



# Programma Urbanistico Palmarola - Lucchina

## Compensazione Tor Marancia - Tor Cervara - Ex E1 Casal Giudeo

### Trasferimento di Diritti Edificatori Divino Amore

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.comune.roma.it](http://www.comune.roma.it)

**Progetto di intervento urbanistico**  
**località "Palmarola-Lucchina"**  
*Presentazione*



# ***PROGRAMMA URBANISTICO PALMAROLA - LUCCHINA***

## ***COMPENSAZIONE TOR MARANCIA - TOR CERVARA***

### ***TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI DIVINO AMORE***

#### ***Indice***

***Quadro Urbanistico Generale***

***Dati di progetto: Proprietà, Compensazione, Titolari di diritti edificatori***

***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***

***Schema sistema ambientale***

ROMA CAPITALE



# Quadro Urbanistico Generale

PRG - SISTEMI E REGOLE individuazioni delle modifiche e integrazioni

**Sistema ambientale**

**ACQUE**

- Fiumi e laghi

**PARCHI**

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porzano

**AGRO ROMANO**

- Aree agricole

**Sistema dei servizi e delle infrastrutture**

**SERVIZI**

- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- Servizi pubblici di livello urbano
- Cimiteri
- Aeroporti
- Verde privato attrezzato
- Servizi privati
- Campaggi

**INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

- Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto
- Metropolitane
- Stazioni
- Strade
- Nodi di scambio
- Porti
- Porti commerciali
- Porti turistici

**CONTRORRUAZIONI**

INDAGINE	DETERMINAZIONE	IN PROTOCOLLO	ANNO
2008	2008/08	11/14	2014

La modifica relativa all'area di competenza, al 01/01/2025, è stata approvata dall'Assemblea Urbanistica n. 10/2025 con deliberazione n. 10/2025 con approvazione del piano urbanistico n. 10/2025 e integrazioni in quanto tale serve di controrruota completa il rispetto dell'originaria competenza così come stabilito con Del. C.C. 2015.



Foglio n. 9

**LEGENDA**

- Perimetro dell'intervento
- Perimetro Superficie Territoriale
- Perimetro Collegamenti Esterni

PRG - SISTEMI E REGOLE individuazioni delle modifiche e integrazioni - componenti ad esito

**Sistema ambientale**

**ACQUE**

- Fiumi e laghi

**PARCHI**

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porzano

**AGRO ROMANO**

- Aree agricole

**Sistema dei servizi e delle infrastrutture**

**SERVIZI**

- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- Servizi pubblici di livello urbano
- Cimiteri
- Aeroporti
- Verde privato attrezzato
- Servizi privati
- Campaggi

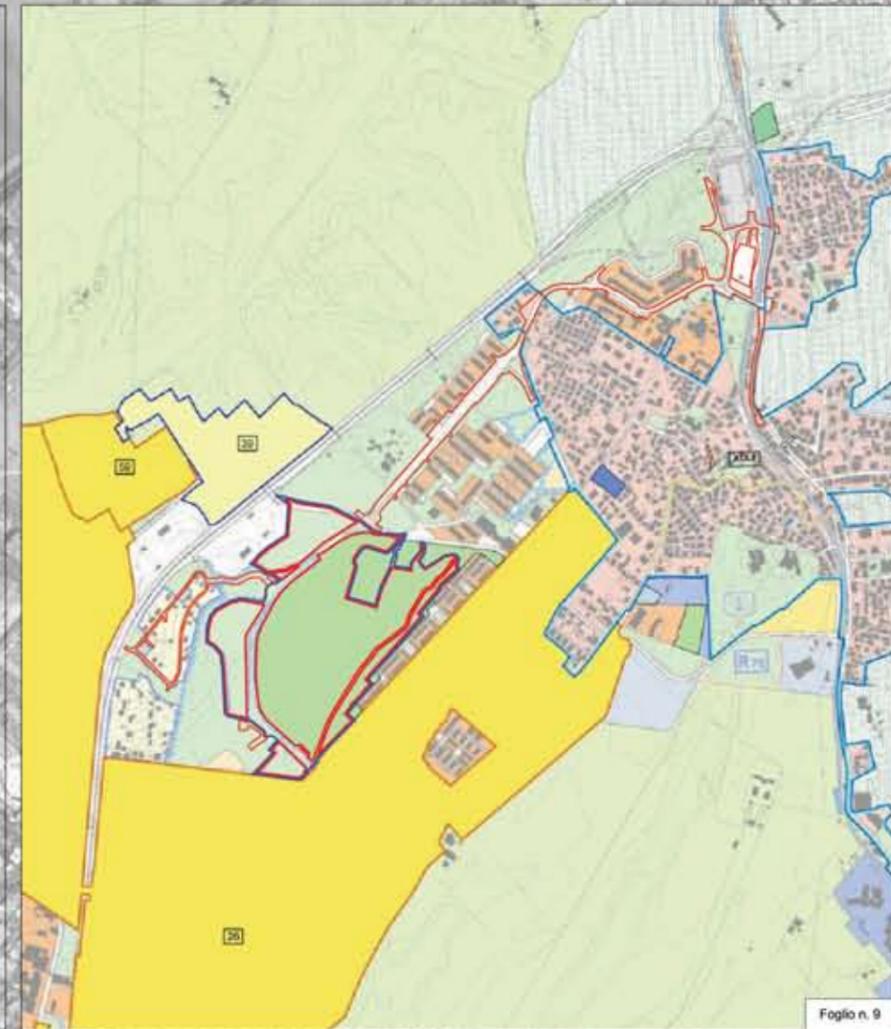
**INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

- Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto
- Metropolitane
- Stazioni
- Strade
- Nodi di scambio
- Porti
- Porti commerciali
- Porti turistici

**INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE**

- Infrastrutture tecnologiche

----- Confine comunale



Foglio n. 9

**LEGENDA**

- Perimetro dell'intervento
- Perimetro Superficie Territoriale
- Perimetro Collegamenti Esterni

**Nel PRG vigente del Comune di Roma, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 Febbraio 2008, l'area in oggetto è classificata a "Verde Pubblico e Servizi Pubblici di Livello Locale". Tale destinazione non è ricompresa in Ambiti per Programmi Integrati e non costituisce la dotazione di standard del limitrofo quartiere Ottavia, destinato a tessuto T3 della Città Consolidata e nemmeno del previsto Ambito di Recupero Urbano (art.11) posto a sud. Pertanto, tale destinazione pubblica di PRG non costituisce dotazione di standard per gli ambiti urbani, già realizzati e in corso di edificazione.**

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.comune.roma.it

Progetto di intervento urbanistico  
 località "Palmarola-Lucchina"  
 Presentazione

ROMA CAPITALE



PROPRIETA', COMPENSAZIONE E TITOLARI DIRITTI EDIFICATORI

L'area è destinata a "Verde Pubblico e Servizi Pubblici di Livello Locale", in conformità all'art. 83 comma 5, alla proprietà è attribuito un indice di edificabilità territoriale pari a 0,06 mq/mq. In analogia con quanto previsto dall'art.67 la SUL realizzabile sul complesso degli "Ambiti di Riserva a Trasformabilità Vincolata" corrisponde un indice medio di edificabilità territoriale ET pari a 0,30 mq/mq, variabile tra 0,25 e 0,45 mq/mq.

All'intervento è stato attribuito un indice territoriale complessivo pari a 0,267 mq/mq, per cui la restante quota di edificabilità pari a ET 0,207 mq/mq è messa a disposizione di Roma Capitale, che la può utilizzare per finalità pubbliche e di interesse generale, ivi comprese le compensazioni.

Nell'ambito della procedura urbanistica in questione, le società compensande Frassino 2000 srl, Potmos srl e Lucchina srl, che usufruiranno di parte delle quantità di SUL pubblica del Programma Urbanistico, cederanno all'Amministrazione Capitolina, con destinazione a verde pubblico, la quota di loro proprietà ricadenti nei comprensorio da cui derivano i diritti di compensazione.

La società compensanda Excelsa srl usufruirà anch'essa di parte della quantità di SUL pubblica del Programma Urbanistico ma non cederà all'Amministrazione Capitolina l'area destinata a Parco, compresa nel Comprensorio "Tor Cervara", da cui provengono i diritti edificatori, in quanto già ceduta gratuitamente a Roma Capitale alla stipula della "Convenzione Urbanistica".

La società compensanda Nuova Florim srl, che usufruirà delle restante parte di SUL pubblica del Programma Urbanistico, non cederà all'Amministrazione Capitolina la quota di proprietà dell'ex comprensorio E1 Casal Giudeo da cui provengono i diritti edificatori oggetto della compensazione in quanto, gli stessi, sono decurtati del valore del terreno.

