



Programma Urbanistico Lunghezza - Nocetta

Compensazione Via della Nocetta

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. 06.6710.6563 - Fax 06.6710.6401
www.comune.roma.it

**Progetto di intervento urbanistico
località "Lunghezza-Nocetta"**
Presentazione



PROGRAMMA URBANISTICO LUNGHEZZA-NOCETTA

COMPENSAZIONE VIA DELLA NOCETTA

Indice

Quadro Urbanistico Generale

Dati di progetto: Proprietà e Compensazione

Area di Intervento

Documentazione fotografica

Il Progetto

Sistema delle infrastrutture per la mobilità

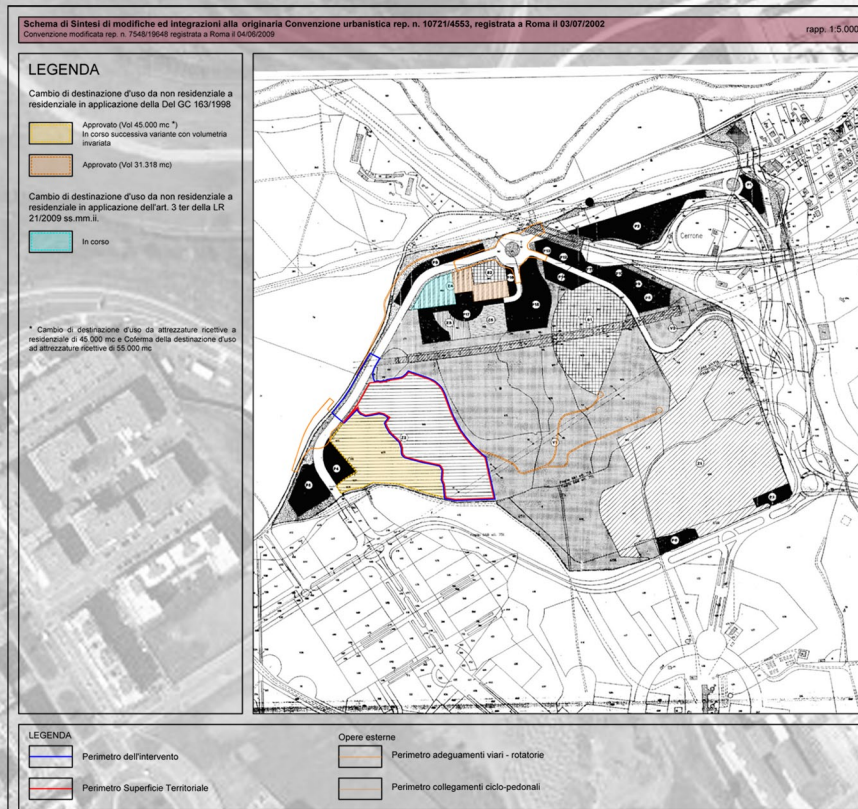
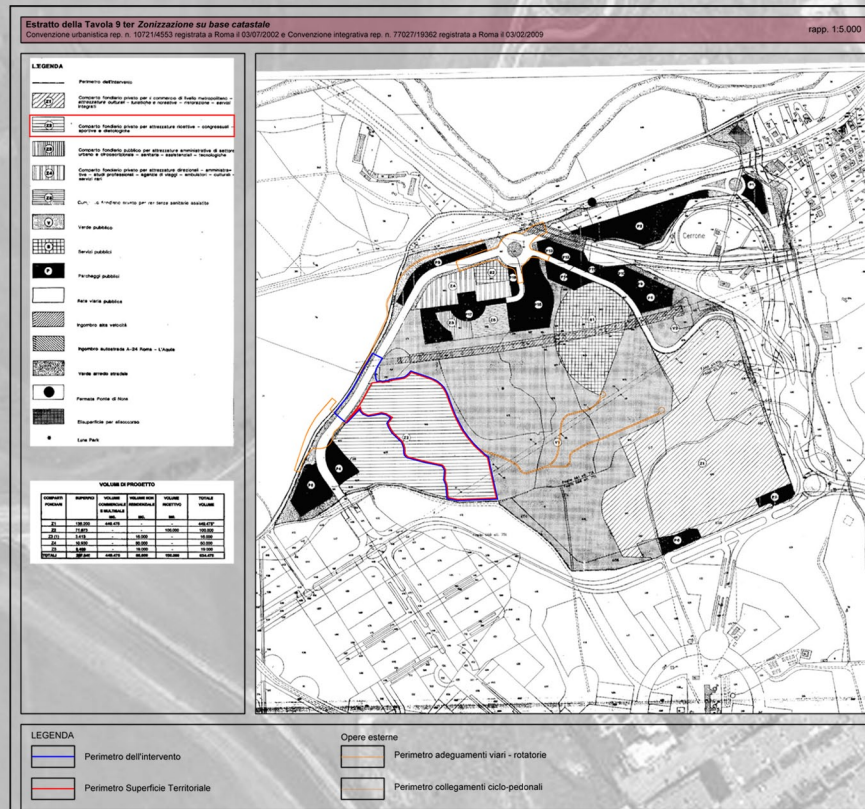
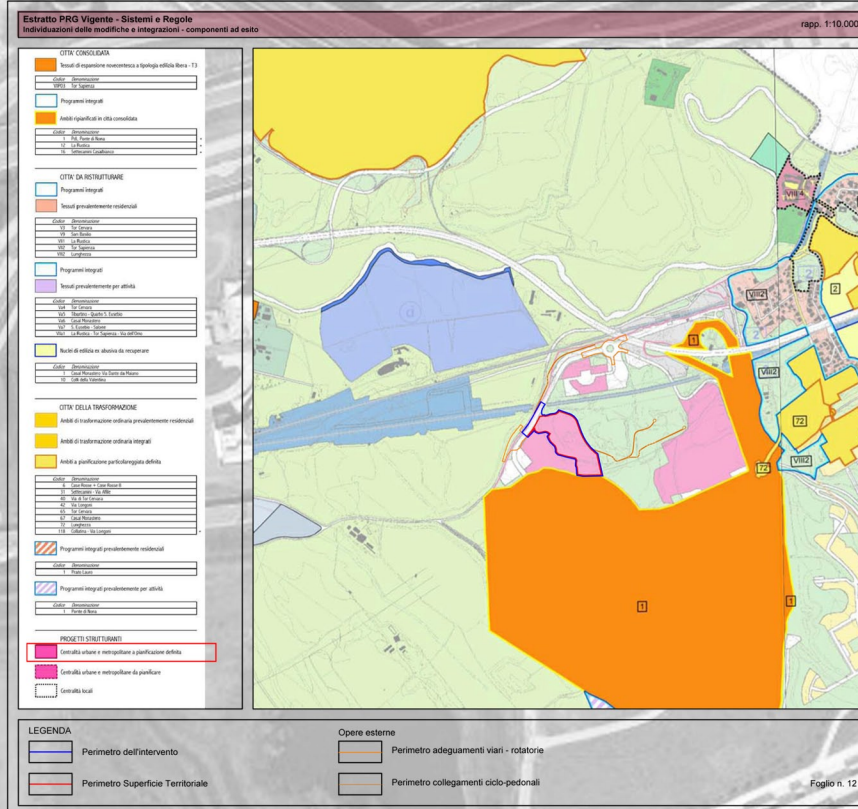
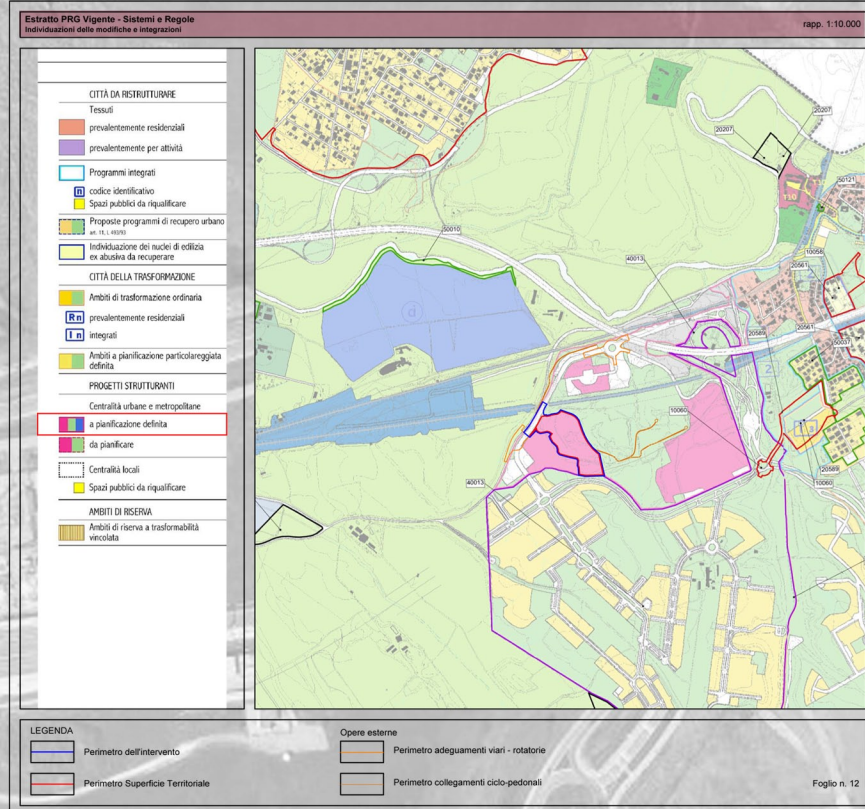
Schema sistema delle infrastrutture per la mobilità: Progetto

