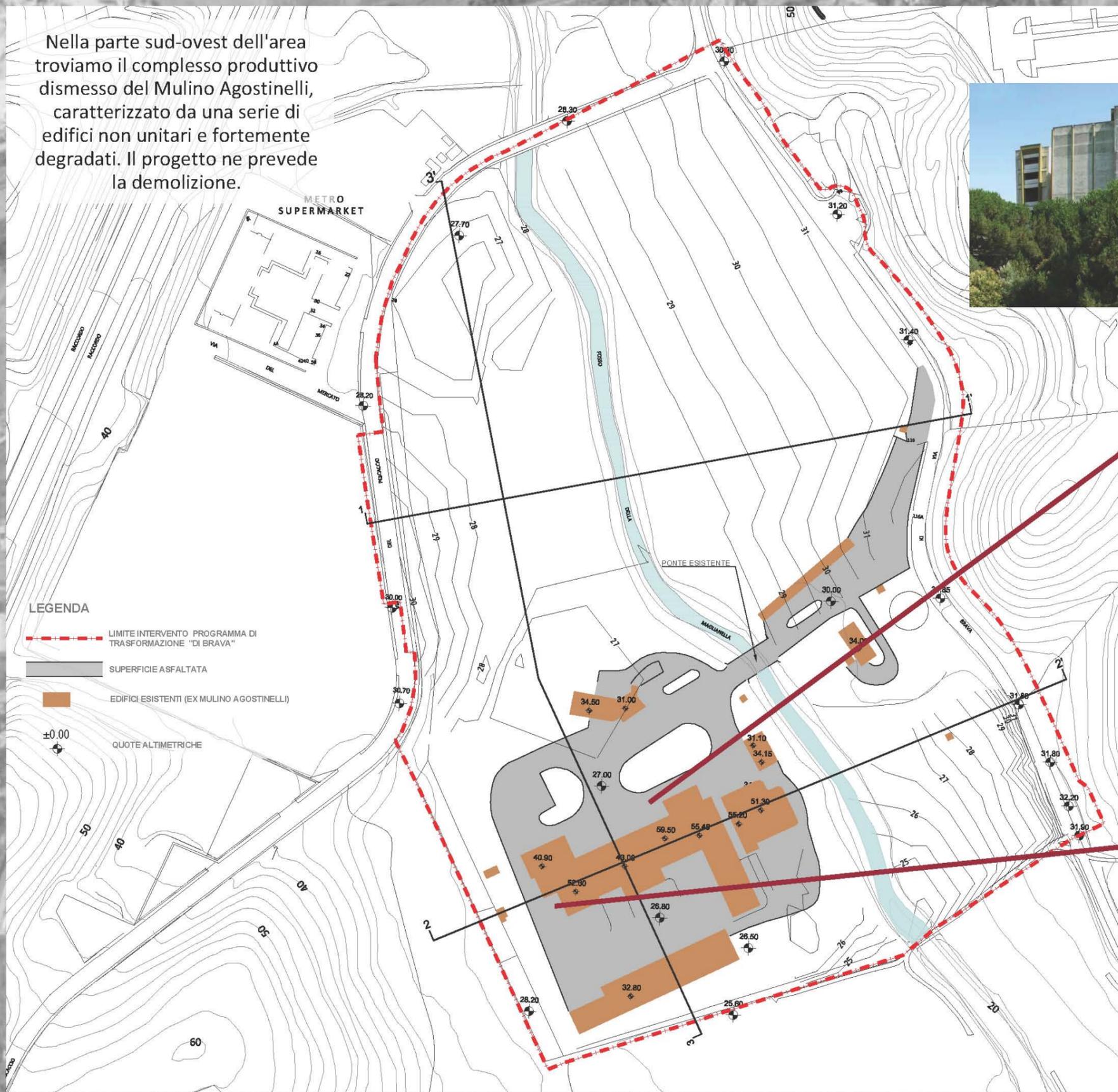


COMPLESSO DISMESSO
EX MOLINO AGOSTINELLI

PESCACCIO /
VIA DI BRAVA



Nella parte sud-ovest dell'area troviamo il complesso produttivo dismesso del Mulino Agostinelli, caratterizzato da una serie di edifici non unitari e fortemente degradati. Il progetto ne prevede la demolizione.