Il Sig. Massimo Ciarrocca titolare di diritti edificatori per una SUL di mq 3.880 nel Programma Urbanistico "Divino Amore", non cederà la quota di terreno (mq. 64.670) con destinazione "Ambiti di Riserva a Trasformazione Vincolata" ricadente nel suddetto Programma Urbanistico in quanto intende avvalersi di quanto disposto dalla Delibera di G.C. n. 811/2000 secondo la quale è possibile monetizzare il valore del suolo non ceduto detraendolo dal valore dei diritti edificatori oggetto del trasferimento nel Programma Urbanistico di atterraggio.

Table with columns: AREA, ST, INDICE, VOL, STIMA, VALORE, LUCCHINA (STIMA, STIMA, MIN MAX STIMA, VOL, SUL). Rows include Tor Cervara, Tor Marancia, Divino Amore, and Ex E1 Casal Giudeo.

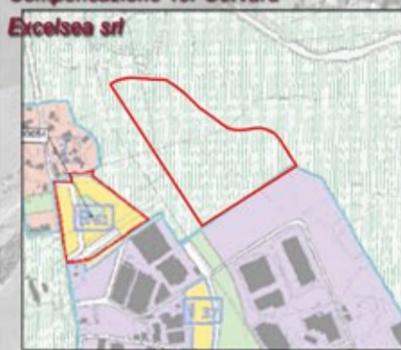
Compensazione Tor Marancia



Compensazione Tor Marancia (ex Divino Amore)



Compensazione Tor Cervara



Compensazione Ex E1 Casal Giudeo



Trasferimento di Diritti Edificatori Divino Amore



La società compensanda EXCELSA srl era proprietaria dell'ex comprensorio G3 "Tor Cervara 2" inserito nel Piano delle Certezze, tra i comprensori oggetto di compensazione. Tali diritti sono stati trasferiti nell'Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita "Tor Cervara".

In particolare le società FRASSINO 2000 srl e POTMOS srl sono proprietarie di una superficie di mq. 48.601, interamente compresa nel Comprensorio di "Tor Marancia" sviluppa una volumetria di mc 46.657 (indice "Tor Marancia" mc/mq 0,96), che in base alle stime di valutazione (€/mc 198,94 per "Tor Marancia", €/mc 84,33 "Lucchina") determina un parametro di trasferimento pari a 2,36; tenendo conto di quanto stabilito dalla delibera di C.C. n. 17 del 18/02/2010, si assume quindi il parametro massimo di 2,30, che determina una volumetria di atterraggio a Lucchina di mc 107.311.

La società compensanda LUCCHINA srl, è proprietaria di un terreno della superficie di mq. 2.746. Tale proprietà ricadente anch'essa nel Comprensorio "Tor Marancia" sviluppa una volumetria di mc 2.636 (indice "Tor Marancia" mc/mq 0,96), che in base alle stime di valutazione (€/mc 198,94 "Tor Marancia", €/mc 84,33 "Lucchina") determina un parametro di trasferimento pari a 2,36; tenendo conto anche in questo caso di quanto stabilito dalla delibera di C.C. n. 17 del 18/02/2010, si assume quindi il parametro massimo di 2,30, che determina una volumetria di atterraggio a "Lucchina" di mc 6.063.

Il Sig. Massimo Ciarrocca è proprietario di un'area di mq. 64.670 ricadente nel Programma Urbanistico "Divino Amore". Alla suddetta superficie corrisponde una volumetria edificabile pari a mc. 12.416 equivalenti ad una SUL di mq. 3.880.

Con decreto del 21/01/2012 del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, pubblicato sulla G.U. n. 25 del 01-20-2010 l'area entro cui è compreso il citato Programma Urbanistico "Divino Amore" è stata dichiarata di notevole interesse pubblico, conseguentemente le volumetrie in esso previste non sono più attuabili. Per tale motivo si rende necessario trasferire i diritti edificatori nel comprensorio "Palmarola-Lucchina".

In base alle stime di valutazione (€/mc 209,85) il quantitativo di volumetria da trasferire a "Palmarola-Lucchina", sarà determinato dal valore complessivo del terreno edificabile (€ 2.605.497,60) ricadente in "Divino Amore" depurato del valore del terreno privo del diritto edificatorio (€ 310.416). La volumetria di atterraggio sarà:

€ 2.605.497,60 - € 310.416 = € 2.295.081,60;
€ 2.295.081,60 : €/mc 209,85 = mc 10.936,77
Tale volumetria corrisponde ad una SUL di mq 3.417,74 (mc 10.936,77 : 3,20)

La società compensanda Nuova Florim srl è proprietaria di terreni, che nel PRG Previgente, era inclusa nel comprensorio E1 "Casal Giudeo" e attualmente destinata ad "Agro Romano - Aree Agricole" nel PRG Vigente e dichiarata di notevole Interesse Pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs 22/01/2004 n. 42.