Sistema insediativo, sistema dei servizi, sistema ambientale

ROMA CAPITALE



Quadro Urbanistico Generale



Nell'Elaborato Prescrittivo Sistemi e Regole del PRG vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, l'area in oggetto è classificata in Progetti Strutturanti – Centralità metropolitane e urbane – Centralità a pianificazione definita .

Il Programma Urbanistico Lunghezza - Nocetta si sviluppa all'interno del Progetto Urbanistico della Centralità e del nodo di scambio di Lunghezza (Convenzione rep. n. 10721/4533 registrata a Roma il 03/07/2002 e Convenzione integrativa rep. n. 77027/19362 registrata a Roma il 03/02/2009) sulla rimanente parte del comparto fondiario privato Z2 "Comprensorio fondiario privato per attrezzature ricettive – congressuali – sportive e dietologiche". Tale area risulta priva di edificazione e/o di diritti edificatori, non risulta interessata da procedure urbanistiche in corso e non partecipa alla dotazione di standard del Progetto Urbanistico della Centralità e del nodo di scambio di Lunghezza e/o delle successive varianti.

Tale area, inoltre, non risulta vincolata alla volumetria ricettiva di convenzione dell'ex comparto Z2 pari a mc 100.000 come risulta dagli Atti di provenienza e dalle successive varianti urbanistiche proposte da terzi in qualità di proprietari, che hanno riguardato l'intera volumetria, con relativo cambio di destinazione d'uso e specifica Superficie Territoriale, indipendente dall'area di intervento del Programma Urbanistico Lunghezza - Nocetta.



PROPRIETA' E COMPENSAZIONE

In conformità all'art. 19, comma 2, all'art. 18, comma 1, lettera b e all'Allegato A delle NTA del PRG con il Programma Urbanistico Lunghezza - Nocetta si intende trasferire sull'area in oggetto parte dei diritti edificatori del comprensorio Via della Nocetta di cui la MASTER IMMOBILIARE S.r.l. è detentrica in forza dell'Atto n° 39353 del 30 luglio 2012 e relativa Procura Speciale.

La superficie territoriale del comprensorio Via della Nocetta interessata dal Programma Urbanistico Lunghezza - Nocetta è di 19.953 mq a cui è attribuito un Indice di Fabbricabilità pari a 1,558 mc/mq come da comunicazione del Dipartimento Programmazione e Pianificazione del Territorio di Roma Capitale, prot. 16689 del 27/07/2011, che genera un Volume complessivo pari a 31.087 mc.

In base alle stime di valutazione, il Valore dell'area di partenza V_p di Via della Nocetta è pari a 158,61 €/mc mentre il Valore dell'area di arrivo di Lunghezza - Nocetta è pari a 37,36 €/mc, l'Indice di trasferimento V_p/V_a è pari a 4,25 > 2,30.

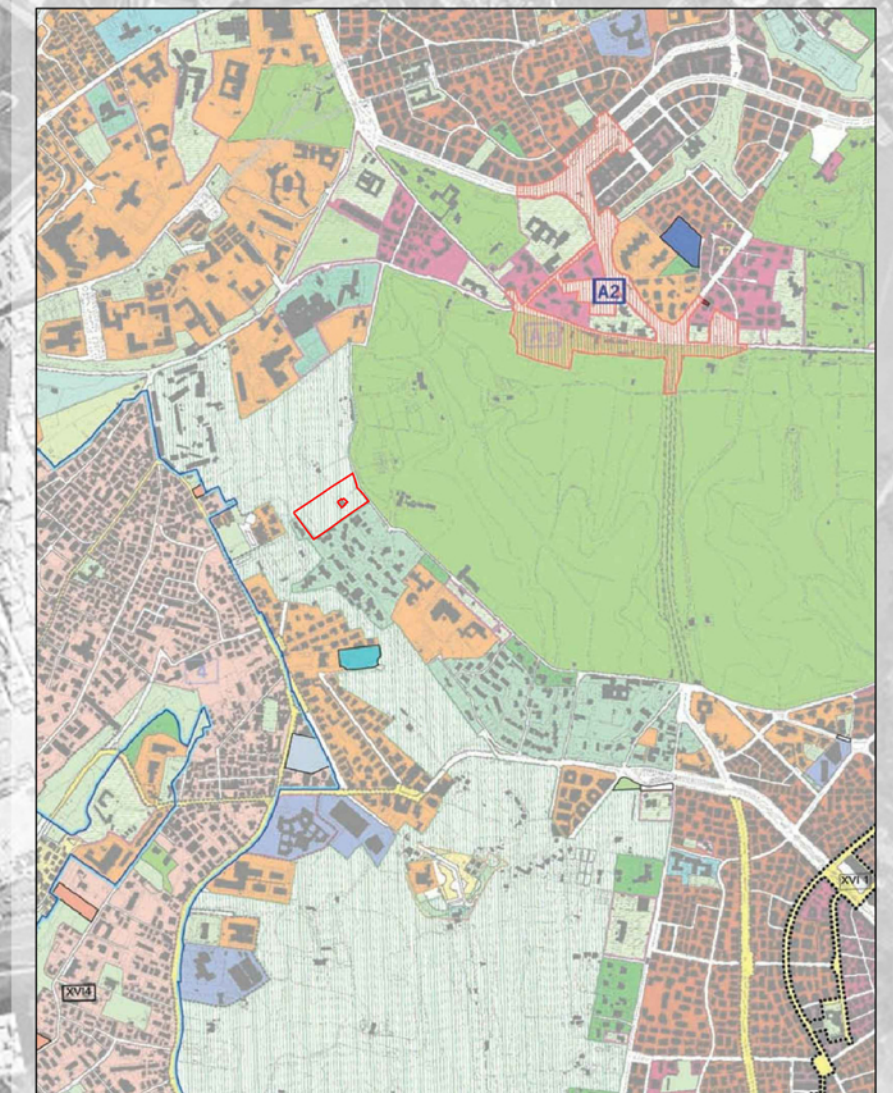
La prevista cessione all'Amministrazione Capitolina della Superficie Territoriale di mq. 19.953 del comprensorio di Via della Nocetta ricadente nella "Riserva Naturale Regionale della VALLE dei CASALI" accresce la forte connotazione ambientale del settore urbano anche in quanto si colloca in aderenza "Villa Doria Pamphili".

