



ROMA CAPITALE



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.urbanistica.comune.roma.it

**Programma di intervento urbanistico
Monte delle Piche**



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.urbanistica.comune.roma.it

**Programma di intervento urbanistico
Monte delle Picche**



Programma di intervento urbanistico Monte delle Piche

Aree di intervento : Via Monte delle Piche - Via Chiusdino



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.urbanistica.comune.roma.it

**Programma di intervento urbanistico
Monte delle Piche**



Premessa e quadro normativo di riferimento

L'Amministrazione Comunale ha previsto, nelle sue strategie di intervento, all'interno del PRG la compensazione edificatoria - Art. 19 delle NTA

Delibera del C.C., di approvazione del PRG, n.18 del 12 Febbraio del 2008



Area di intervento

L'iniziativa riguarda la trasformazione di un complesso di aree collocate in prossimità dei quartieri Monte delle Piche e Colle del Sole, nel quadrante Sud di Roma, all'interno del GRA.

- a Nord via Chiusdino

- a Est via delle Vigne

- a Ovest via del Fosso della Magliana

- a Sud via della Maglianaa

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.urbanistica.comune.roma.it

**Programma di intervento urbanistico
Monte delle Piche**



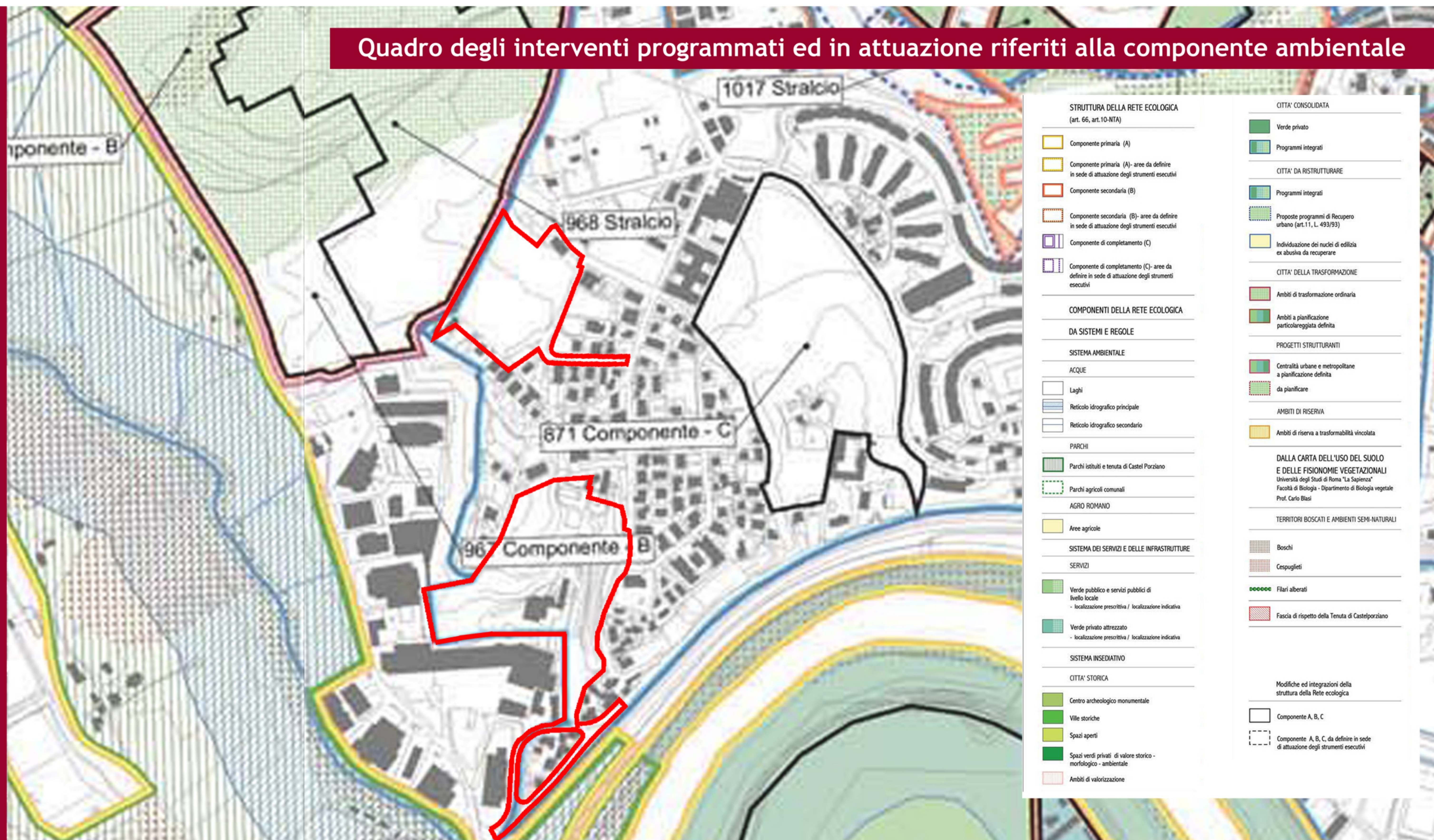
Area di intervento

In prossimità dell'intervento sono in corso alcune iniziative urbanistiche già approvate dalle Amministrazioni pubbliche come il programma denominato "via delle Vigne", che prevede la compensazione del Parco di Tor Marancia, e alcune proposte inserite nel Programma di Recupero Urbano art.11L.493/93 di Corviale.

