



ROMA CAPITALE

Programma Urbanistico VIA DI VILLA TROILI - ALDOBRANDESCHI Compensazione CASAL GIUDEO

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 "Via di Villa Troili - Aldobrandeschi"
Presentazione



PROGRAMMA URBANISTICO VIA DI VILLA TROILI - ALDOBRANDESCHI Compensazione Casal Giugeo

Indice

Quadro Urbanistico Generale

Proprietà e Compensazione

Dati di progetto

Area di Intervento

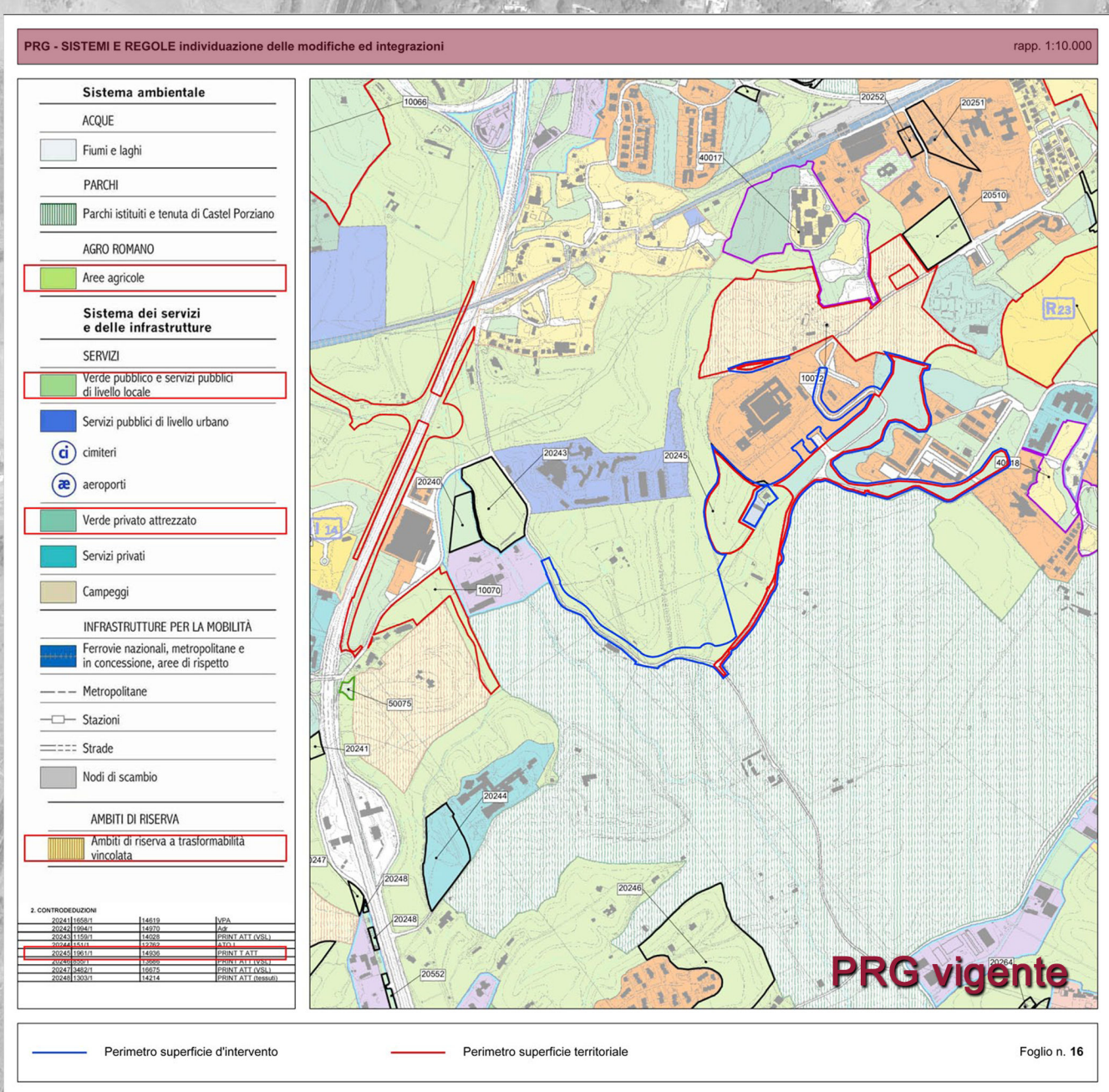
Documentazione fotografica

Il Progetto

Sistema delle infrastrutture per la mobilità

Sistema insediativo e Sistema dei servizi

Sistema ambientale





PROPRIETA' e COMPENSAZIONE

Sulla base delle destinazioni di PRG vigente è stato calcolato il dimensionamento del Programma e al fine di determinare i pesi insediativi è stato considerato un indice di edificabilità per ciascuna destinazione urbanistica, includendo in parte le superfici di fossi, canali e strade di proprietà Demaniale e/o dell'Amministrazione Capitolina ed escludendo le superfici delle aree boscate che non generano indice, in base all'art. 10 della LR 24/98.

