

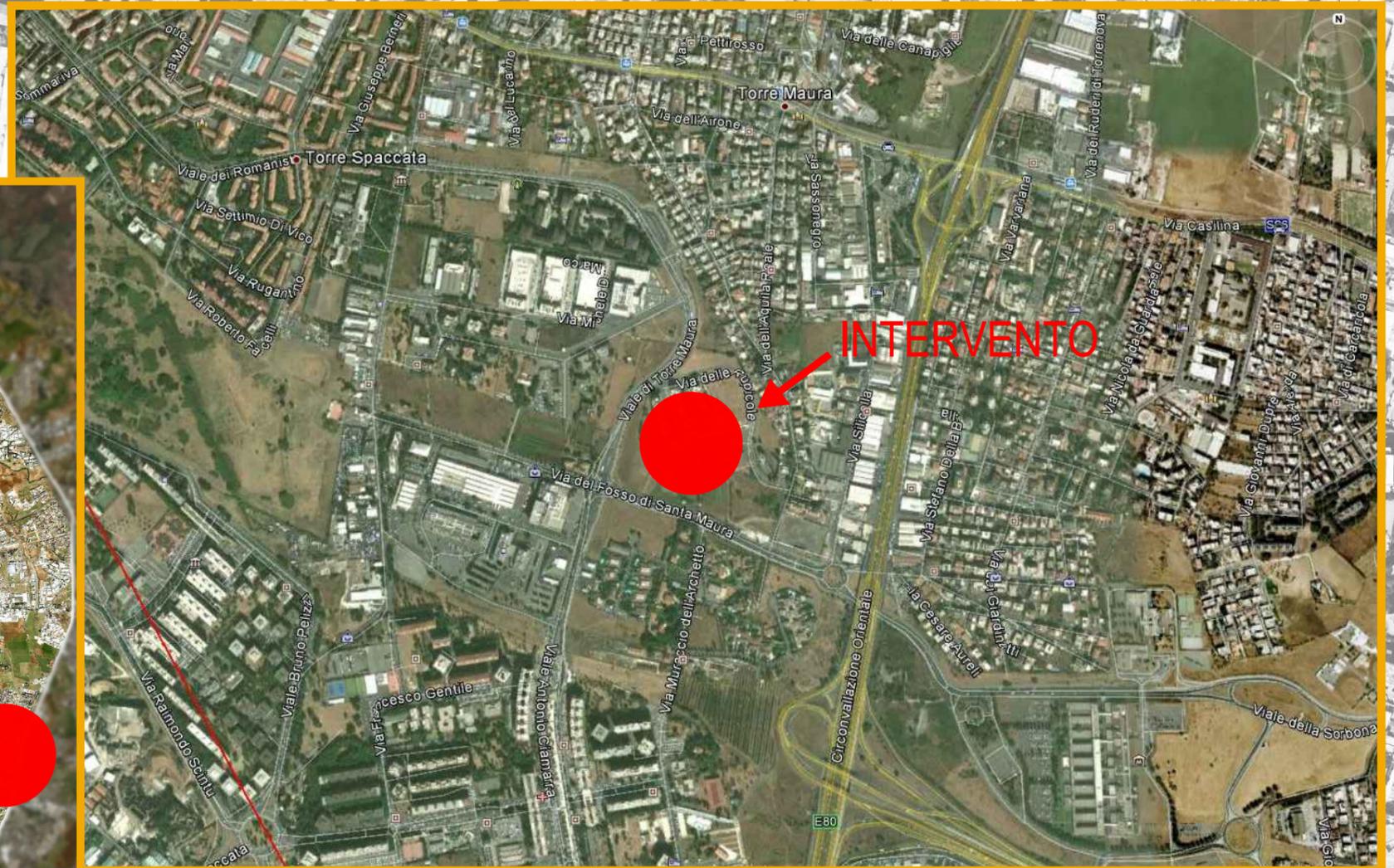
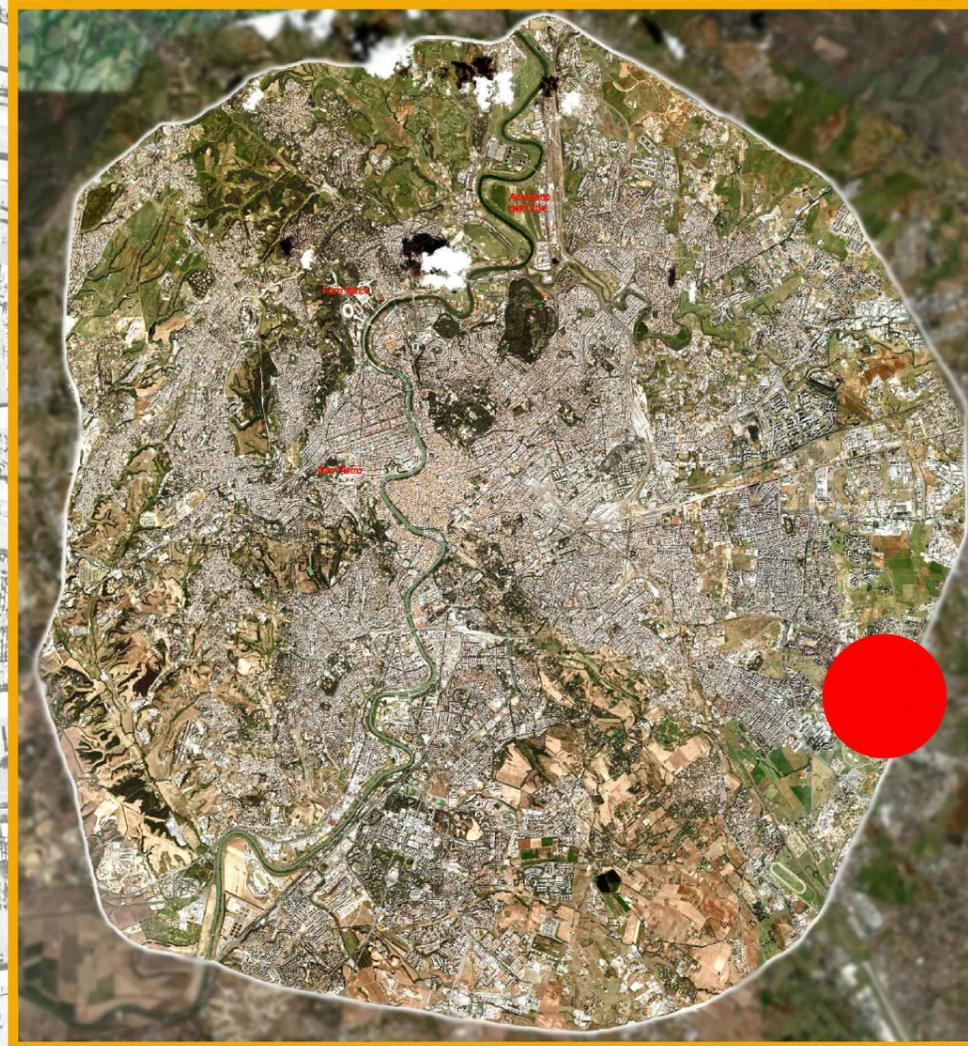