I diritti compensativi derivanti dall'ex comprensorio E1 Casal Giudeo, consentono di allocare nel Programma Urbanistico in oggetto una SUL pari a mq 18.664,87. Tale SUL di atterraggio corrisponde ad una SUL di partenza pari a mq. 24.886,49, in quanto l'indice di conversione tra "Ex E1 Casal Giudeo" e l'area in questione è pari a 0,75.

La SUL di partenza di mq 24.886,49, corrispondente ad una volumetria di mc 79.636,77, generata da un'area con Superficie Territoriale di mq 108.658,29, è già stata decurtata della SUL equivalente al valore del solo terreno privo del diritto edificatorio valutato in € 402.035,67.

compensare
€ 4.794.003,64 - € 402.035,67 = € 4.391.967,97
€ 4.391.967,97 : 55,15 = mc 79.636,77
Calcolo della volumetria da compensare riferita al terreno di atterraggio in Palmarola -Lucchina (mc 79.636,77 x 0,75) = mc 59.727,58 equivalenti ad una SUL di (mc 59.727,58 : 3,20) = mq 18.664,87



# Dati di Progetto: Proprietà e Compensazione

## DATI DI PROGETTO

TABELLA "A" - DATI DI PROGETTO			
Superficie Perimetro d'intervento	MQ		340.437,00
Superficie Territoriale ST	MQ		314.557,00
Superficie Aree boscate su Proprietà	MQ		31.990,00
Superficie Territoriale generante indice (ST - Sup. aree boscate)	MQ		282.567,00
Superficie utile lorda Totale SUL (ST generante indice x 0,267 mq/mq)	MQ		75.445,39
SUL spettante alla Proprietà (ST generante indice x 0,06 mq/mq)	MQ		16.954,02
SUL spettante ai Compensandi e Titolari diritti edificatori (ST generante indice x 0,207 mq/mq)	MQ		58.491,37
SUL Residenziale (95% SUL Totale)	MQ		71.673,12
SUL Non Residenziale (5% SUL Totale)	MQ		3.772,27
Indice di edificabilità territoriale Et = (SUL TOT : Superficie Territoriale generante indice)	MQ/MQ		0,267
Capacità insediativa CI (SUL Res. : 37,5 mq/ab)	N.		1911

TABELLA "B"			
SUL Residenziale (95% SUL Totale)	71.673,12	SUL Abitazioni singole - Cub (100% SUL Residenziale)	71.673,12 mq
		SUL Medie strutture di vendita - Cub (40% SUL Non Residenziale)	1.508,91 mq
SUL Non Residenziale (5% SUL Totale)	3.772,27	SUL Piccole strutture di vendita - Cub (20% SUL Non Residenziale)	754,45 mq
		SUL Direzionale privato - Cub (40% SUL Non Residenziale)	1.508,91 mq
<b>TOTALE SUL</b>			<b>75.445,39 mq</b>

TABELLA "E" - ZONE E SUPERFICI DI PROGETTO esterne al perimetro della Superficie Territoriale				
	ZONE	SUPERFICIE	TOTALI	STANDARD
FOSSO	Fosso del Fontanile di Palmarola	MQ	3.060	
	Fosso	MQ	269	
	<b>TOTALE FOSSI</b>	MQ	<b>3.329</b>	
VIABILITA' VERDE DI ARREDO	Viabilità Pubblica	MQ	15.487	
	Verde di arredo stradale	MQ	7.064	
	<b>TOTALE VIABILITA'</b>	MQ	<b>22.551</b>	
<b>TOTALE AREE ESTERNE ALLA S.T.</b>	MQ	<b>25.880</b>		

TABELLA "F" - RIEPILOGATIVA			
ZONE E SUPERFICI INTERNE ALLA SUPERFICIE TERRITORIALE	Superficie	MQ	314.557
ZONE E SUPERFICI ESTERNE ALLA SUPERFICIE TERRITORIALE	Superficie	MQ	25.880
<b>TOTALE SUPERFICIE PERIMETRO D'INTERVENTO</b>	MQ		<b>340.437</b>

TABELLA "G" - COLLEGAMENTI ESTERNI			
COLLEGAMENTI ESTERNI ALLA SUPERFICIE D'INTERVENTO	Superficie	MQ	121.370
<b>TOTALE SUPERFICIE COLLEGAMENTI ESTERNI</b>	MQ		<b>121.370</b>