Per quanto riguarda le aree destinate a PRINT (mq. 38.000), in conformità alle NTA di PRG vigente a tutti gli Ambiti per i Programmi Integrati della città della trasformazione, è attribuito un indice di edificabilità territoriale, ET, pari a 0,3 mq/mq, di questo una quota parte pari a 0,12 mq/mq (di cui 0,06 mq/mq soggetta a contributo straordinario), è stato assegnato ai proprietari, e per la restante parte, pari a 0,18 mq/mq ai compensandi. Tali indici applicati alla superficie del PRINT determinano una SUL di mq 6.840 spettante alla Compensazione.

Per quanto riguarda le aree destinate a "Verde Privato Attrezzato" mq 48.547 (al lordo dei fossi ed al netto delle aree boscate) è stato calcolato un indice di 0,30 mq/mq, di cui 0,15 mq/mq spettante alla proprietà e 0,15 mq/mq spettante alla Compensazione. Di tale quantità (mq 48.547), l'area di mq 45.679 spettante ai proponenti, moltiplicate per 0,15 mq/mq, determina una SUL di mq 6.852 e la minor parte, mq 2.868 spettante al Demanio, determina una SUL di mq 430. Il residuo indice di 0,15 mq/mq spettante al compensando, applicato all'intera superficie, di mq 48.547, determina una SUL di mq 7.282.

Per quanto riguarda le aree destinate a "Verde Pubblico" (mq 5.494), ai sensi dell'art. 22 delle NTA è stato considerato un indice di 0,06 mq/mq spettante alla proprietà e un indice di 0,24 mq/mq a disposizione della Compensazione. Applicando i suddetti indici alla superficie di mq 5.494, si determina una SUL di mq 330 per la proprietà ed una SUL di mq 1.318 per la Compensazione.

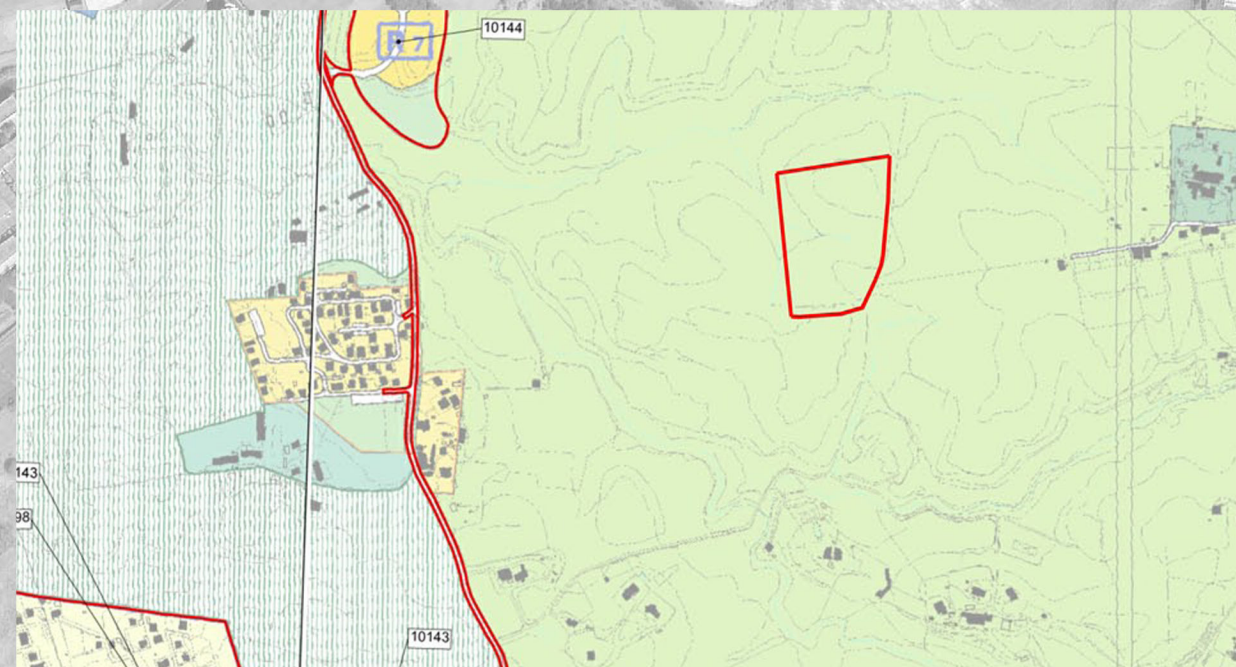
Per quanto riguarda, l'Ambito di Riserva (mq. 1.760), ai sensi dell'art. 67 delle NTA, è stato considerato per la proprietà un indice pari a 0,06 mq/mq, che determina una SUL di mq 106, e a disposizione della Compensazione un indice pari a 0,39 mq/mq, che determina una SUL di mq 686.