Tenendo conto di quanto definito dalla Del CC 13/2010 si assume il parametro massimo di 2,30, il quale determina una volumetria di atterraggio a "Lunghezza - Nocetta" di 71.500 mc ($V_p \times 2,30$) pari a 22.344 mq di SUL.

La porzione di comparto Z2, costituente la Superficie Territoriale, non detiene indici di edificabilità e quindi non genera SUL afferente alla Proprietà.

L'insieme dei diritti edificatori del comprensorio Via della Nocetta generano una SUL pari a 22.344 mq che verranno trasferiti sull'area oggetto dell'intervento, di cui al paragrafo QUADRO URBANISTICO GENERALE, la quale sviluppa una Superficie territoriale di circa 42.456 mq ed un indice di Edificabilità Territoriale di circa 0,53 mq/mq, ed afferiscono alla società Compensanda.

Compensazione Via della Nocetta





Dati di Progetto: Proprietà e Compensazione

DATI DI PROGETTO

TABELLA "A" Dati di progetto

Superficie perimetro dell'intervento	MQ.	47.864
Superficie territoriale ST	MQ.	42.456
Capacità insediativi CI	N.	589
Totale Superficie Utile Lorda SUL	MQ.	22.344
Superficie Utile Lorda spettante alla proprietà	MQ.	0
Superficie Utile Lorda spettante ai compensandi	MQ.	22.344
Indice di edificabilità territoriale ET	MQ/MQ.	0,53

TABELLA "B" Destinazioni d'uso

Abitativa	SUL Mq.	22.094	=	99	%	di SUL totale
Commerciale: piccole str. di vendita (cu/b)	SUL Mq.	250	=	1	%	di SUL totale
Servizi: pubblici esercizi (cu/m)						
TOTALE SUL MQ.		22.344				

TABELLA "C" Standard urbanistici

1) Destinazione: Abitative - abitazioni singole (CU/b)						
Verde pubblico	mq.	10.875	=	18,5	mq/ab	≥ 9,5 mq/ab
Servizi pubblici	mq.	4.240	=	7,2	mq/ab	≥ 6,5 mq/ab
Parcheggi pubblici	mq.	3.816	=	6,5	mq/ab	≥ 6,0 mq/ab
Parcheggi privati	mq.	9.176	=	0,4	mq/mq	≥ 0,4 mq/mq di SUL
2) Destinazione: Commerciale - piccole strutture di vendita (Cu/b) / Servizi - pubblici esercizi (Cu/m)						
Verde pubblico	mq.	100	=	0,4	mq/mq	≥ 0,4 mq/mq di SUL
Parcheggi pubblici	mq.	150	=	0,6	mq/mq	≥ 0,6 mq/mq di SUL
Parcheggi privati	mq.	100	=	0,4	mq/mq	≥ 0,4 mq/mq di SUL

TABELLA "D" Zone e superfici

ZONE	SUPERFICI	TOTALI	STANDARD MINIMI
ACE	Comparto fondiario R1	MQ. 15.939	
	Comparto fondiario M1	MQ. 2.439	
	TOTALE	MQ. 18.378	
	Verde Privato con valenza ecologica VE1	MQ. 672	
TOTALE	MQ. 672		
TOTALE	MQ. 19.050		
V S	Verde Pubblico V1	MQ. 10.975	
	TOTALE	MQ. 10.975	IV 5.695
	Servizi Pubblici S1	MQ. 4.240	
TOTALE	MQ. 4.240	IV 3.828	
TOTALE	MQ. 15.215		
PARCHEGGI PUBBLICI, INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE E VIABILITA'	Parcheggio Pubblico P1	MQ. 1.708	
	Parcheggio Pubblico P2	MQ. 2.258	
	TOTALE	MQ. 3.966	IV 3.684
	Infrastrutture Tecnologiche IT1	MQ. 229	
	TOTALE	MQ. 229	
VIABILITA' E VERDE ARREDO	Viabilità Pubblica	MQ. 3.315	
	Verde arredo stradale	MQ. 681	
	TOTALE	MQ. 3.996	
TOTALE	MQ. 8.191		
TOTALE GENERALE	MQ. 42.456		
SUPERFICE ACE	= MQ. 19.050	= 45 %	di S.T.
SUPERFICE VS	= MQ. 15.215	= 36 %	di S.T.
TOTALE	= MQ. 34.265	= 81 %	di S.T.