# Programma di trasformazione urbanistica "Torre Maura" località Via del Fosso di Santa Maura

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

Programma di trasformazione urbanistica  
"Torre Maura" - località Via del Fosso di Santa Maura  
*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](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Programma di trasformazione urbanistica  
**"Torre Maura"** - località Via del Fosso di Santa Maura  
*Presentazione*



L'area in oggetto è inserita nella *Città da Ristrutturare*, all'interno degli *Ambiti per i Programmi Integrati*, con tessuti prevalentemente residenziali. Ai sensi dell'art. 53 delle *Norme Tecniche di Attuazione*, i *Programmi Integrati per la Città da Ristrutturare*, sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private. Il progetto urbanistico di "**Torre Maura**", nel rispetto della pianificazione generale, si pone come obiettivo lo sviluppo qualitativo dell'area.

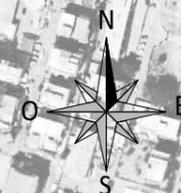
- L'intervento si caratterizza attraverso i seguenti elementi strutturali e funzionali:
- schema planimetrico a basso impatto in contesto ambientale da riqualificare;
  - quadro infrastrutturale (mobilità su gomma e su ferro) ottimale per l'intervento residenziale;
  - alto grado di qualità urbana e architettonica (unità immobiliari dotate di ogni comfort);
  - stretta relazione con le previsioni di accessibilità e dotazioni pubbliche del limitrofo PRINT.