TABELLA "D" - STANDARD DI PROGETTO				
	ZONE	SUPERFICIE	TOTALI	STANDARD
ACE + VE	Comparto Fondiario Residenziale R1	MQ	11.490	
	Comparto Fondiario Residenziale R2	MQ	9.311	
	Comparto Fondiario Residenziale R3	MQ	19.414	
	Comparto Fondiario Residenziale R4	MQ	18.116	
	Comparto Fondiario Residenziale R5	MQ	11.823	
	Comparto Fondiario Residenziale R6	MQ	10.381	
	Comparto Fondiario Residenziale R7	MQ	8.523	
	Comparto Fondiario Residenziale R8	MQ	2.912	
	Comparto Fondiario Non Residenziale Z1	MQ	13.235	
	<b>TOTALE</b>	MQ		<b>105.205</b>
VERDE PRIVATO VE	Verde Privato con valenza ecologica VE1	MQ	11.341	
<b>TOTALE</b>	MQ		<b>11.341</b>	
<b>TOTALE AREE A CONCENTRAZIONE EDILIZIA + VE</b>	MQ		<b>116.546</b>	
VS	Verde Pubblico V1	MQ	20.074	
	Verde Pubblico V2	MQ	54.197	
	Verde Pubblico V3	MQ	23.435	
	Verde Pubblico V4	MQ	10.846	
	Verde Pubblico V5	MQ	3.398	
	Verde Pubblico V6	MQ	878	
	Verde Pubblico V7	MQ	34.093	
	<b>TOTALE</b>	MQ		<b>146.921</b>
SERVIZI PUBBLICI	Servizi Pubblici S1	MQ	6.592	
	Servizi Pubblici S2	MQ	7.911	
	<b>TOTALE</b>	MQ	<b>16.503</b>	> 12.422
<b>TOTALE AREE A VERDE + SERVIZI PUBBLICI</b>			<b>163.424</b>	
PARCHEGGI PUBBLICI E VIABILITA'	Parcheggi Pubblici P1	MQ	881	
	Parcheggi Pubblici P2	MQ	2.167	
	Parcheggi Pubblici P3	MQ	1.666	
	Parcheggi Pubblici P4	MQ	1.008	
	Parcheggi Pubblici P5	MQ	1.008	
	Parcheggi Pubblici P6	MQ	1.223	
	Parcheggi Pubblici P7	MQ	1.851	
	Parcheggi Pubblici P8	MQ	2.196	
	Parcheggi Pubblici P9	MQ	3.892	
	<b>TOTALE</b>	MQ		<b>15.692</b>
VIABILITA' E VERDE DI ARREDO	Viabilità Pubblica	MQ	14.678	
	Verde di arredo stradale	MQ	4.217	
	<b>TOTALE</b>	MQ	<b>18.895</b>	
<b>TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI E VIABILITA'</b>	MQ		<b>34.587</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	MQ		<b>314.557</b>	
SUPERFICIE ACE + VE	MQ	116.546	37,05 %	≤ 70 %
SUPERFICIE VS	MQ	163.424	51,95 %	≥ 30 %
PARCHEGGI PUBBLICI E VIABILITA'	MQ	34.587	11,00 %	
<b>TOTALE</b>	MQ	<b>314.557</b>	<b>100,00 %</b>	

TABELLA "H" - RIPARTIZIONE DELLA SUL TRA I TITOLARI DEI DIRITTI EDIFICATORI					
Titolari Diritti Edificatori	SUL Residenziale mq	SUL Commerciale mq	SUL Direz. privato mq	SUL TOTALE mq	Comparti Fondiari
TOR CERVARA (EXCELSA SRL)	911,70 mq	37,08 mq	25,22 mq	974,00 mq	
TOR MARANCIA (FRASSINO 2000 SRL)	15.696,96 mq	638,41 mq	434,17 mq	16.769,54 mq	R3 - R4 - R7 (Z1)*
TOR MARANCIA (POTMOS SRL)	15.697,60 mq	638,44 mq	434,18 mq	16.770,22 mq	
TOR MARANCIA (LUCCHINA SRL)	1.773,80 mq	72,14 mq	49,06 mq	1.895,00 mq	
Ex E1 CASAL GIUDEO (NUOVA FLORIM SRL)	17.440,41 mq	746,66 mq	477,80 mq	18.664,87 mq	R1 - R2 - (Z1)*
<b>TOTALE COMPENSANDI</b>	<b>51.520,47 mq</b>	<b>2.132,73 mq</b>	<b>1.420,43 mq</b>	<b>55.073,63 mq</b>	
DIVINO AMORE (CIARROCCA Massimo)	3.198,63 mq	130,63 mq	88,48 mq	3.417,74 mq	R8 - (Z1)*
<b>TOTALE TITOLARE DI DIRITTI EDIFICATORI</b>	<b>3.198,63 mq</b>	<b>130,63 mq</b>	<b>88,48 mq</b>	<b>3.417,74 mq</b>	
PROPRIETA'	16.954,02 mq			16.954,02 mq	R5 - R6
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>71.673,12 mq</b>	<b>2.263,36 mq</b>	<b>1.508,91 mq</b>	<b>75.445,39 mq</b>	