Per quanto riguarda, infine, le aree destinate a Strade (mq 15.757), è stata considerata per la proprietà un indice pari a 0,06 mq/mq, che determina una SUL di mq 945.

Il Programma Urbanistico prevede la realizzazione di servizi extrastandard anche in aggiunta agli ordinari oneri di urbanizzazione.

Il presente Programma ha una SUL spettante alla proprietà di mq. 13.223, ed una SUL spettante all'Amministrazione Capitolina di mq 16.126, di cui 9.918 assegnati alla Compensazione "Casal Giudeo". Restano a disposizione dell'Amministrazione Capitolina mq 6.208. Pertanto la SUL complessiva del Programma Urbanistico è pari a mq. 29.349 (indice 0,2678 mq/mq).

Compensazione CASAL GIUDEO





Dati di Progetto

TABELLA "A" DATI DI PROGETTO			
Superficie d'Intervento	MQ	211.275	
Superficie Area Agricola + Fossi ricadenti nell'area agricola + Strade	MQ	78.879	
Superficie Territoriale	MQ	132.396	
Superficie Aree Boscate all'interno della ST (ricadenti nel verde privato)	MQ	22.838	
Superficie Territoriale generante indice = (ST - Sup. Aree Boscate) = (132.396-22.838)	MQ	109.558	
Superficie utile lorda Residenziale	MQ	28.949	
Superficie utile lorda Commerciale	MQ	400	
Superficie utile lorda Totale	MQ	29.349	
Indice di edificabilità territoriale Et = (SUL TOT - Superficie Territoriale generante indice)	MQ/MQ	0,2678	
Abitanti = SUL Resid. : 37,5 mq/lab = (28.949 : 37,5) = 772	N.	772	

TABELLA "A1" DATI DI PROGETTO					
Indice di edificabilità per destinazioni di PRG					
DESTINAZIONI DI PRG	SUPERFICI (MQ)	CALCOLO SUL			
PRINT CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE	38.000	SUL PROPRIETA'	MQ 38.000 x 0,12 MQ/MQ = MQ 4.560		
		SUL AMM. CAPITOLINA (COMPENSAZIONE)	MQ 38.000 x 0,18 MQ/MQ = MQ 6.840		
VERDE PRIVATO ATTREZZATO	48.547 (di cui 2.868 fossi)	SUL PROPRIETA' Proponenti	MQ 45.679 x 0,15 MQ/MQ = MQ 6.852		
		Demanio	MQ 2.868 x 0,15 MQ/MQ = MQ 430		
VERDE PUBBLICO	5.494	SUL PROPRIETA'	MQ 5.494 x 0,15 MQ/MQ = MQ 7.282		
		SUL AMM. CAPITOLINA (COMPENSAZIONE)	MQ 5.494 x 0,15 MQ/MQ = MQ 7.282		
AMBITO DI RISERVA	1.760	SUL PROPRIETA'	MQ 5.494 x 0,06 MQ/MQ = MQ 330		
		SUL AMM. CAPITOLINA (COMPENSAZIONE)	MQ 5.494 x 0,24 MQ/MQ = MQ 1.318		
STRADE	15.757	SUL PROPRIETA'	MQ 1.760 x 0,06 MQ/MQ = MQ 106		
		SUL AMM. CAPITOLINA (COMPENSAZIONE)	MQ 1.760 x 0,39 MQ/MQ = MQ 686		
TOTALE GENERALE	109.558	SUL PROPRIETA' Proponenti	MQ 12.793	MQ 13.223	
		Demanio	MQ 430		
		Compensandi	MQ 16.126		
		SUL TOTALE	MQ 29.349		