LEGENDA

- LIMITE INTERVENTO PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE "DI BRAVA"
- SUPERFICIE ASFALTATA
- EDIFICI ESISTENTI (EX MULINO AGOSTINELLI)
- ±0.00 QUOTE ALTIMETRICHE

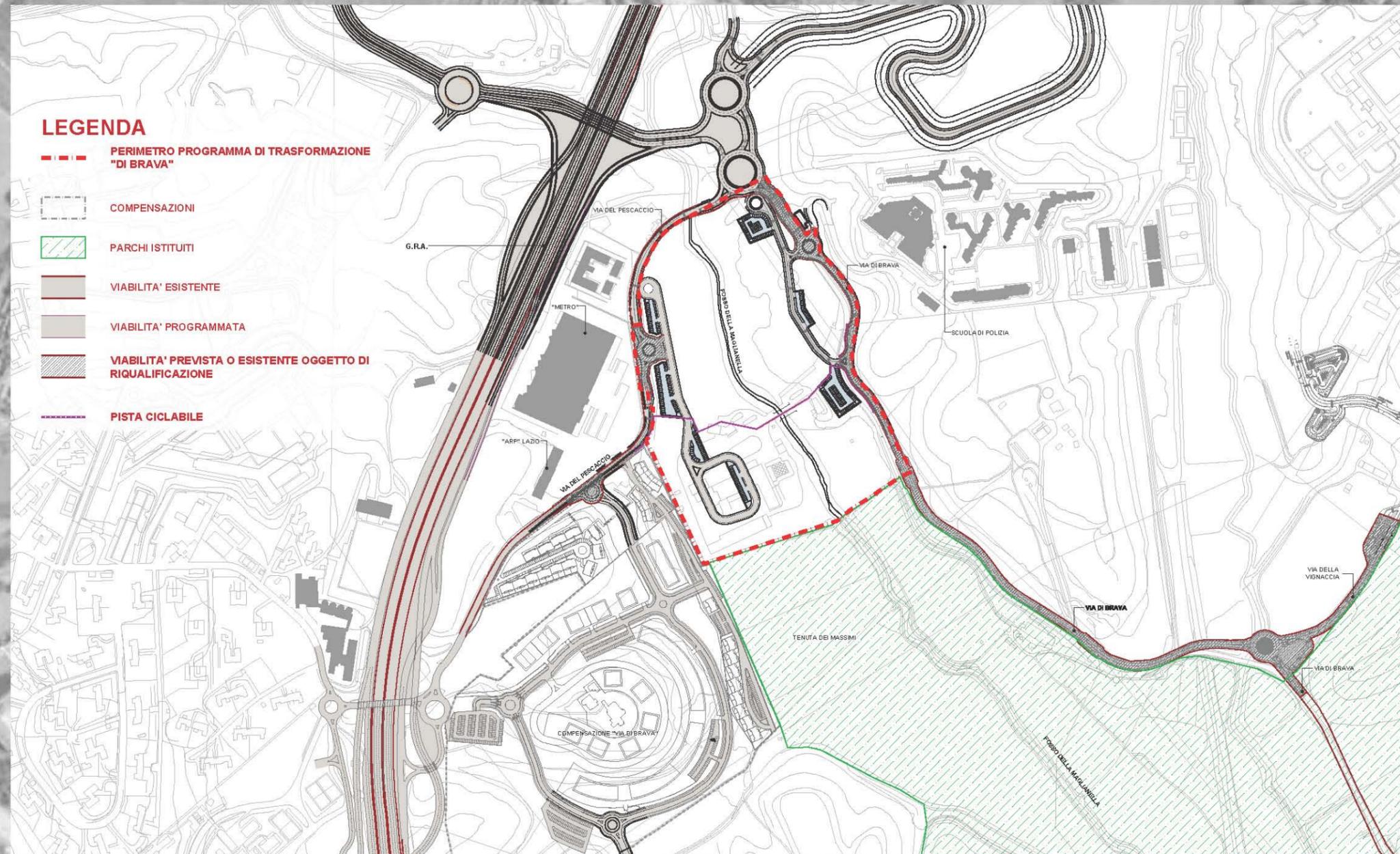
Stato di fatto



Assessorato all'urbanistica
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana

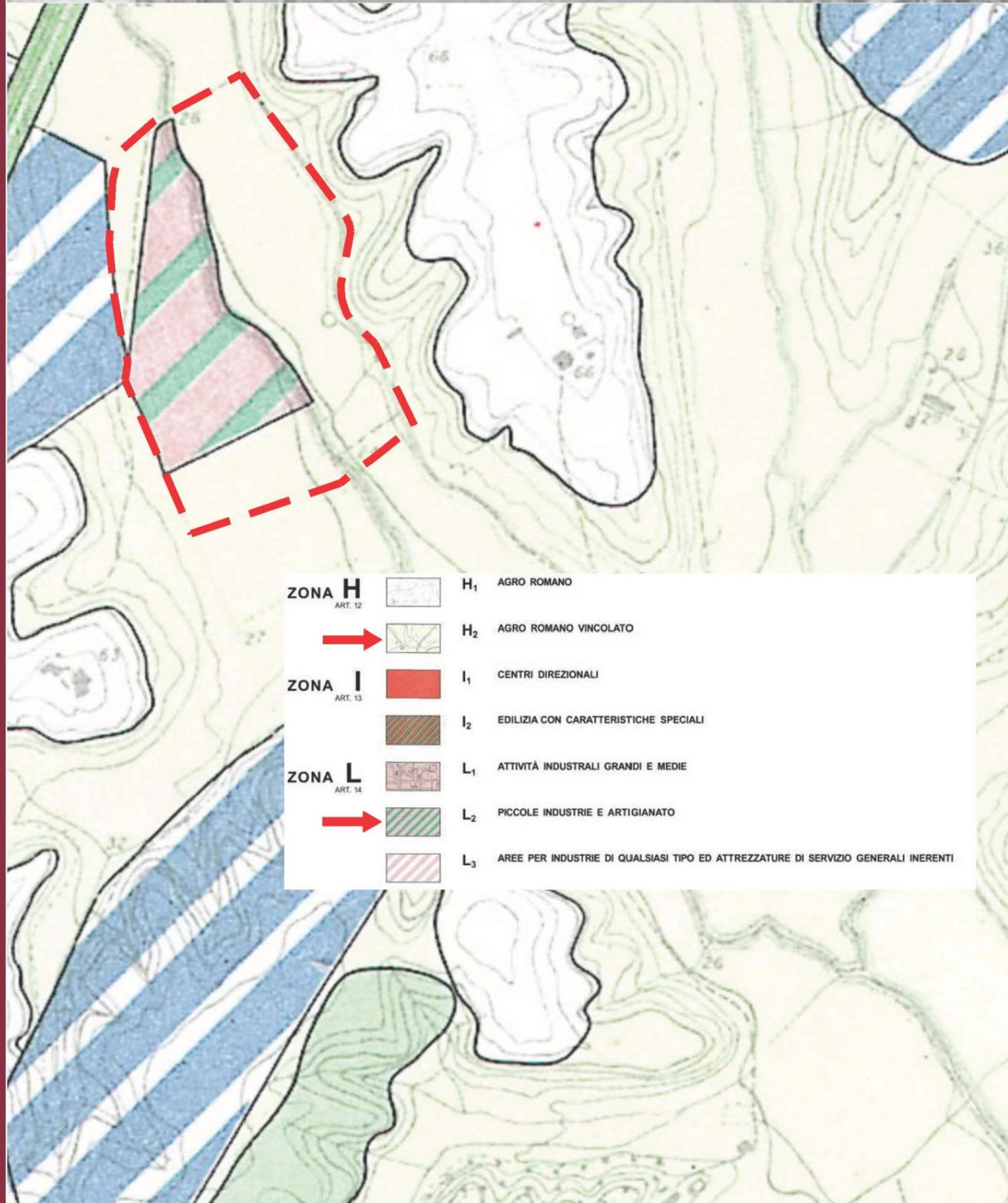
Dirigente: Arch. Carla Caprioli
Piazza Kennedy 15, 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6494 - Fax 06.6710.6410
www.urbanistica.comune.roma.it

Programma di intervento urbanistico "Di Brava"
località via del Pescaccio / Via di Brava
Presentazione