\* Nel comparto con destinazione commerciale Z1 la SUL si ripartisce in misura percentuale tra compensandi (94,19%) e titolari dei diritti edificatori (5,81%)



SCHEMA PROPRIETA' COMPARTI FONDIARI	
<span style="background-color: #f9cb9c; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Comparto spettante alla PROPRIETA'
<span style="background-color: #cfe2f3; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Comparti spettanti ai COMPENSANDI
<span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Comparto spettante ai Titolari di diritti edificatori
<span style="background-color: #f4cccc; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Comparto spettante in quota proporzionale a COMPENSANDI (94,19%) e TITOLARI dei DIRITTI EDIFICATORI (5,81%)

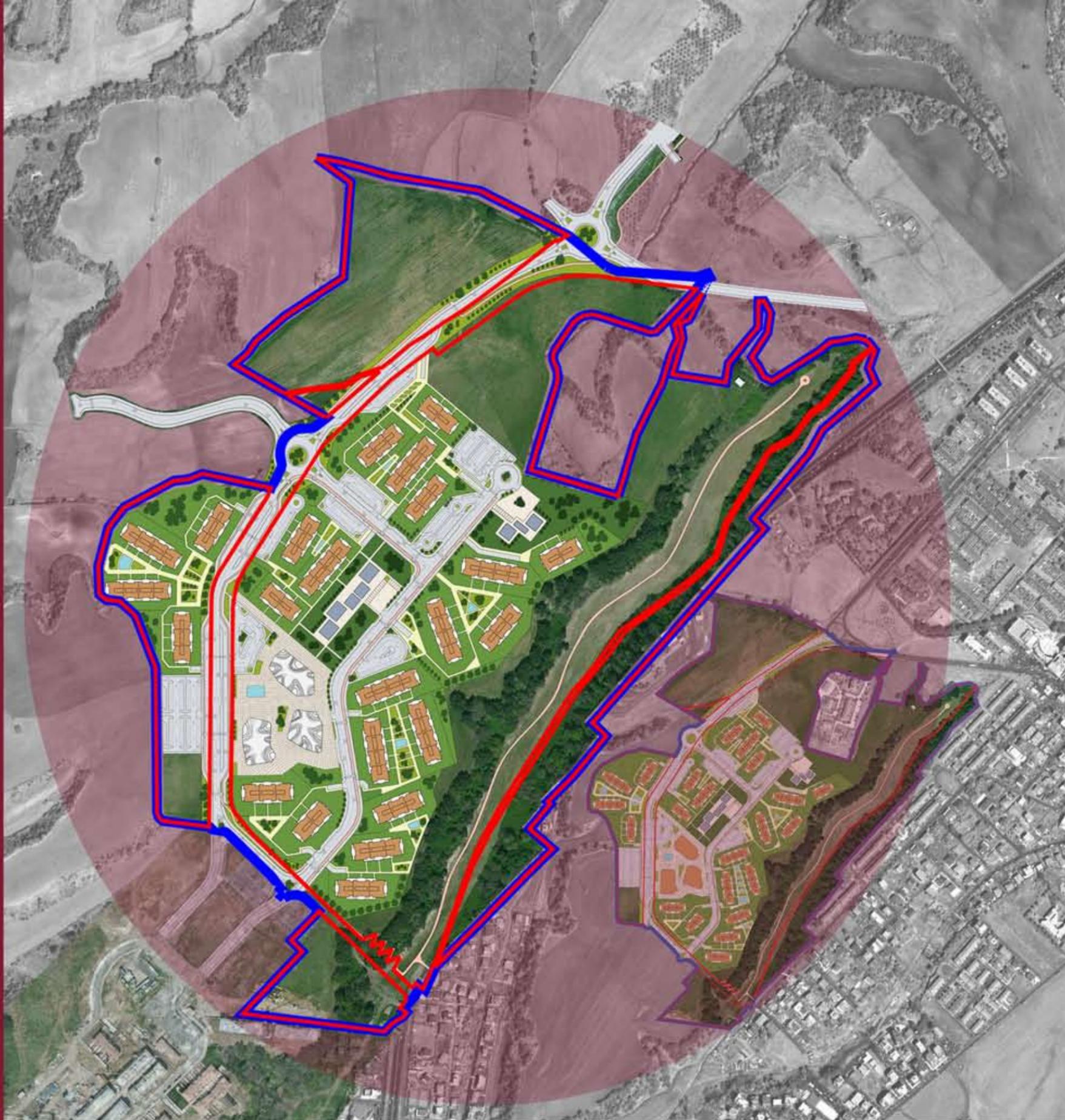


L'area di intervento ha una superficie territoriale di circa di 31,5 ettari ed è localizzata nel XIX Municipio di Roma Capitale a nord della Capitale tra il Grande Raccordo Anulare ( 1 ) in prossimità dell'uscita n. 4 Via Trionfale ( 2 ) a ovest e via di Casal del Marmo a est ( 3 ).

Il quartiere è delimitato a nord est dalla zona OTTAVIA, che si sviluppa su via di Casal del Marmo, a nord-ovest dall'area urbana di SELVA CANDIDA e a sud con la zona di TRIONFALE ( 4 ).

Nel Municipio sono presenti molte aree verdi, tra le principali abbiamo la RISERVA NATURALE DELL'INSUGHERATA ( 5 ), il Monumento Naturale Quarto degli Ebrei - Tenuta di Mazzalupetto ( 6 ).





Il progetto prevede un mix funzionale integrato con funzioni residenziali, commerciali e servizi pubblici locali, in modo da rendere completamente autosufficiente la vita di quartiere. La soluzione progettuale, tenendo conto anche dell'andamento naturale del terreno che degrada da nord verso sud, localizza il verde pubblico (V1- V5 e V7), con i relativi spazi attrezzati e le zone commerciali (Z1) in prossimità della viabilità esistente, i servizi di quartiere sono posizionati lungo quella di progetto ad essa collegata. Tale disposizione rende possibile la fruizione di tutti gli spazi pubblici sia da parte dei nuovi insediati che da parte di quelli confinanti. L'impostazione progettuale si basa sulla volontà di mettere in relazione i diversi episodi urbani attraverso un percorso ciclopedonale unificatore, che attraversa longitudinalmente l'area, unitamente alla valorizzazione dei luoghi, pubblici e privati, costituenti gli spazi di vita collettiva degli insediati.