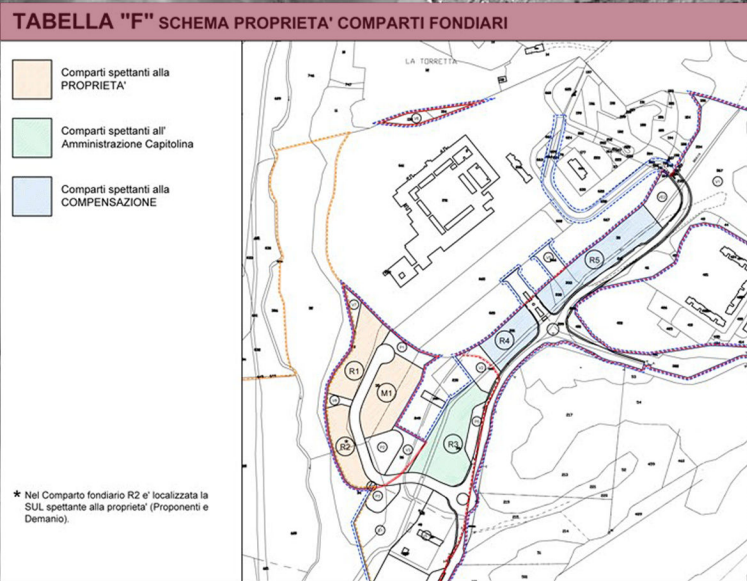
TABELLA "B"			
Funzioni abitative	SUL MQ 28.949	98,64 %	
Funzioni commerciali	SUL MQ 400	1,36 %	
TOTALE	SUL MQ 29.349	100,00 %	

TABELLA "C" STANDARD MINIMI					
		art. 7 NTA		art.8 NTA	
Destinazioni Abitative (Cu'b)	Verde pubblico	-	-	9,5 mq/lab	7.334,0
	Servizi pubblici	-	-	6,5 mq/lab	5.018,0
SUL mq 28.949	Parcheggi pubblici	0,16 mq/mq	4.632	6,0 mq/lab	4.632,0
Ab. 772	TOTALE				16.984,0
Destinazioni Commerciali (Cu'b)	Verde pubblico	-	-	0,4 mq/mq	160,0
	Servizi pubblici	-	-	-	-
SUL mq 400	Parcheggi pubblici	0,4 mq/mq	160,0	-	-
	TOTALE				320,0
TOTALE	Verde pubblico				7.494,0
	Servizi pubblici				5.018,0
	Parcheggi pubblici				4.792,0
	TOTALE				17.304,0

TABELLA "E" COMPARTI FONDIARI E DESTINAZIONI							
COMPARTI FONDIARI		DESTINAZIONI				TOTALI SUL	TOTALI SUL PER PROPRIETA'
		SUL Abitative			SUL Commerciali		
		Proprieta'	A.C.	Demanio			
PROPRIETA'	M1	4.443		-	400	4.843	13.223
	R1	3.975		-	-	3.975	
	R2	3.975		430		4.405	
Amm. CAPITOLINA	R3	-	6.208	-	-	6.208	6.208
COMPENSAZIONE	R4	2.897		-	-	2.897	9.918
	R5	7.021		-	-	7.021	
TOTALI		22.311	6.208	430	400	29.349	29.349
TOTALE GENERALE		28.949			400		