L'area in oggetto, che comprende un territorio di circa **3,7 ha**, è localizzata all'interno del **Municipio VIII di Roma Capitale** in zona **Torre Maura**, in località **Via del Fosso di Santa Maura**.

Il perimetro di intervento è delimitato da:  
Via di Torre Maura ad ovest, Via delle Rondini ad est,  
Via del Fosso di Santa Maura a sud e da proprietà private e servizi pubblici a nord.

**Area di intervento**



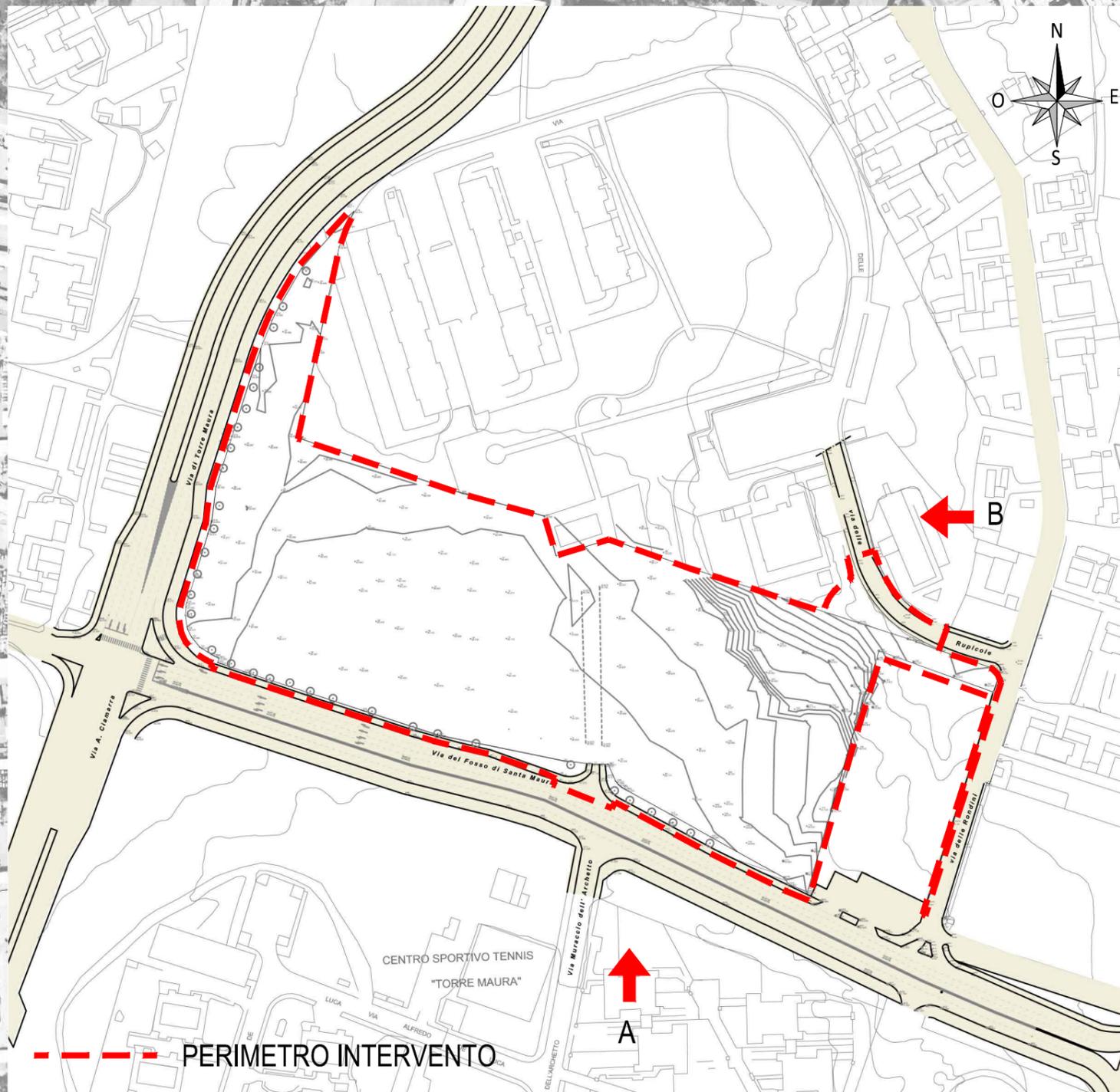