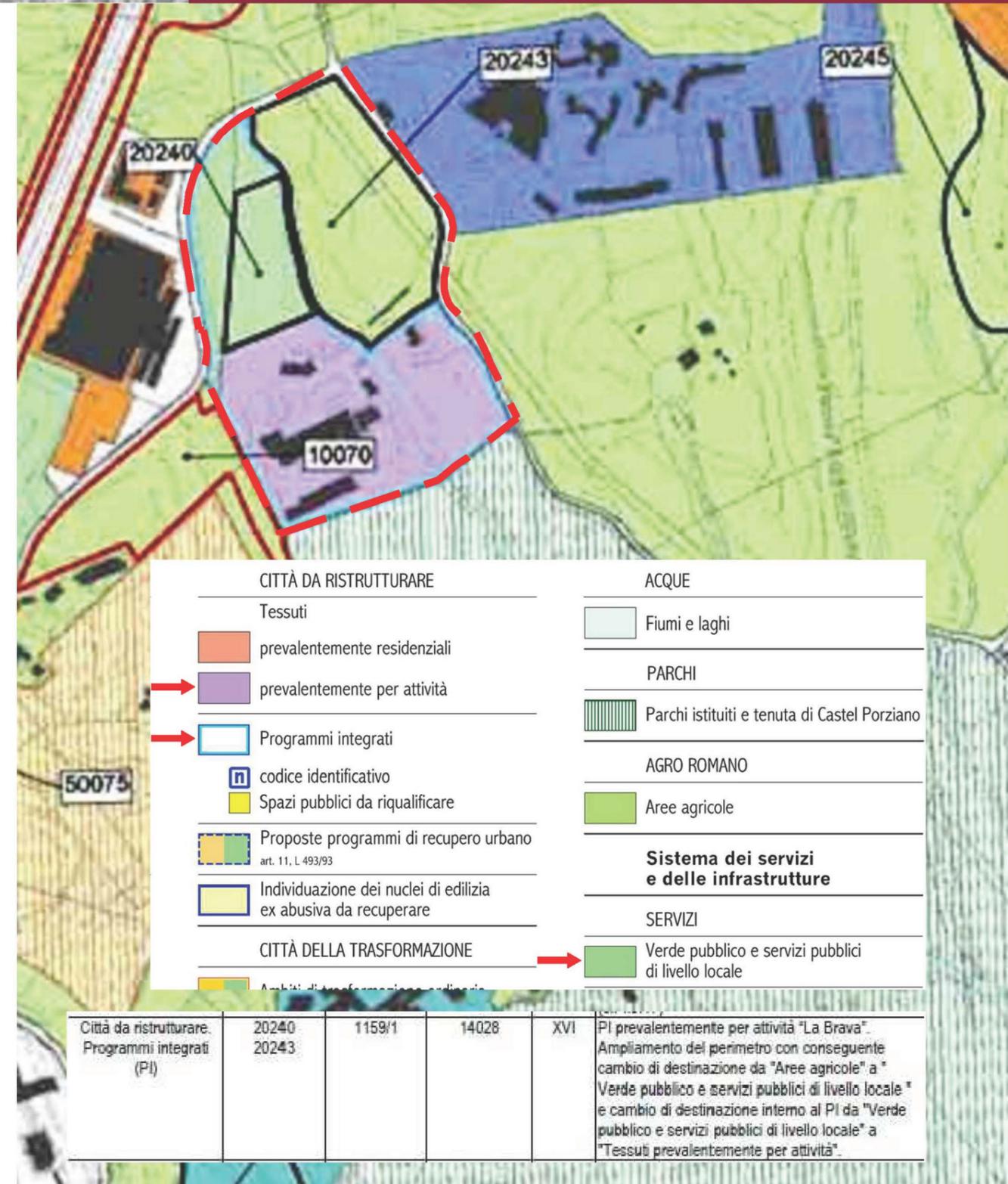




Quadro normativo di riferimento



Stralcio P.R.G. 1965



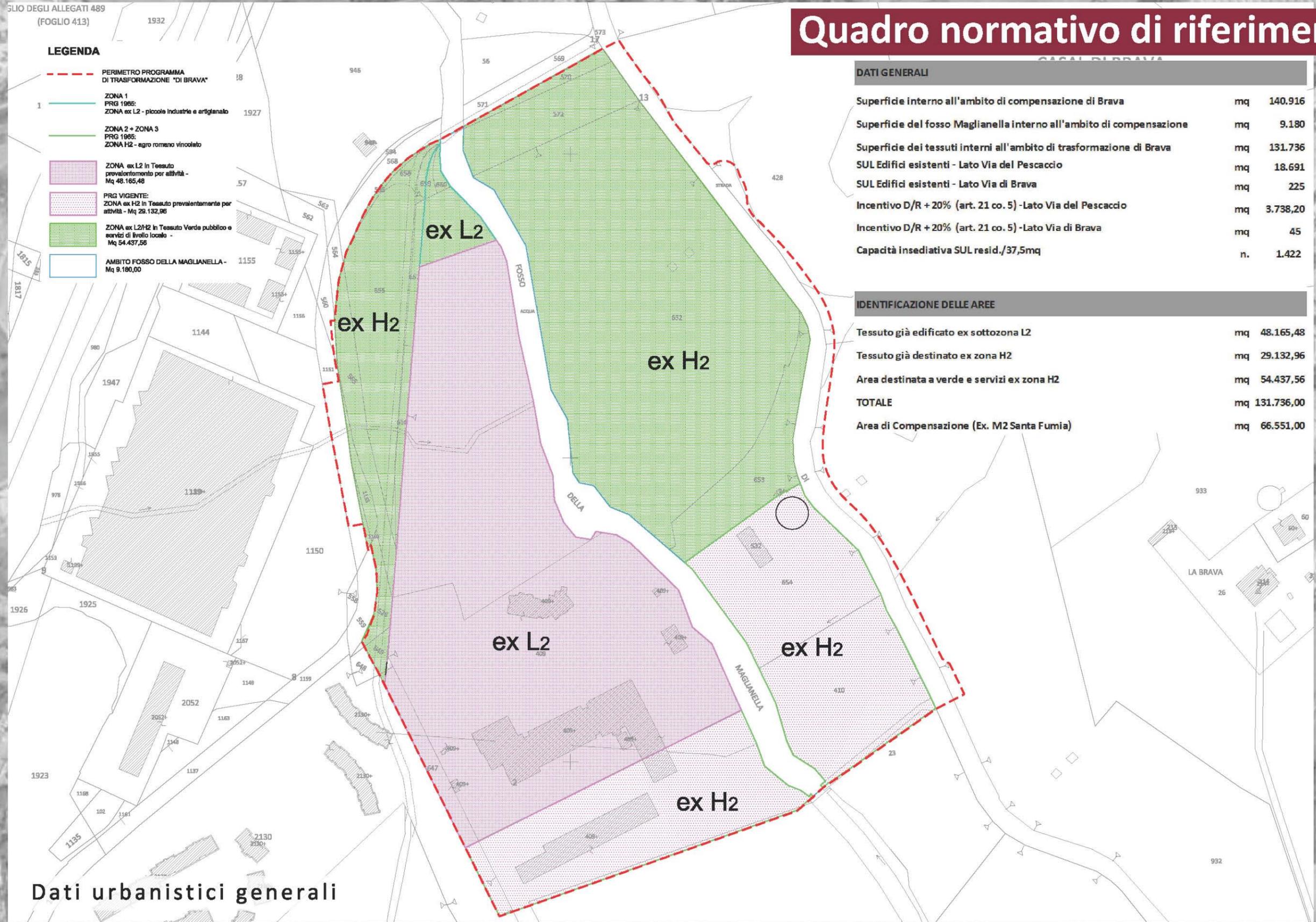
Stralcio P.R.G. 2008 Sistemi e Regole



ALLEGATO DEGLI ALLEGATI 489
(FOGLIO 413)

LEGENDA

- - - PERIMETRO PROGRAMMA DI TRASFORMAZIONE "DI BRAVA"
- ZONA 1 PRG 1985: ZONA ex L2 - piccole industrie e artigianato
- ZONA 2 + ZONA 3 PRG 1985: ZONA H2 - agro romano vincolato
- ZONA ex L2 in Tessuto prevalente per attività - Mq 48.165,48
- PRG VIGENTE: ZONA ex H2 in Tessuto prevalente per attività - Mq 29.132,96
- ZONA ex L2/H2 in Tessuto Verde pubblico e servizi di livello locale - Mq 54.437,56
- AMBITO FOSSO DELLA MAGLIANELLA - Mq 9.180,00



Dati urbanistici generali

Quadro normativo di riferimento

DATI GENERALI

Superficie interno all'ambito di compensazione di Brava	mq	140.916
Superficie del fosso Maglianella interno all'ambito di compensazione	mq	9.180
Superficie dei tessuti interni all'ambito di trasformazione di Brava	mq	131.736
SUL Edifici esistenti - Lato Via del Pescaccio	mq	18.691
SUL Edifici esistenti - Lato Via di Brava	mq	225
Incentivo D/R + 20% (art. 21 co. 5) - Lato Via del Pescaccio	mq	3.738,20
Incentivo D/R + 20% (art. 21 co. 5) - Lato Via di Brava	mq	45
Capacità insediativa SUL resid./37,5mq	n.	1.422