TABELLA "E" Aree a concentrazione edilizia

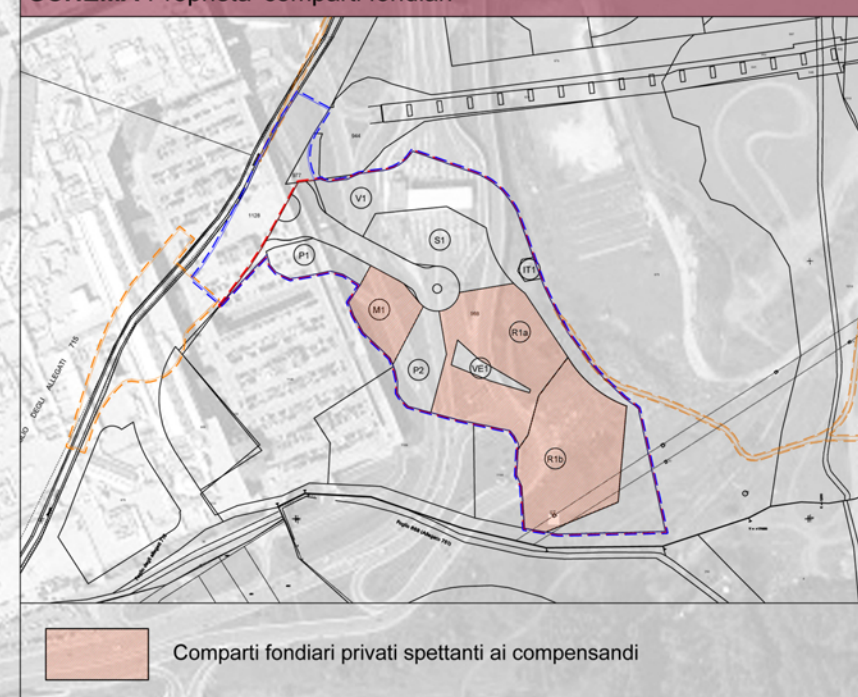
ZONE	DESTINAZIONI		TOTALI SUL
	SUL Abitative	SUL Commerciale: piccole strutture di vendita (cu/b) Servizi: pubblici esercizi (cu/m)	
Comparto fondiario R1*	19.875,0	-	19.875,0
Comparto fondiario M1*	2.219,0	250,0	2.469,0
TOTALI	22.094,0	250,0	22.344,0

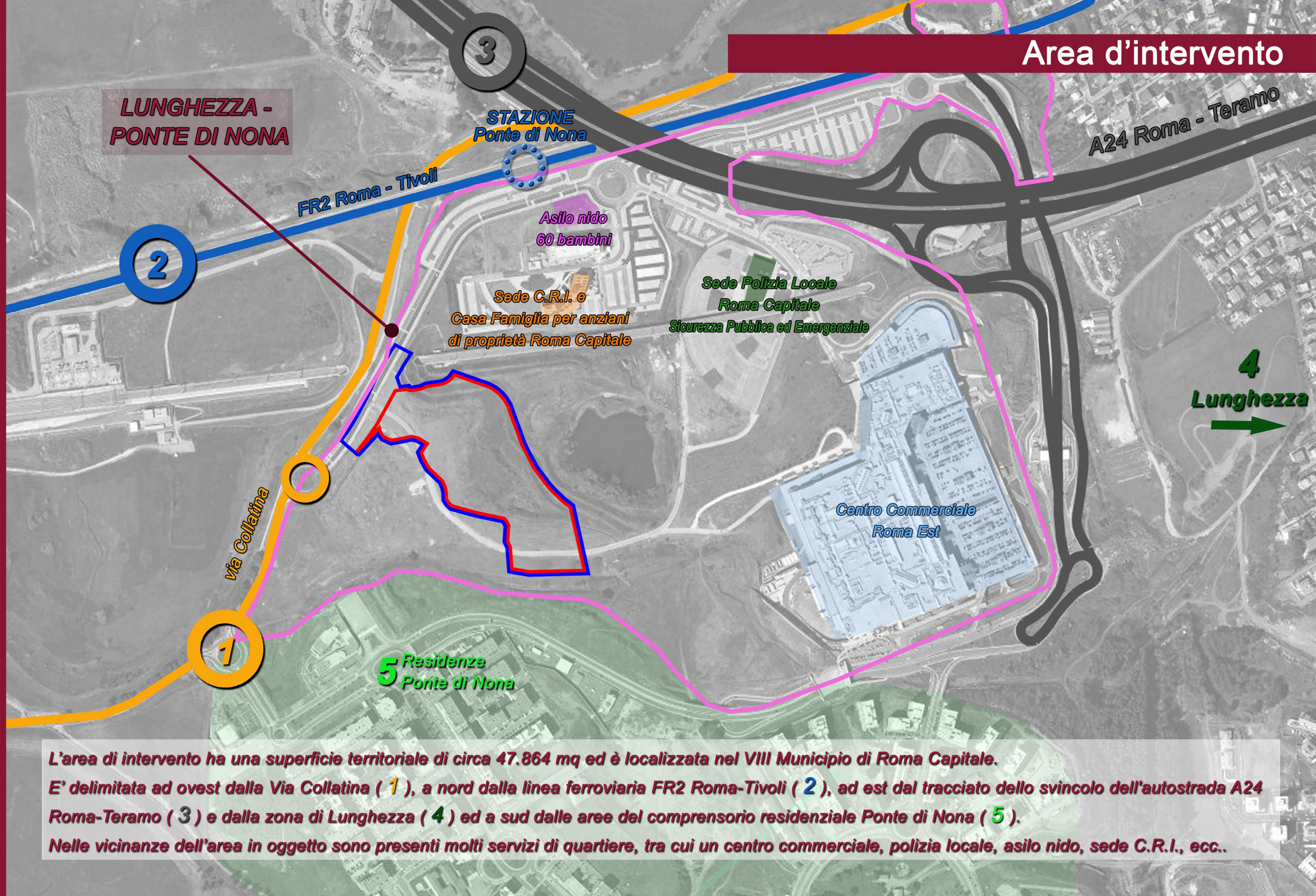
* compartimenti fondiari privati in cui si rilocalizzano SUL in compensazione