**PERIMETRO INTERVENTO  
TORRE MAURA**

**VIA DEL FOSSO DI  
SANTA MAURA**



**Stato di fatto**

L'area ha un'orografia prevalentemente pianeggiante ed è complanare a Via del Fosso di Santa Maura.



A - Vista a volo d'uccello - LATO SUD



B - Vista a volo d'uccello - LATO EST

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

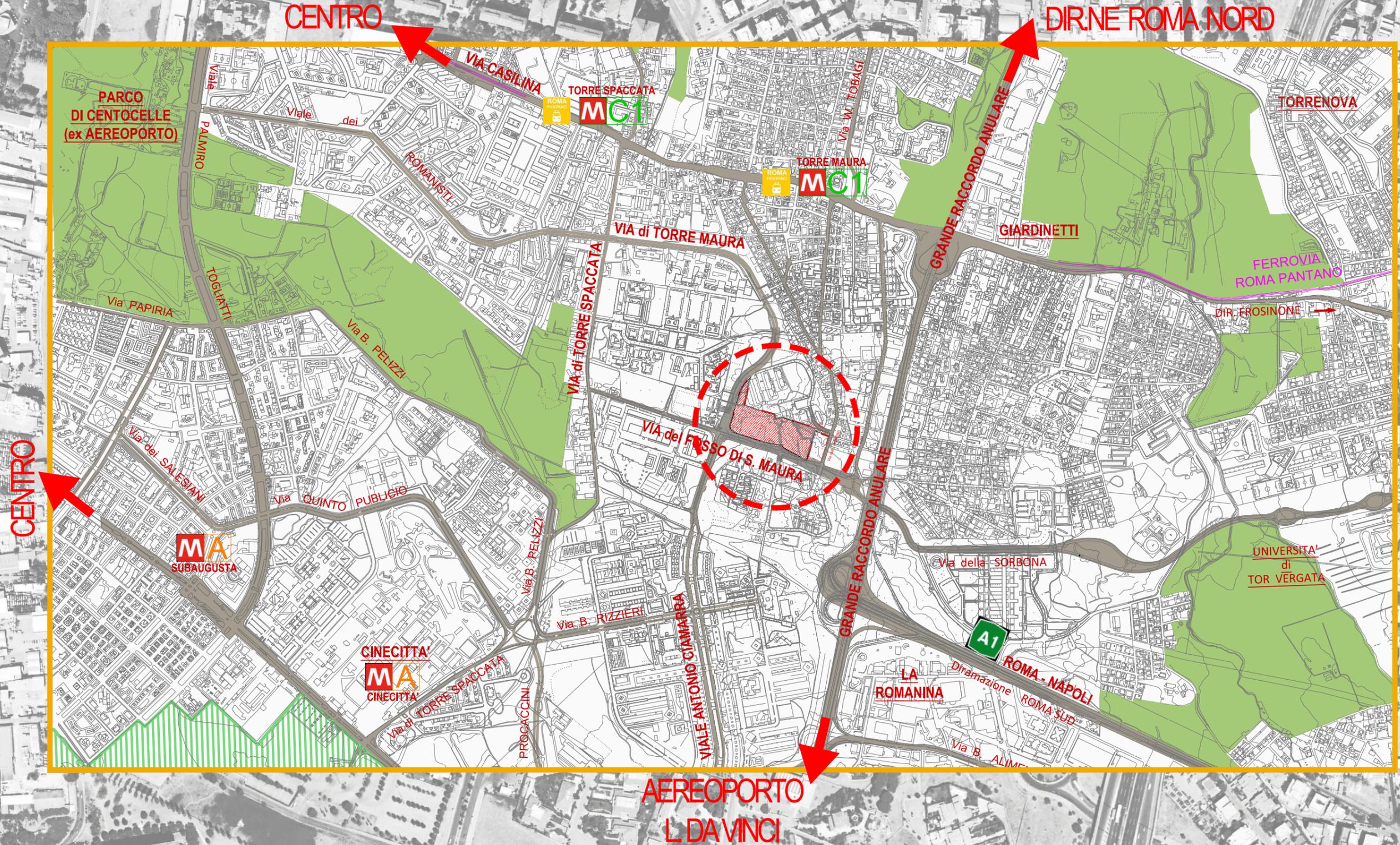
**Programma di trasformazione urbanistica**  
**"Torre Maura" - località Via del Fosso di Santa Maura**  
*Presentazione*