TABELLA "D" STANDARD DI PROGETTO					
ZONA		SUPERFICIE		STANDARD	
SUPERFICIE FONDIARIA	Comparto Fondiario R1	MQ	7.175		
	Comparto Fondiario R2	MQ	5.612		
	Comparto Fondiario R3	MQ	11.077		
	Comparto Fondiario R4	MQ	5.343		
	Comparto Fondiario R5	MQ	11.209		
	Comparto Fondiario M1	MQ	9.008		
	TOTALE	MQ	49.424		
VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA	Verde Ecologico VE1	MQ	9.497		
	Verde Ecologico VE2	MQ	3.533		
	Verde Ecologico VE3	MQ	13.345		
	TOTALE	MQ	26.375		
VERDE PUBBLICO	Verde Pubbico V1	MQ	31.340		
	Verde Pubbico V2	MQ	3.218		
	Verde Pubbico V3	MQ	2.531		
	Verde Pubbico V4	MQ	5.144		
	Verde Pubbico V5	MQ	1.450		
	Verde Pubbico V6	MQ	1.760		
	Verde Pubbico V7	MQ	939		
	Verde Pubbico V8	MQ	720		
	Verde Pubbico V9	MQ	67		
	TOTALE	MQ	47.169	>	7.494
SERVIZI PUBBLICI	Servizi Pubblici S1	MQ	10.124		
	TOTALE	MQ	10.124	>	5.018
SERVIZI PUBBLICI EXTRASTANDARD	Servizio Pubbico Extrastandard Z1	MQ	9.657		
	TOTALE	MQ	9.657		
PARCHEGGI PUBBLICI	Parcheggi Pubblici P1	MQ	1.949		
	Parcheggi Pubblici P2	MQ	3.142		
	Parcheggi Pubblici P3	MQ	1.897		
	Parcheggi Pubblici P4	MQ	1.388		
	Parcheggi Pubblici P5	MQ	1.607		
	TOTALE	MQ	9.983	>	4.792
VIABILITA' E VERDE DI ARREDO	Viabilita' Publica	MQ	42.912		
	Verde di arredo stradale	MQ	9.230		
	TOTALE	MQ	52.142		
FOSSI E CANALI	Fossi e canali	MQ	6.401		
	TOTALE	MQ	6.401		
	TOTALE SUPERFICIE D'INTERVENTO	MQ	211.275		

TABELLA "F" PROPRIETA' NON COMPRESA NELLA SUPERFICIE D'INTERVENTO				
Proprieta' non compresa nella Superficie d'intervento	Superficie	MQ	442.537	
TOTALE SUPERFICIE PROPRIETA' NON COMPRESA NELLA SUPERFICIE D'INTERVENTO		MQ	442.537	





L'area di intervento è localizzata a est del Grande Raccordo Anulare (**1**) ed è servita da due svincoli della Circonvallazione occidentale del GRA ,da tre elementi della rete stradale principale (Via del Pescaccio, Via di Brava, Via della Vignaccia) e dalla stazione Roma Aurelia, ubicata lungo la linea regionale FR5 (**2**). In particolare l'area d'intervento confina a nord con la sede della Banca Nazionale del Lavoro, a ovest, con aree agricole, a Est con l' Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita di "Tenuta Rubbia" e a sud con il Parco Tenuta dei Massimi (**3**) .