TABELLA Diritti edificatori

TITOLARI DIRITTI EDIFICATORI	Superficie Utile Lorda			Comparti Fondiari
	SUL Abitative	SUL Commerciali Servizi	SUL Totale	
MASTER IMMOBILIARE srl	22.094	250	22.344	R1, M1

SCHEMA Proprietà comparti fondiari





L'area di intervento ha una superficie territoriale di circa 47.864 mq ed è localizzata nel VIII Municipio di Roma Capitale. E' delimitata ad ovest dalla Via Collatina (1), a nord dalla linea ferroviaria FR2 Roma-Tivoli (2), ad est dal tracciato dello svincolo dell'autostrada A24 Roma-Teramo (3) e dalla zona di Lunghezza (4) ed a sud dalle aree del comprensorio residenziale Ponte di Nona (5). Nelle vicinanze dell'area in oggetto sono presenti molti servizi di quartiere, tra cui un centro commerciale, polizia locale, asilo nido, sede C.R.I., ecc..



1. foto da edificio E



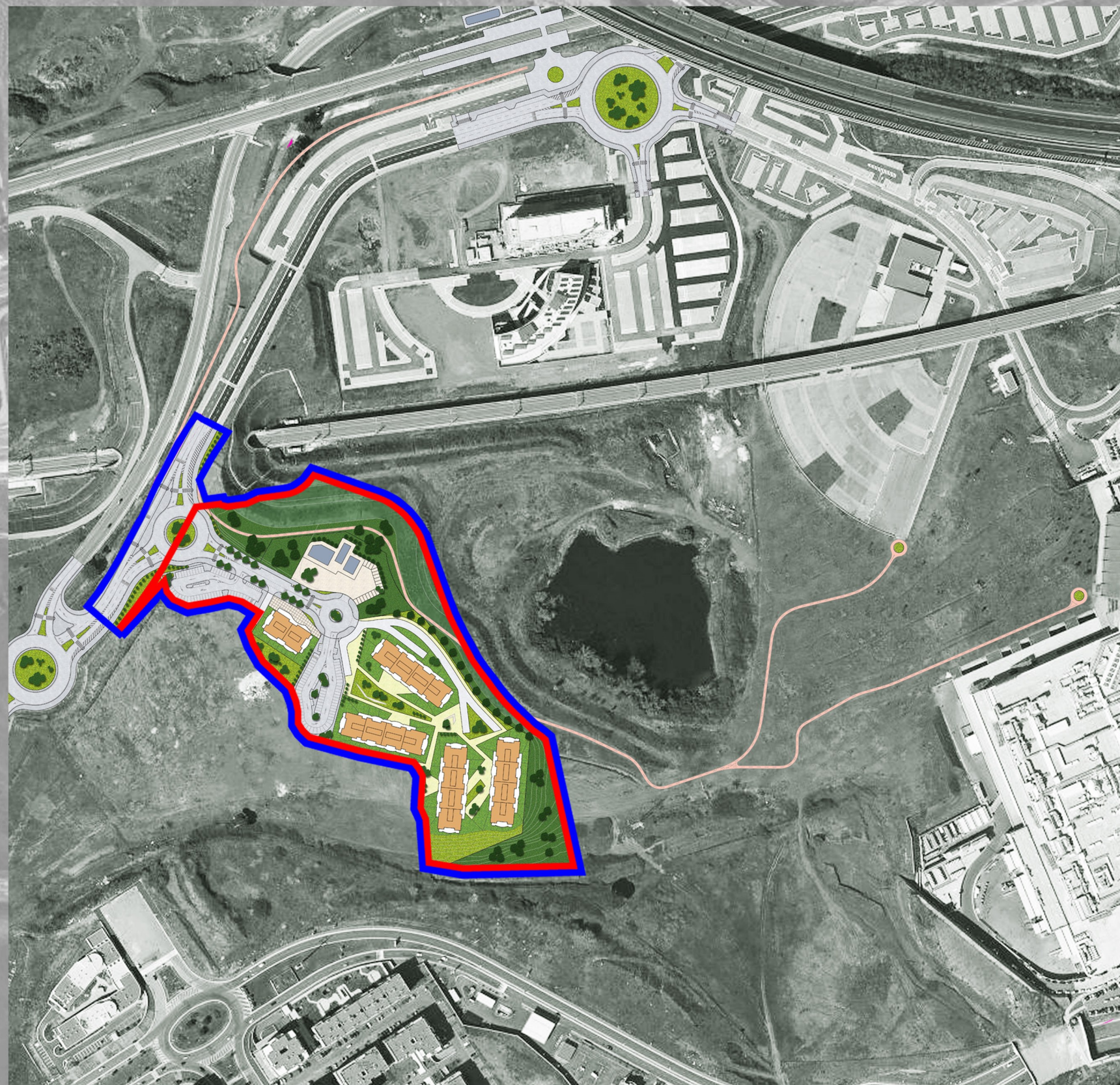
2. foto da centro commerciale



3. foto da ponte pedonale



4. foto da studentato



Gli elementi progettuali di maggior rilievo concernenti il progetto in oggetto risultano essere:

- a) Reperimento integrale delle aree a standard all'interno dell'area di intervento al fine di garantire la dotazione di standard dell'interna Centralità.
- b) Localizzazione del Verde Pubblico V1 (in forte esubero rispetto lo standard urbanistico minimo relativo) in prossimità dell'area a Parco del Progetto Urbanistico della Centralità e del nodo di scambio di Lunghezza in corso di attrezzaggio da parte della Convenzione stessa. Tale localizzazione è finalizzata all'ampliamento ed all'incremento di accessibilità del Parco che conserva anche un elevato carattere naturalistico, data la presenza del laghetto.