- Programma di Trasformazione "Torre Maura"
- Viabilità
- Verde Pubblico
- Aree Protette: parchi regionali istituiti - Tenuta di Castel Porziano

- MA Fermate Metro A
- MC1 Fermate Metro C1
- ROMA FERROVIA Ferrovie Termini/Giardinetti/Pantano

# Inquadramento infrastrutturale



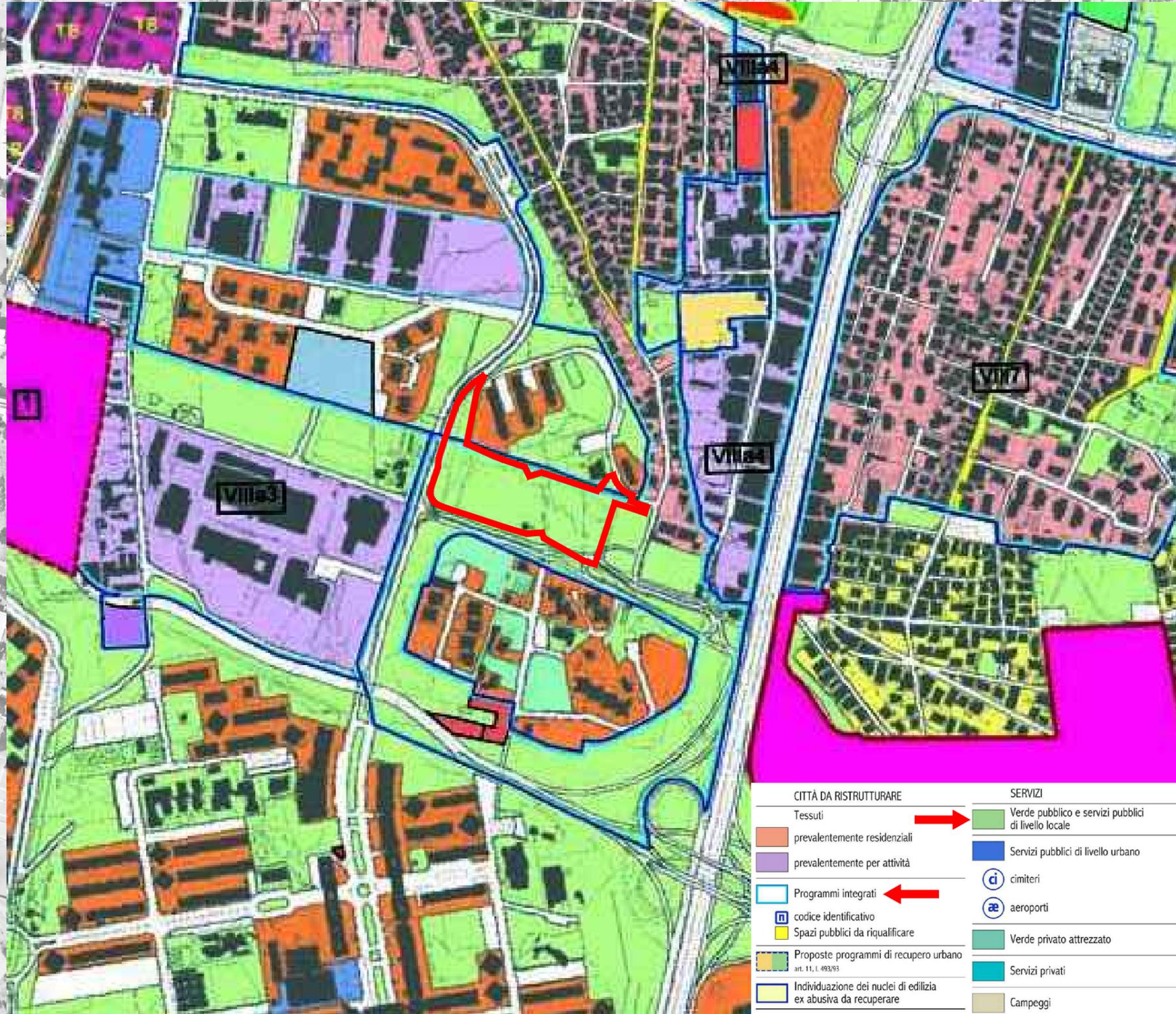
Assessorato all'urbanistica  
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana

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

Programma di trasformazione urbanistica  
"Torre Maura" - località Via del Fosso di Santa Maura  
Presentazione



# Quadro normativo di riferimento



Stralcio P.R.G. 2008 - Fgl. 19 - Componenti ad esito

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 trasformazione urbanistica  
"Torre Maura" - località Via del Fosso di Santa Maura  
Presentazione



## DATI DI PROGETTO

### DATI DI PROGETTO

|   |        |           |
|---|--------|-----------|
| Superficie perimetro dell'intervento  | MQ.    | 37.431,00 |
| Superficie Territoriale   | MQ.    | 33.513,00 |
| Capacità insediativa CI = (SUL : 37,5 mq = <b>10.053,90</b> / 37,5) [art.3, comma 5 N.T.A.] | N.     | 269       |
| Superficie utile lorda abitativa  | MQ.    | 10.053,90 |
| Superficie utile lorda commerciale / non residenziale                                       | MQ.    | 0,00      |
| Totale superficie utile lorda   | MQ.    | 10.053,90 |
| Indice di edificabilità territoriale ET = (SUL TOT. : ST)                                   | MQ/MQ: | 0,30      |

## VERIFICA DEGLI STANDARD PUBBLICI\*

|  |  |                    |                        |
|--|--|--------------------|------------------------|
| <b>Destinazioni abitative (CU/b) [art. 8 comma 1 N.T.A.]</b> |  |                    |                        |
| Verde pubblico   | mq. 5.657,85 /269 abitanti =           | 21,03 mq/ab        | ≥ 9,5 mq/ab            |
| Servizi pubblici   | mq. 2.611,07 /269 abitanti =           | 9,71 mq/ab         | ≥ 6,5 mq/ab            |
| Parcheggi pubblici   | mq. 1.786,35 /269 abitanti =           | 6,64 mq/ab         | ≥ 6,0 mq/ab            |
| <b>TOTALE</b>  | <b>mq. 10.055,27/269 abitanti =</b>    | <b>37,38 mq/ab</b> | <b>≥ 22,0 mq/ab</b>    |
| Parcheggi pubblici<br>[art.7 comma 1 N.T.A.]                 | mq. 1.786,35/ 10.053,90 mq di S.U.L. = | 0,18 mq/mq         | ≥ 0,16 mq/mq di S.U.L. |
| Parcheggi privati<br>[art.7 comma 1 N.T.A.]                  | mq. 4.021,56/ 10.053,90 mq di S.U.L. = | 0,40 mq/mq         | ≥ 0,40 mq/mq di S.U.L. |

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



LEGENDA

-  Perimetro Intervento
-  Superficie Territoriale
-  (R1) Comparti Fondiari Residenziali
-  (V1) Verde Pubblico
-  (Ve1) Verde privato con valenza ecologica
-  (S1) Servizi Pubblici
-  (P1) Parcheggi Pubblici
-  Rete Viaria Pubblica
-  Verde di Arredo Stradale

