



Ambito di Trasformazione Ordinaria R1 località Capannelle

ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U. O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
Viale del Turismo 30, 00144 – Roma
Tel. 06.67106438 – Fax 06.67106642
www.urbanistica.comune.roma.it

**Ambito di trasformazione ordinaria R1
località Capannelle**
Presentazione



L'Amministrazione Comunale ha previsto, nelle sue strategie di intervento, all'interno del N.P.R.G. l'Ambito di Trasformazione Ordinaria (ATO R1) – Art. 113, c. 3 NTA



Delibera di approvazione del C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008

Ne deriva che gli obiettivi principali del presente programma urbanistico, considerato lo stato dei luoghi e le prescrizioni del PRG, sono così sintetizzabili:

- 1) Il Programma di Trasformazione, compreso in una estensione totale pari a circa mq 43.075, ha come scopo principale quello di soddisfare le esigenze abitative delle famiglie che costituiscono il Comitato "ROMA CASA".
- 2) Il Progetto si pone l'obiettivo di comprendere e trasformare il territorio rispettando l'attuale assetto ambientale. L'impianto urbano è caratterizzato da una netta suddivisione tra ambiti privati residenziali e aree pubbliche: la viabilità pubblica, all'interno del comparto, costituita da un anello stradale per agevolare i flussi veicolari in arrivo e in uscita, delimita gli spazi pubblici costituiti da un'area da destinare in parte a servizi pubblici ed in parte a verde pubblico.
- 3) Le caratteristiche qualificanti dell'insediamento previste a livello progettuale sono costituite da due tipologie edilizie individuate da tipi edilizi a schiera e abitazioni in linea con atrio e corpo scala comuni, entrambe costituite da volumi di 2 piani fuori terra al fine di mantenere inalterata la visuale libera sui Castelli Romani.
- 4) La viabilità di accesso trova la sua naturale prosecuzione a partire dal tratto di strada esistente, Via dello Scalo delle Capannelle con innesto su Via delle Capannelle. I parcheggi di pertinenza saranno ubicati prevalentemente in autorimessa interrata, nell'ambito del comparto fondiario, con lo scopo di lasciare maggiore superficie alle aree libere esterne oltre a quelle da destinare a servizi ed a standard urbanistici.



Area di intervento



SI COLLOCA NELLA ZONA SUD-EST DEL COMUNE DI ROMA ALL'INTERNO DELLA CINTA DEL G.R.A.

- a nord-est il Piano di Zona "Osteria del Curato"
- a nord le scuderie dell'Ippodromo delle Capannelle
- a nord-ovest Via delle Capannelle
- ad est il Fosso della Marrana dell'Acqua Mariana
- a sud-est il galoppatoio delle Capannelle

L'ambito è interessato dalla presenza della linea ferroviaria e da due principali assi stradali:

- a sud-ovest la linea ferroviaria F-R4
- a sud-est la cinta del G.R.A.
- a ovest la Via Appia



La zona dell'intervento ricade nell'ambito di pertinenza del territorio amministrato dal X Municipio, nel quadrante sud-est della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare.

Il settore urbano in cui l'area risulta inserita è stato, in generale, oggetto di profonde trasformazioni dovute alla pressione antropica, prima su tutte la realizzazione del Grande Raccordo Anulare, che hanno determinato l'irreversibile modificazione del paesaggio originario caratteristico dell'Agro Romano e l'interruzione o l'indebolimento delle preesistenti reti ambientali (fossi e rilievi).

Il NPRG (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08) all'art. 133, comma 3, inserisce l'area in oggetto nella "Città della Trasformazione" come "Ambito di Trasformazione Ordinaria" prevalentemente residenziale definito come ATO R1 "Capannelle".

La proposta progettuale tiene conto del mix funzionale da insediare, così come disposto all'art. 58 delle NTA del NPRG, prevedendo la realizzazione di una quota del 10% della SUL per edilizia non residenziale: i comparti non residenziali saranno ubicati, nell'ambito della superficie fondiaria, in modo da risultare direttamente fruibili dalle aree pubbliche.

Il Progetto terrà conto delle necessarie misure di compensazione e mitigazione ambientale attraverso il contenimento del numero dei piani (max. 2 piani fuori terra), nonché attraverso l'uso diffuso e strutturale di forme di energia sostenibile.



STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA
(art. 66, art.10-NTA)

- Componente primaria (A)
- Componente primaria (A)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi
- Componente secondaria (B)
- Componente secondaria (B)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi
- Componente di completamento (C)
- Componente di completamento (C)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi

COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA

DA SISTEMI E REGOLE

SISTEMA AMBIENTALE

ACQUE

- Laghi
- Reticolo idrografico principale
- Reticolo idrografico secondario

PARCHI

- Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano
- Parchi agricoli comunali

AGRO ROMANO

- Aree agricole

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

SERVIZI

- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale - localizzazione prescrittiva / localizzazione indicativa
- Verde privato attrezzato - localizzazione prescrittiva / localizzazione indicativa

SISTEMA INSEDIATIVO

CITTA' STORICA

- Centro archeologico monumentale

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

SERVIZI

- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale - localizzazione prescrittiva / localizzazione indicativa
- Verde privato attrezzato - localizzazione prescrittiva / localizzazione indicativa

SISTEMA INSEDIATIVO

CITTA' STORICA

- Centro archeologico monumentale
- Ville storiche
- Spazi aperti
- Spazi verdi privati di valore storico - morfologico - ambientale
- Ambiti di valorizzazione

CITTA' CONSOLIDATA

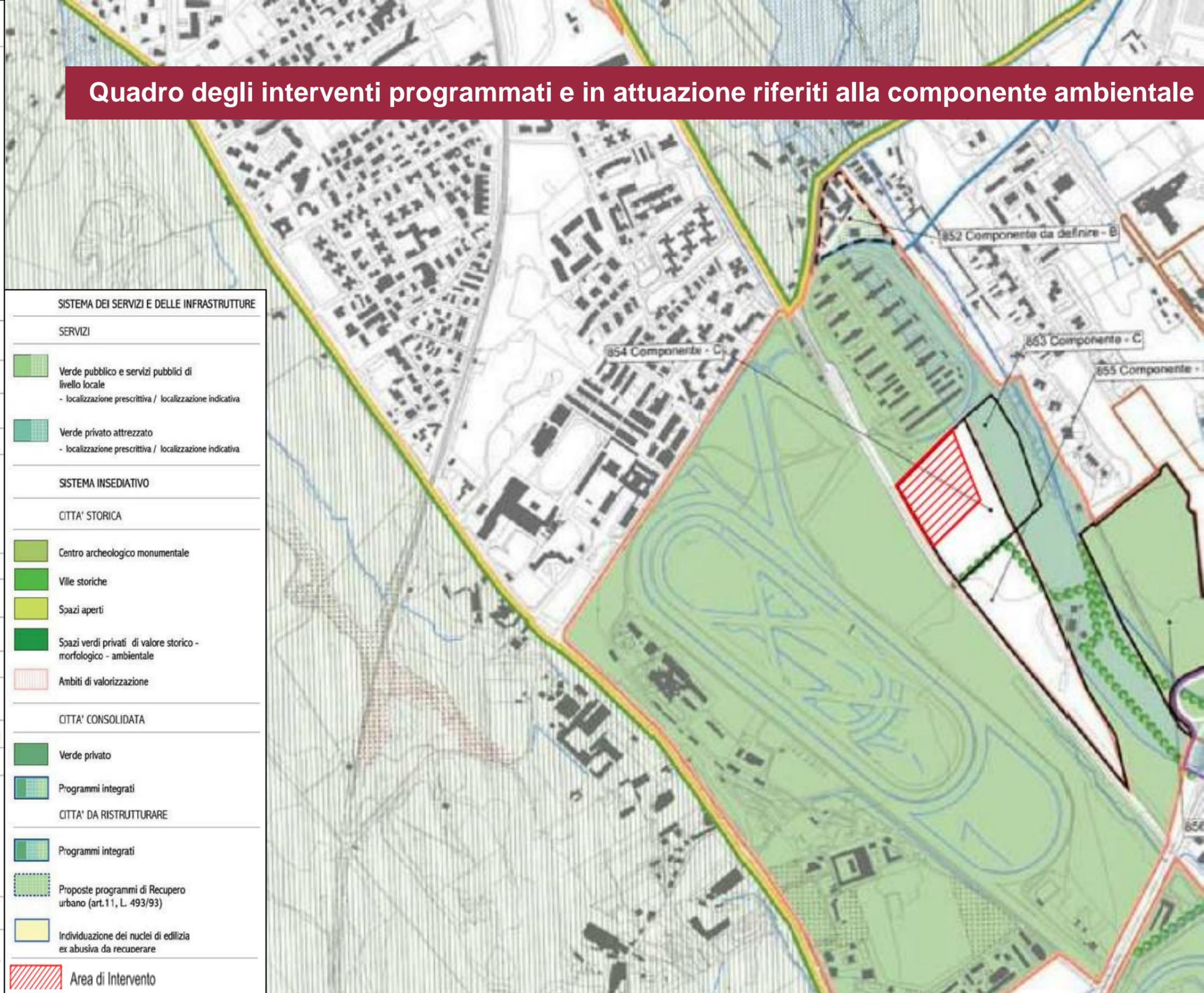
- Verde privato
- Programmi integrati

CITTA' DA RISTRUTTURARE

- Programmi integrati
- Proposte programmi di Recupero urbano (art.11, L. 493/93)
- Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare

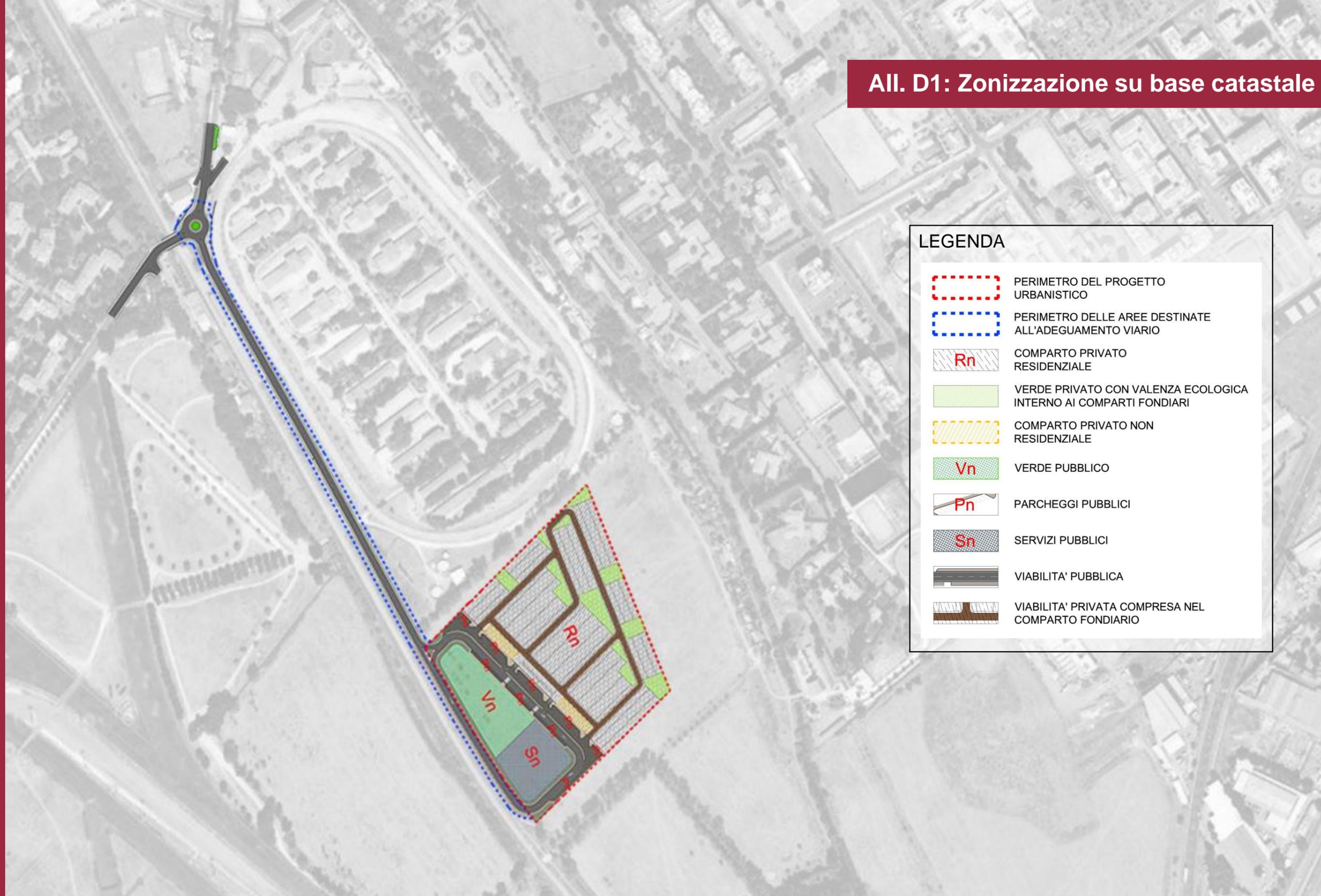
- Area di Intervento

Quadro degli interventi programmati e in attuazione riferiti alla componente ambientale