Inoltre il progetto prevede un mix funzionale integrato con funzioni residenziali, commerciale/pubblici esercizi e servizi pubblici di quartiere (scuola d'infanzia), in modo da rendere completamente autosufficiente la vita di quartiere.

La soluzione progettuale, tenendo conto anche dell'andamento naturale del terreno che degrada da est verso ovest, localizza i servizi in prossimità della viabilità esistente e lungo quella di progetto ad essa collegata, al fine di rendere possibile la fruizione di questi sia da parte dei nuovi insediati che da parte di quelli confinanti. Si basa quindi sulla volontà di mettere in relazione i diversi episodi urbani attraverso un percorso unificatore che attraversa longitudinalmente l'area.

L'elemento ordinatore dell'impianto è dunque il **percorso**, che partendo dai servizi, attraversando il quartiere, giunge nello spazio aperto di uso pubblico del comparto misto con i negozi, il verde pubblico attrezzato ed il comparto residenziale privato.



Sistema delle infrastrutture per la mobilità

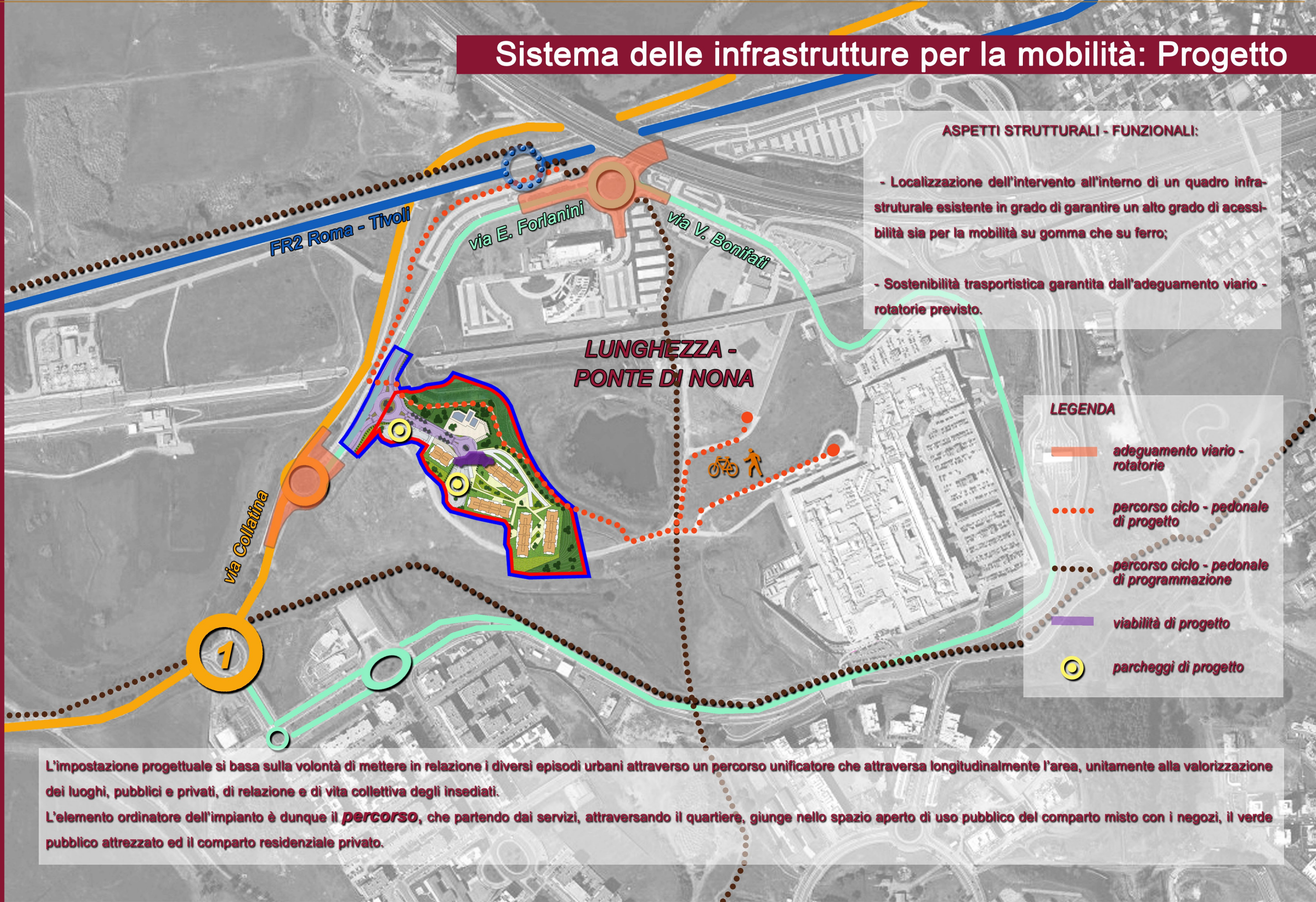


L'area di intervento è localizzata all'esterno del Grande Raccordo Anulare nel quadrante est di Roma Capitale, delimitata ad ovest dalla Via Collatina (1), a nord dalla linea ferroviaria FR2 Roma-Tivoli (2), ad est dal tracciato dello svincolo dell'autostrada A24 Roma-Teramo (3) ed a sud dalle aree del comprensorio residenziale Ponte di Nona .