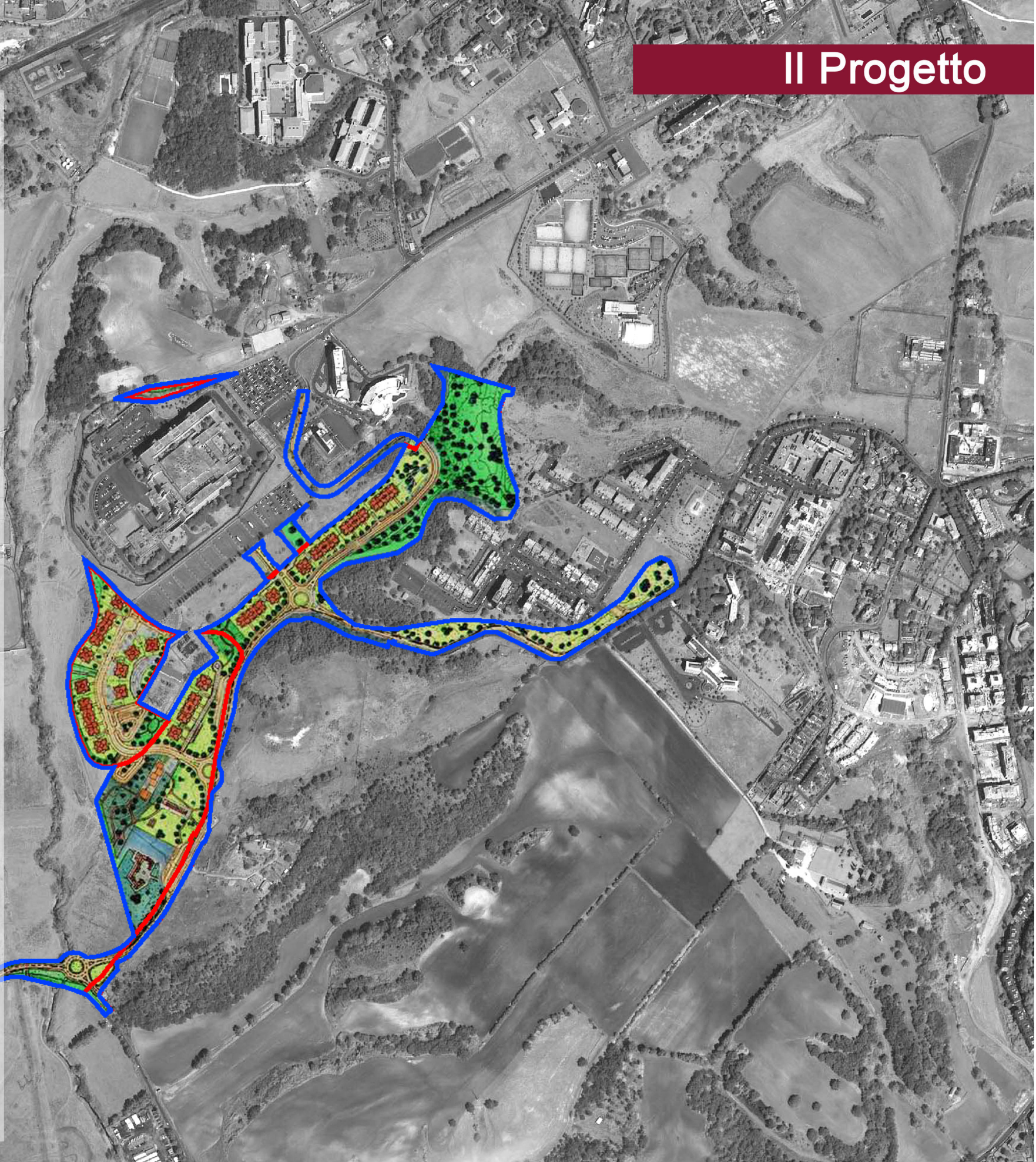


Il progetto concentra le aree edificate nell'area più prossima all'edificio esistente lungo un nuovo asse stradale che, attraverso una rotatoria, si diparte da via della Vignaccia. Attorno ad esso sono ubicati comparti residenziali e misti spettanti alla proprietà; mentre quelli spettanti all'Amministrazione Comunale per la Compensazione E1 Casal Giudeo sono localizzati nei comparti a nord di via della Vignaccia. Immediatamente a sud di tale asse si localizzano anche i servizi pubblici da standard ed extra-standard e un'area a verde privato con valenza ecologica che comprende un casale esistente.

La localizzazione dei comparti edificatori, dei parcheggi pubblici, dei servizi e del verde privato con valenza ecologica mira a realizzare un nucleo concentrato in prossimità delle aree limitrofe maggiormente urbanizzate.

Inoltre, l'intervento si caratterizza anche attraverso i seguenti elementi strutturali e funzionali:

- si prevede il potenziamento dei tratti di viabilità compresi nel perimetro dell'area di intervento (Via di Brava, Via della Vignaccia e collegamento con Via Aldobrandeschi), intervento quanto mai necessario visto lo sviluppo del settore urbano circostante;
- il quadro infrastrutturale è ottimale per un intervento residenziale sotto l'aspetto della mobilità su gomma e 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;
- si prevede la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di connessione tra i principali spazi urbani (viabilità e parcheggi) e le aree destinate a verde pubblico, servizi e parco.





Sistema delle infrastrutture per la mobilità



LEGENDA

- viabilità 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;
- 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
- Realizzazione, a carico dei proponenti, dell'adeguamento dei tratti stradali (via di Brava e via della Vignaccia) compresi nel perimetro dell'intervento a completamento dell'intelaiatura portante del sistema delle infrastrutture del settore urbano.



Schema insediativo e 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, a carico dei proponenti, di un centro per la diffusione e la commercializzazione di prodotti agricoli biologici e a "kilometri zero", provenienti da coltivazioni e allevanti biologici dell'agro romano e territori limitrofi, come dotazione di servizi pubblici extrastandard da cedere all'Amministrazione Capitolina (☉).

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

Verde pubblico: 47.169 mq > 7.494 mq

Servizi pubblici: 10.124 mq > 5.018 mq

Parcheggi pubblici: 9.983 mq > 4.792 mq



Il verde, sia pubblico () che privato (), 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 che viene valorizzata ed allo stesso tempo salvaguardata creando un equilibrio tra edificazione e paesaggio naturale.

LEGENDA



Verde pubblici



Verde privato con valenza ecologica