L'elemento ordinatore dell'impianto è dunque il percorso, che costeggia tutta la viabilità sia esistente che di progetto, mettendo in relazione la piazza del comparto commerciale con i servizi, con il verde pubblico e con i comparti residenziali privati caratterizzati anch'essi da percorsi e spazi di relazione inseriti in zone trattate a giardino.



# Sistema delle infrastrutture per la mobilità

L'area di intervento, localizzata all'interno del Grande Raccordo Anulare ( 1 ) in prossimità dell'uscita n. 4 Via Trionfale ricade nel quadrante nord-ovest di Roma ed è compresa tra Via Trionfale, Via di Casal del Marmo e Via Boccea. Tale posizione consente con facilità il collegamento tra l'area di intervento, il territorio urbano e quello extraurbano. E' inoltre già previsto un ponte di attraversamento del GRA ( 2 ) a totale carico economico di altri Programmi definiti (art. 11), gli stessi Programmi di Recupero Urbano hanno in carico la realizzazione della complanare dal GRA, al fine di collegare anche il quartiere di Selva Candida.

Il nuovo insediamento è ubicato a breve distanza (1,5 km circa), dalla stazione Ottavia, posta lungo la ferrovia Roma Ostiense-Viterbo e servita dalla linea regionale FM3 (  ).

Il nuovo collegamento, a carico del presente Programma Urbanistico, nella sua interezza, dal sottopasso di Via Cesate/Via Casorezzo al nodo di Ipogeo degli Ottavi, consente di drenare parte dei flussi di traffico provenienti dalle zone extraGRA e che utilizzano il sovrappasso di Via Linarolo e poi Via di Casal del Marmo per raggiungere la carreggiata interna del GRA; ciò comporta un miglioramento delle condizioni di deflusso anche su Via di Casal del Marmo.

direzione  
via Linarolo

2

1

3

Il quadro infrastrutturale, delineato garantisce un alto grado di accessibilità sia su gomma che su ferro a livello municipale, per i futuri fruitori dell'area e verrà ulteriormente potenziato dalla realizzazione della viabilità prevista dai programmi urbanistici limitrofi ( 3 ).