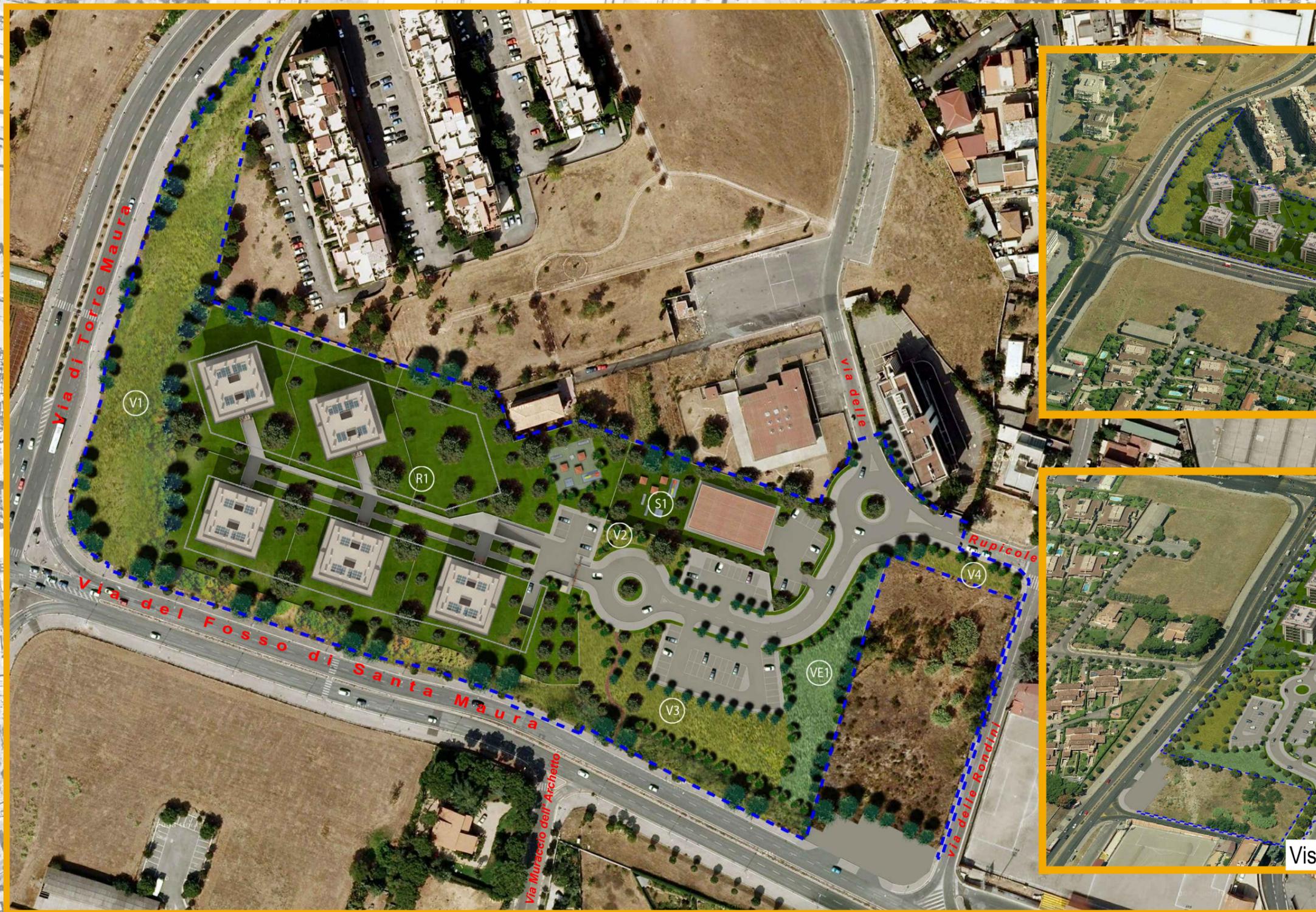
Assessorato all'urbanistica  
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana

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

Programma di trasformazione urbanistica  
"Torre Maura" - località Via del Fosso di Santa Maura  
Presentazione