All. D1: Zonizzazione su base catastale



LEGENDA	
	PERIMETRO DEL PROGETTO URBANISTICO
	PERIMETRO DELLE AREE DESTINATE ALL'ADEGUAMENTO VIARIO
	COMPARTO PRIVATO RESIDENZIALE
	VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA INTERNO AI COMPARTI FONDARI
	COMPARTO PRIVATO NON RESIDENZIALE
	VERDE PUBBLICO
	PARCHEGGI PUBBLICI
	SERVIZI PUBBLICI
	VIABILITA' PUBBLICA
	VIABILITA' PRIVATA COMPRESA NEL COMPARTO FONDARIO



DATI DI PROGETTO

Table with 3 columns: Description, Unit, Value. Includes rows for SUPERFICIE totale del programma degli interventi - (Superficie Territoriale) ST (43.075 mq), SUPERFICIE UTILE LORDA - SUL (14.766 mq), F1 - SUPERFICIE FONDIARIA (26.906 mq), Mix FUNZIONALE, and various residential types (Alloggi tipo A-E).

Tab. A - STANDARD URBANISTICI RESIDENZIALI

Table detailing residential standards. Includes '1) STANDARD DOVUTO' (8.668 mq) and '2) STANDARD DI PROGETTO' (10.186 mq) with sub-tables for public and private parking, and green spaces.

Tab. B - STANDARD URBANISTICI NON RESIDENZIALI

Table detailing non-residential standards. Includes '1) STANDARD DOVUTO' (1.180 mq) and '2) STANDARD DI PROGETTO' (1.388 mq) with sub-tables for public and private parking, and green spaces.

Tab. C - SUPERFICI DI PROGETTO E VERIFICA STANDARD

Table comparing project surfaces with standards. Includes 'STANDARD URBANISTICI DOVUTI TOTALI' (9.848 mq) and 'STANDARD TOTALI DI PROGETTO' (11.574 mq) with sub-tables for public and private parking.

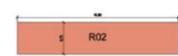
Il mix funzionale – comparti di attuazione

Tab. D - VERIFICA DELLA RIPARTIZIONE FUNZIONALE DELLE SUPERFICI D'AMBITO

Table verifying functional distribution of surfaces. Includes 'Ambito prevalentemente residenziale' (43.075mq), 'SF - Superficie fondiaria (ACE + VE)', 'VS - Verde e servizi pubblici', and 'Ripartizione della superficie dell'ambito'.



LEGENDA

-  PERIMETRO DEL PROGETTO URBANISTICO
-  PERIMETRO DEL COMPARTO FONDIARIO
-  PERIMETRO DI MASSIMO INGOMBRO (H. max 2 Piani)
-  VIABILITA' PRIVATA COMPRESA NEL COMPARTO FONDIARIO