Il collegamento tra l'area di intervento e il territorio urbano ed extraurbano è garantito dalle complanari dell'autostrada A24, in corso di realizzazione e dalla Via Collatina e maggiore accessibilità per il trasporto pubblico sarà garantita all'area di intervento dalla realizzazione, in prossimità dell'area, della stazione "Ponte di Nona" della FR2. E' stato realizzato un nuovo svincolo sulla Autostrada A24 con un piazzale per il casello di pedaggio nell'area della Centralità . Oltre a servire quest'ultima, lo svincolo contribuisce a razionalizzare e migliorare l'accessibilità ai nuclei residenziali dell'area di Lunghezza-Castelverde. L'area di progetto, inoltre, è lambita a nord dal treno dell'alta velocità Roma-Napoli (4), con un tratto prevalentemente sotterraneo.



Sistema delle infrastrutture per la mobilità: Progetto



ASPETTI STRUTTURALI - FUNZIONALI:

- Localizzazione dell'intervento all'interno di un quadro infrastrutturale esistente in grado di garantire un alto grado di accessibilità sia per la mobilità su gomma che su ferro;
- Sostenibilità trasportistica garantita dall'adeguamento viario - rotonde previsto.

LEGENDA

- adeguamento viario - rotonde
- percorso ciclo - pedonale di progetto
- percorso ciclo - pedonale di programmazione
- viabilità di progetto
- parcheggi di progetto

L'impostazione progettuale si basa sulla volontà di mettere in relazione i diversi episodi urbani attraverso un percorso unificatore che attraversa longitudinalmente l'area, unitamente alla valorizzazione dei luoghi, pubblici e privati, di relazione e di vita collettiva degli insediati.

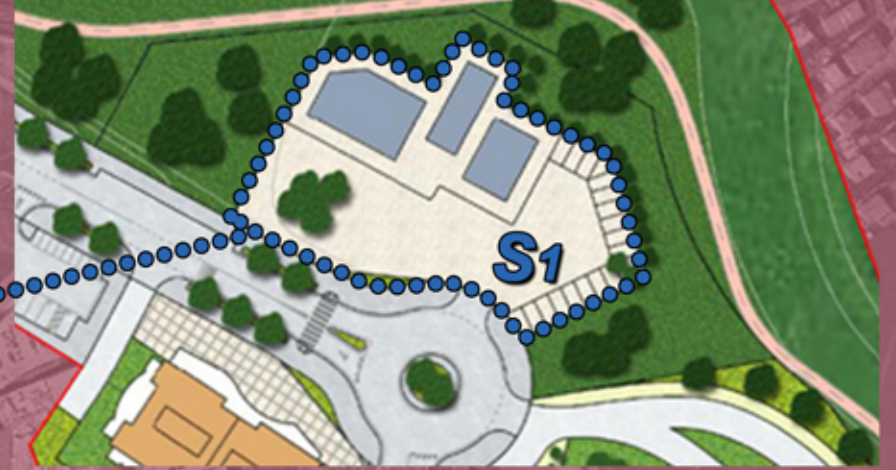
L'elemento ordinatore dell'impianto è dunque il **percorso**, che partendo dai servizi, attraversando il quartiere, giunge nello spazio aperto di uso pubblico del comparto misto con i negozi, il verde pubblico attrezzato ed il comparto residenziale privato.



Sistema insediativo, sistema dei servizi, sistema ambientale

Il progetto prevede un **mix funzionale** integrato con funzioni residenziali (🏠), commerciale/pubblici esercizi (🏪) e servizi pubblici di quartiere (scuola d'infanzia 🎒), in grado di garantire completa autonomia funzionale all'interno del nuovo quartiere.

Servizio pubblico (scuola d'infanzia)



Il servizio è localizzato in prossimità della viabilità esistente e lungo quella di progetto ad essa collegata, al fine di garantire accessibilità e fruizione sia da parte dei nuovi insediati che da parte di quelli confinanti.

Reperimento integrale delle superfici da destinare a standard all'interno dell'area di intervento al fine di garantire la dotazione di standard dell'interna Centralità.

Verde pubblico :	10.975 > 5.695
Servizi pubblici:	4.240 > 3.828
Parcheggi Pubblici:	3.966 > 3.684

LEGENDA

- V1 Verde pubblico
- 🎯 Verde privato con valenza ecologica
- Ampliamento verde - Parco

Localizzazione del Verde Pubblico **V1** (in forte esubero rispetto lo standard urbanistico minimo relativo) in prossimità dell'area a Parco del **Progetto Urbanistico della Centralità e del nodo di scambio di Lunghezza** in corso di attrezzaggio da parte della Convenzione stessa. Tale localizzazione è finalizzata all'ampliamento (—) di accessibilità del Parco che conserva anche un elevato carattere naturalistico, data la presenza del laghetto.