# Planovolumetrico esemplificativo



Vista a volo d'uccello da SUD



Vista a volo d'uccello da NORD-EST

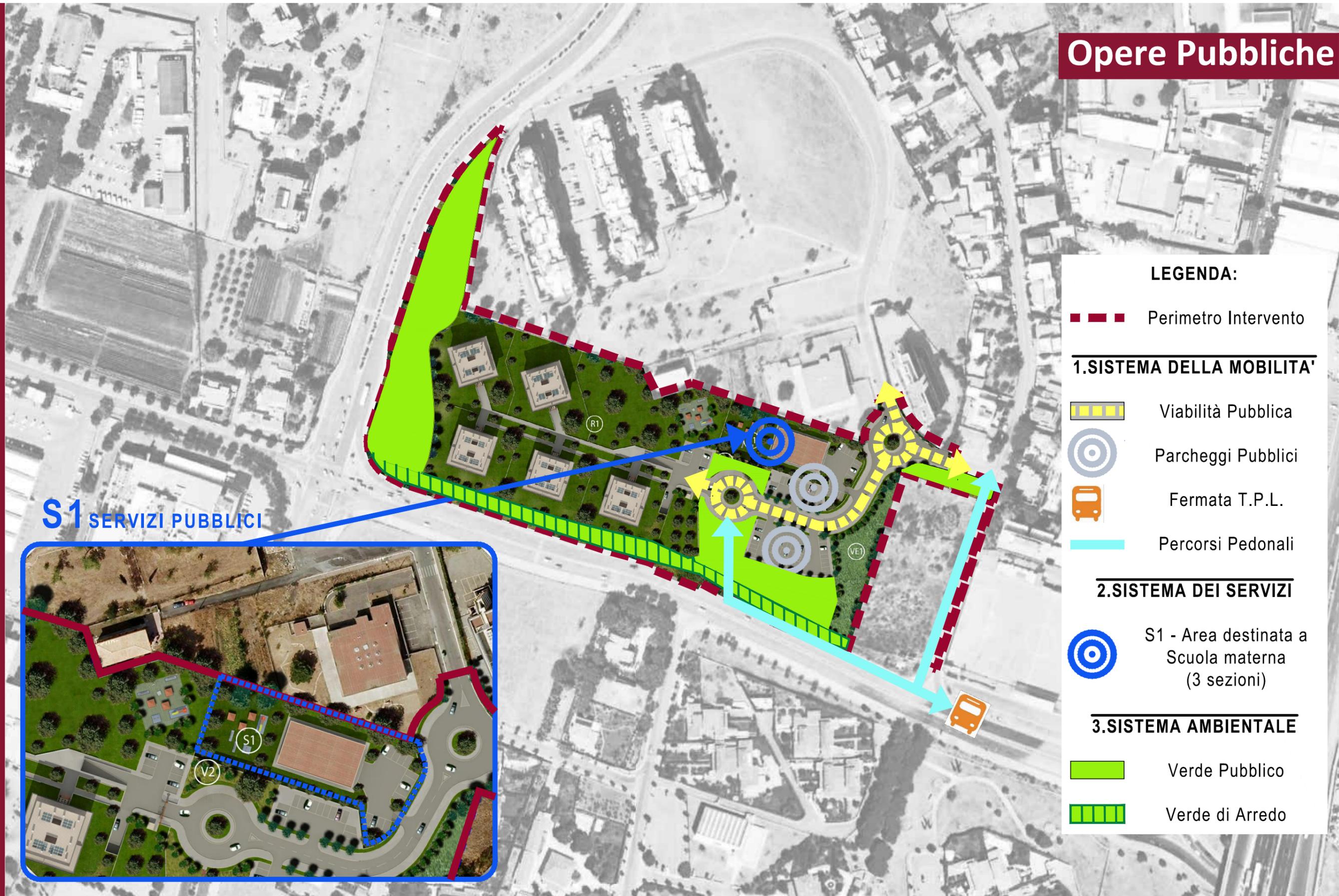
Assessorato all'urbanistica  
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio  
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana

Dirigente: Arch. Carla Caprioli  
Piazza Kennedy 15, 00144 - Roma  
Tel. 06.6710.6494 - Fax 06.6710.6410  
[www.urbanistica.comune.roma.it](http://www.urbanistica.comune.roma.it)

Programma di trasformazione urbanistica  
"Torre Maura" - località Via del Fosso di Santa Maura  
Presentazione



# Opere Pubbliche



## LEGENDA:

Perimetro Intervento

### 1. SISTEMA DELLA MOBILITA'

Viabilità Pubblica

Parcheggi Pubblici

Fermata T.P.L.

Percorsi Pedonali

### 2. SISTEMA DEI SERVIZI

S1 - Area destinata a Scuola materna (3 sezioni)

### 3. SISTEMA AMBIENTALE

Verde Pubblico

Verde di Arredo

S1 SERVIZI PUBBLICI

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 trasformazione urbanistica  
"Torre Maura" - località Via del Fosso di Santa Maura  
Presentazione