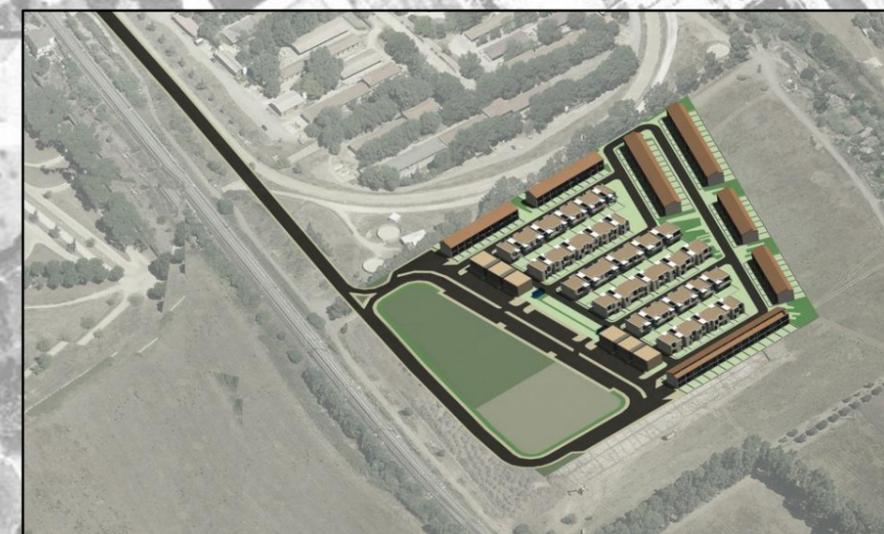
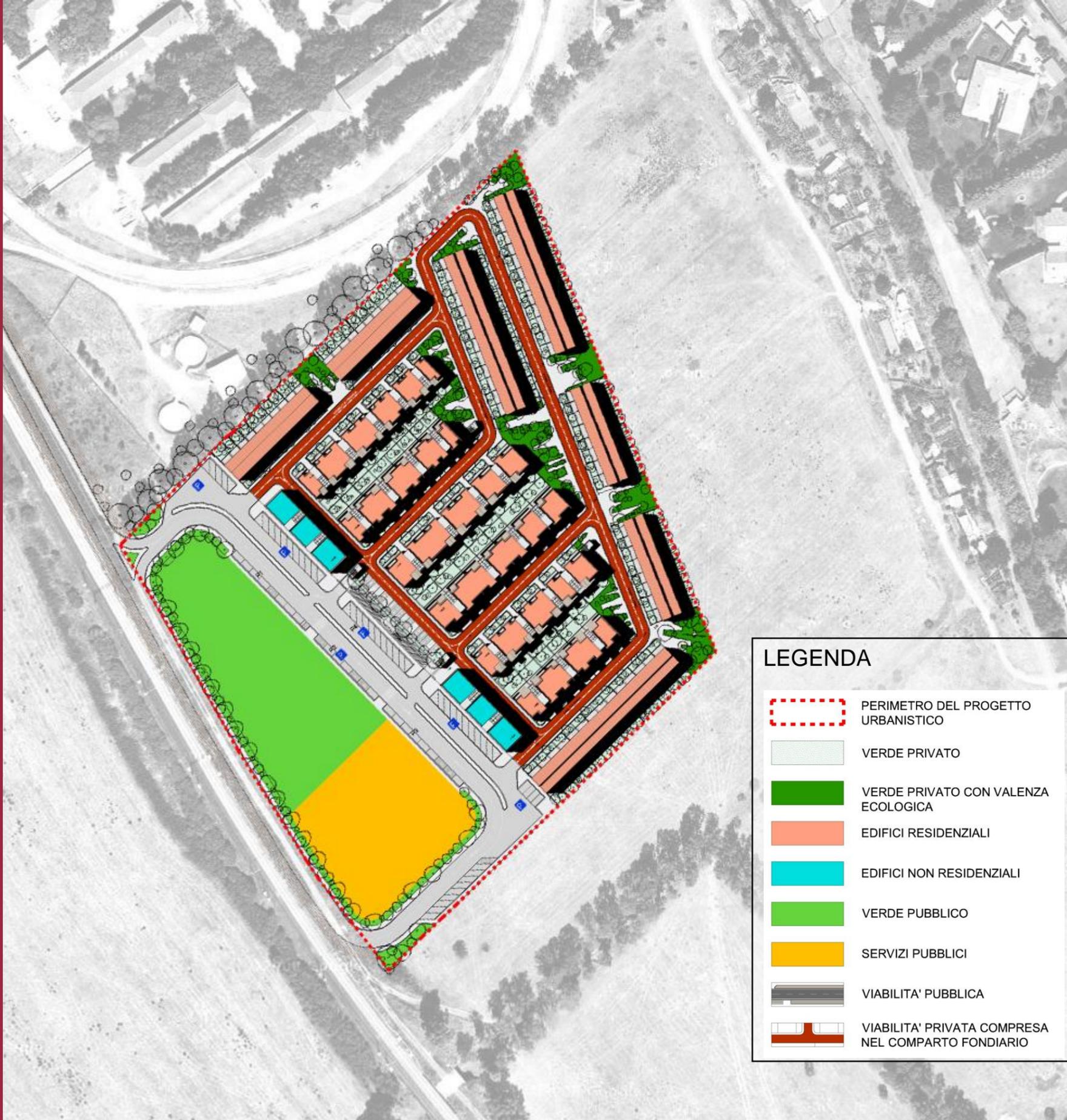
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U. O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
Viale del Turismo 30, 00144 – Roma
Tel. 06.67106438 – Fax 06.67106642
www.urbanistica.comune.roma.it

Ambito di trasformazione ordinaria R1
località Capannelle
Presentazione



Esecutivo planivolumetrico



LEGENDA

	PERIMETRO DEL PROGETTO URBANISTICO
	VERDE PRIVATO
	VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA
	EDIFICI RESIDENZIALI
	EDIFICI NON RESIDENZIALI
	VERDE PUBBLICO
	SERVIZI PUBBLICI
	VIABILITA' PUBBLICA
	VIABILITA' PRIVATA COMPRESA NEL COMPARTO FONDARIO

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U. O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
Viale del Turismo 30, 00144 – Roma
Tel. 06.67106438 – Fax 06.67106642
www.urbanistica.comune.roma.it

Ambito di trasformazione ordinaria R1
località Capannelle
Presentazione