# Schema Sistema delle infrastrutture per la mobilità: Progetto

L'impostazione progettuale si basa sulla volontà di mettere in relazione i diversi episodi urbani attraverso un percorso ciclopedonale 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 costeggia tutta la viabilità sia esistente che di progetto, mettendo in relazione la piazza del comparto commerciale con i servizi, con il verde pubblico e con i comparti residenziali privati caratterizzati anch'essi da percorsi e spazi di relazione inseriti in zone trattate a giardino.

## LEGENDA

- ● ● ● Collegamenti esterni
- viabilità di progetto
- rete ciclo-pedonale di progetto
- ⊙ parcheggi di progetto

- ### ASPETTI SIA STRUTTURALI CHE FUNZIONALI:
- posizione ottimale per un intervento residenziale rispetto al quadro infrastrutturale esistente che risulta essere ben dotato sia per la mobilità su gomma che su ferro;
  - alto grado di qualità abitativa sia sotto il profilo dell'impianto urbano sia sotto quello più squisitamente architettonico, con unità immobiliari dotate di tutti i comfort; e con un basso impatto ambientale dato da altezze limitate a massimo cinque piani;
  - efficienza e completezza di percorsi ciclo-pedonali previsti in continuità con quello in corso di realizzazione nel limitrofo art. 11, al fine di collegare i principali spazi urbani esistenti e di progetto con le aree destinate a verde pubblico, a servizi e a parco.



# Schema sistema insediativo, sistema dei servizi

*L'attuazione dell'intervento è finalizzato ad una riqualificazione dell'intero settore urbano:*

*Mix funzionale con integrazione di funzioni residenziali (⊙), commerciali (⊙) e servizi pubblici di quartiere (⊙).*

*Realizzazione di spazi di aggregazione (piazza, giardino pubblico, verde privato attrezzato).*

*Attività commerciali di quartiere facilmente accessibili e dotate, di parcheggi pubblici e pertinenziali.*



*L'intervento prevede la dotazione integrale di standard connessi con le previste destinazioni d'uso e non solo il minimo differenziale richiesto dalle norme PRG.*

<i>Verde pubblico:</i>	<i>146.921 &gt; 19.663 mq</i>
<i>Servizi pubblici:</i>	<i>16.503 &gt; 12.422 mq</i>
<i>Parcheggi pubblici:</i>	<i>15.692 &gt; 13.880 mq</i>



## Schema sistema ambientale

*Il progetto concentra i comparti edificatori, i parcheggi pubblici e i servizi prevalentemente nelle aree centrali dell'intervento; nelle aree marginali poste in prossimità dell'edificato esistente e lungo Viale Giardino di Ottavia (1), sono invece ubicate le aree destinate a verde pubblico.*

*Le unità immobiliari previste sono a basso impatto ambientale, raggiungendo altezze massime limitate a cinque piani.*

*Il verde, sia pubblico (V1, V2, V3, V4, V5, V6 e V7) (🎯) che privato (VE1) (🎯), costituisce un elemento di qualità del quartiere, inteso come spazio progettato e attrezzato, per offrire strutture e aree per il gioco e il tempo libero.*

*Il sistema ambientale costituisce elemento di continuità con il verde esistente, localizzato ad est dell'area d'intervento. I comparti V2, V3 e V4, con destinazione a verde pubblico, sono infatti posizionati a ridosso del fosso denominato "Fosso del Fontanile di Palmarola" che attraversa un'area boscata, testimonianza di una vegetazione esistente che dall'intervento viene valorizzata con l'intento di salvaguardare l'equilibrio tra edificazione e paesaggio naturale.*

*Si fa presente infine che nella zona nord-ovest dell'intervento sono venuti alla luce ritrovamenti archeologici. Nel progetto di cui trattasi, si è appositamente destinata l'area interessata dai reperti archeologici a Verde Pubblico (V7) ●●●●, con l'eventuale possibilità di valorizzazione dei reperti.*

### LEGENDA

- 🎯 Verde pubblici
- 🎯 Verde privato con valenza ecologica
- ➔ Ampliamento e continuità verde agricolo
- Conservazione reperti archeologici