IDENTIFICAZIONE DELLE AREE

Tessuto già edificato ex sottozona L2	mq	48.165,48
Tessuto già destinato ex zona H2	mq	29.132,96
Area destinata a verde e servizi ex zona H2	mq	54.437,56
TOTALE	mq	131.736,00
Area di Compensazione (Ex. M2 Santa Fumia)	mq	66.551,00

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 06.6710.6410
www.urbanistica.comune.roma.it

Programma di intervento urbanistico "Di Brava"
località via del Pescaccio / Via di Brava
Presentazione



LEGENDA	
	LIMITE INTERVENTO
	LIMITE PROPRIETA'
	LIMITE DI PERTINENZA DALLA FASCIA STRADALE (12 m)
	FASCIA DI RISPETTO DAL FOSSO (mt 50.00)
	AMBITO FOSSO DELLA MAGLIANELLA
AREE PUBBLICHE	
	SERVIZI
	PARCHEGGI PUBBLICI A RASO
	SEDE STRADALE
	VERDE DI ARREDO STRADALE (FASCIA DI PERTINENZA)
	PISTA CICLABILE
	VERDE PUBBLICO
AREE PRIVATE	
	COMPARTI FONDIARI RESIDENZIALI
	COMPARTO FONDIARIO NON RESIDENZIALE - COMMERCIALE
	COMPARTO FONDIARIO NON RESIDENZIALE - SERVIZI PRIVATI - ATTREZZATURE COLLETTIVE PER LO SPORT
	QUOTA PIANO STRADALE

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 06.6710.6410
www.urbanistica.comune.roma.it

Programma di intervento urbanistico "Di Brava"
località via del Pescaccio / Via di Brava
Presentazione



DIMENSIONAMENTO DELLA S.U.L. GENERALE DI PROGETTO								
TESSUTI DELLA CITTÀ DA RISTRUTTURARE	ORIGINE DELL'AREA	SUPERFICIE TERRITORIALE	INDICE DA NTA	DOTAZIONE DA NTA	PROPRIETÀ	PROPRIETÀ CONTRIBUTO STRAORDINARIO	ROMA CAPITALE COMPENSAZ. M2 S.FUNDA SUL PUBBLICA	PROPRIETÀ A DISPOSIZIONE DELL'AC.
		mq	mq/mq	mq/mq	mq	mq	mq	mq
Tessuti prevalentemente per attività	AREA GIA' EDIFICATA EX L2	48.165,48	0,6 art.53 (comma 11a)	SUL esistente DR + 20% art.21 (co.3) A COMPLETAMENTO	22.699,20	—	—	—
	AREA EX HZ	29.332,96	0,3 art. 53 (comma 11c)	0,06 0,06 0,18	1.747,98	1.747,98	5.243,98	—
Verde pubblico e servizi di livello locale	AREA EX HZ	54.437,56	0,3	0,06 0,18	3.266,25	—	3.798,76	3.266,25
TOTALE		131.736,00			27.713,43	7.948,07	15.042,69	3.266,25
TOTALE GENERALE					53.970,44			

S.U.L. E CUBATURE DI PROGETTO				
DESTINAZIONI D'USO		mq S.U.L.	SUL x 3,2(4,5) mq	COMPARTI
ABITATIVA	RESIDENZIALE	53.327,44	170.647,81	R1, R2, R3, R4, R6, R7
SERVIZI *	NON RESIDENZIALE	270,00	864,00	R8
COMMERCIALE (S.U.L. x altezza convenzionale di H=m4,50)	NON RESIDENZIALE	373,00	1.678,50	R5
TOTALE	RESID.LE+NON RESID.LE	53.970,44	173.190,31	R1+R8

*SERVIZI PRIVATI - ATTREZZATURE COLLETTIVE PER LO SPORT

STANDARD PARCHEGGI						
DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO	S.U.L.	ABITANTI	NTA		PROGETTO
				Indice	mq	
ABITATIVE	CU/b	53.327,44	1422	6	8.532,00	8.931,00
SERVIZI	CU/m	270,00		0,6mq/mq	162,00	
COMMERCIALE	CU/b	373,00		0,4mq/mq	149,20	
TOTALE		53.970,44			8.843,20	8.931,00

STANDARD VERDE						
DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO	S.U.L.	ABITANTI	NTA		PROGETTO
				Indice	mq	
ABITATIVE	CU/b	53.327,44	1422	9,5	13.509,00	36.731,00
SERVIZI	CU/m	270,00		0,4mq/mq	108,00	
COMMERCIALE	CU/b	373,00		0,4mq/mq	149,20	
TOTALE		53.970,44			13.766,20	36.731,00

STANDARD SERVIZI						
DESTINAZIONE D'USO	CARICO URBANISTICO	S.U.L.	ABITANTI	NTA		PROGETTO
				Indice	mq	
RESIDENZIALE		53.327,44	1422	6,5	9243,00	9.825,00
TOTALE		53.327,44			9.243,00	9.825,00

TOTALE STANDARD					31.852,40	55.487,00
------------------------	--	--	--	--	------------------	------------------

AREE DI PROGETTO				
		superficie fondiaria	S.U.L.	cubatura di progetto
		mq	mq	mc
COMPARTI	R 1	10.203,30	15.042,69	48.136,61
	R 2	8.212,20	16.228,43	51.930,98
	R 3	2.875,17	3.280,00	10.496,00
	R 4	8.618,24	8.205,00	26.256,00
	R 5	633,32	373,00	1.678,50
	R 6	6.528,87	7.305,07	23.376,22
	R 7	3.221,19	3.266,25	10.452,00
	R 8	13.677,37	270,00	864,00
TOTALE		53.969,66	53.970,44	173.190,31
SERVIZI	S 1	3.508,00 (2.970+538)		
	S 2	6.317,00		
TOTALE		9.825,00		
PARCHEGGI	P 1	825,00		
	P 2	1.779,00		
	P 3	840,00		
	P 4	891,00		
	P 5	2.348,00		
	P 6	704,00		
	P 7	1.544,00		
TOTALE		8.931,00		
VERDE	V 1	13.905,00		
	V 2	15.127,00		
	V 3	7.699,00		
TOTALE		36.731,00		
RETE STRADALE		14.165,03		
TOTALE		14.165,03		
VERDE DI ARREDO STRADALE		8.114,31		
TOTALE		8.114,31		
TOTALE GENERALE		131.736,00		



Planovolumetrico esecutivo

LEGENDA

- LIMITE INTERVENTO
- LIMITE PROPRIETA'
- LIMITE DI PERTINENZA DALLA FASCIA STRADALE (12 mt) FASCIA DI RISPETTO DAL FOSSO mt 50,00
- AREA A SERVIZI
- PARCHEGGI PUBBLICI
- SERVIZI PRIVATI-ATTREZZATURE COLLETTIVE
- SEDE STRADALE
- VERDE DI ARREDO STRADALE (FASCIA DI PERTINENZA)
- PISTA CICLABILE
- PERCORSI PEDONALI
- VERDE PUBBLICO
- LIMITE COMPARTO EDIFICATORIO RESIDENZIALE
- COMPARTO NON RESIDENZIALE
- SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO
- QUOTA IMPOSTA FABBRICATO
- QUOTA COPERTURA FABBRICATO
- QUOTA PIANO STRADALE



STANDARD			
PARCHEGGI PUBBLICI	mq	mq	mq
P 1	825		
P 2	1.779		
P 3	840		
P 4	891		
P 5	2.348		
P 6	704		
P 7	1.544		
		DI PROGETTO	DA STANDARD
TOTALE		8.931,00	> 8.843,50
VERDE PUBBLICO	mq	mq	
V 1	13.905		
V 2	15.127		
V 3	7.699		
TOTALE		36.731,00	> 13.766,20
SERVIZI PUBBLICI	mq	mq	
S 1	3.508		
S 2	6.317		
TOTALE		9.825,00	> 9.243,00
TOTALE STANDARD		55.487,00	> 31.852,40

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 06.6710.6410
 www.urbanistica.comune.roma.it

Programma di intervento urbanistico "Di Brava"
 località via del Pescaccio / Via di Brava
 Presentazione



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 06.6710.6410
www.urbanistica.comune.roma.it

Programma di intervento urbanistico "Di Brava"
località via del Pescaccio / Via di Brava
Presentazione