Lo strumento attuativo per la trasformazione di questa parte della città è il Programma integrato di intervento, (PrInt) che secondo l'Art. 60 delle medesime N.T.A.:
"E' finalizzato al miglioramento ed al completamento dei caratteri morfologici dell'insediamento ed all'adeguamento della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici".



Quadro degli interventi programmati ed in attuazione riferiti alla componente ambientale



La Rete Ecologica, individuazione delle modifiche e delle integrazioni allo strumento adottato -
Elaborati 4*16 4 e 4*17 4

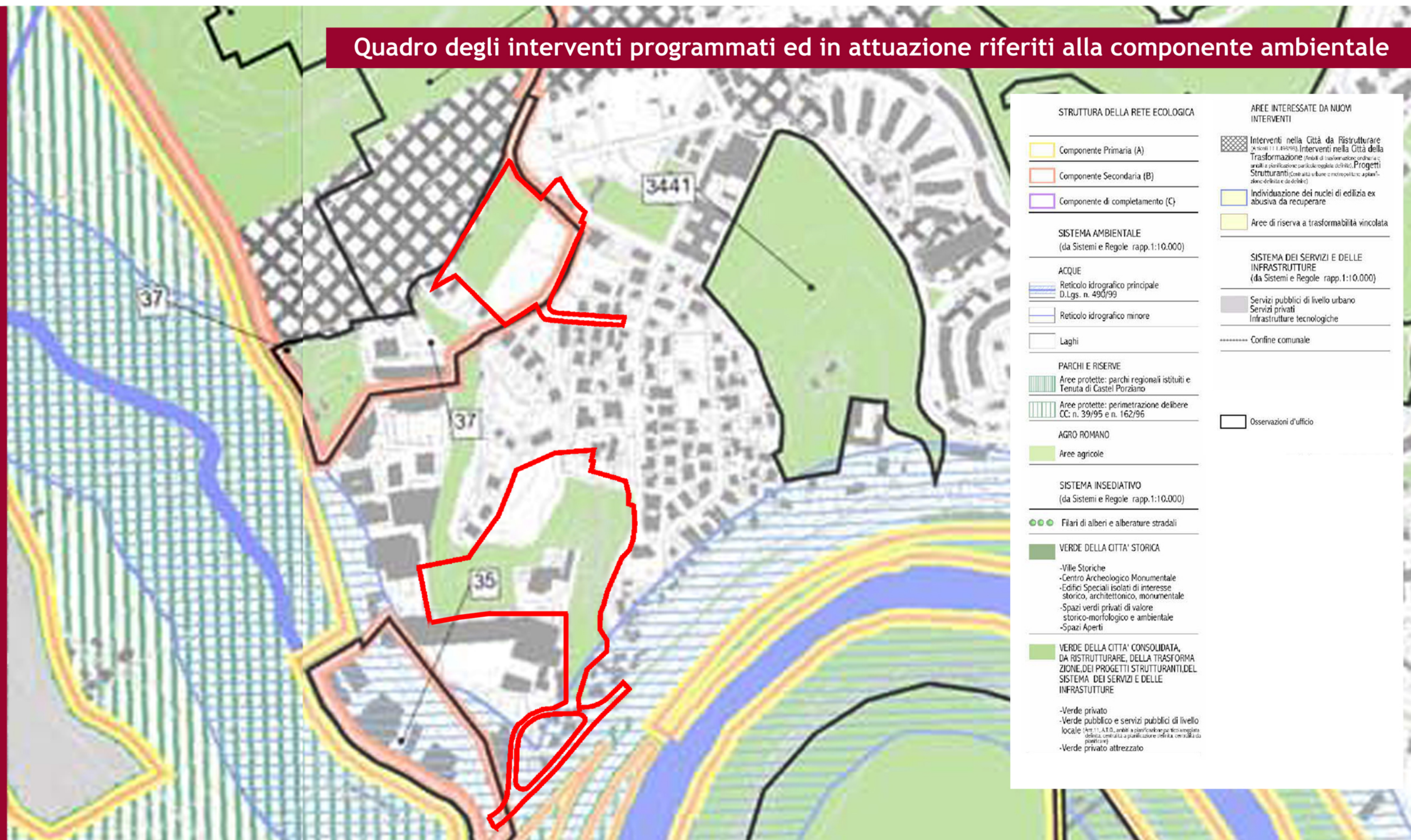
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana

Dirigente: ARCH. Carla Caprioli
Piazza Kennedy 15, 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6494 - Fax 06.6710.6401
www.urbanistica.comune.roma.it

**Programma di intervento urbanistico
Monte delle Piche**



Quadro degli interventi programmati ed in attuazione riferiti alla componente ambientale



La Rete Ecologica, localizzazione delle osservazioni accolte con ricadute grafiche e delle osservazioni d'ufficio - Elaborati 4*16 3 e 4*17 3

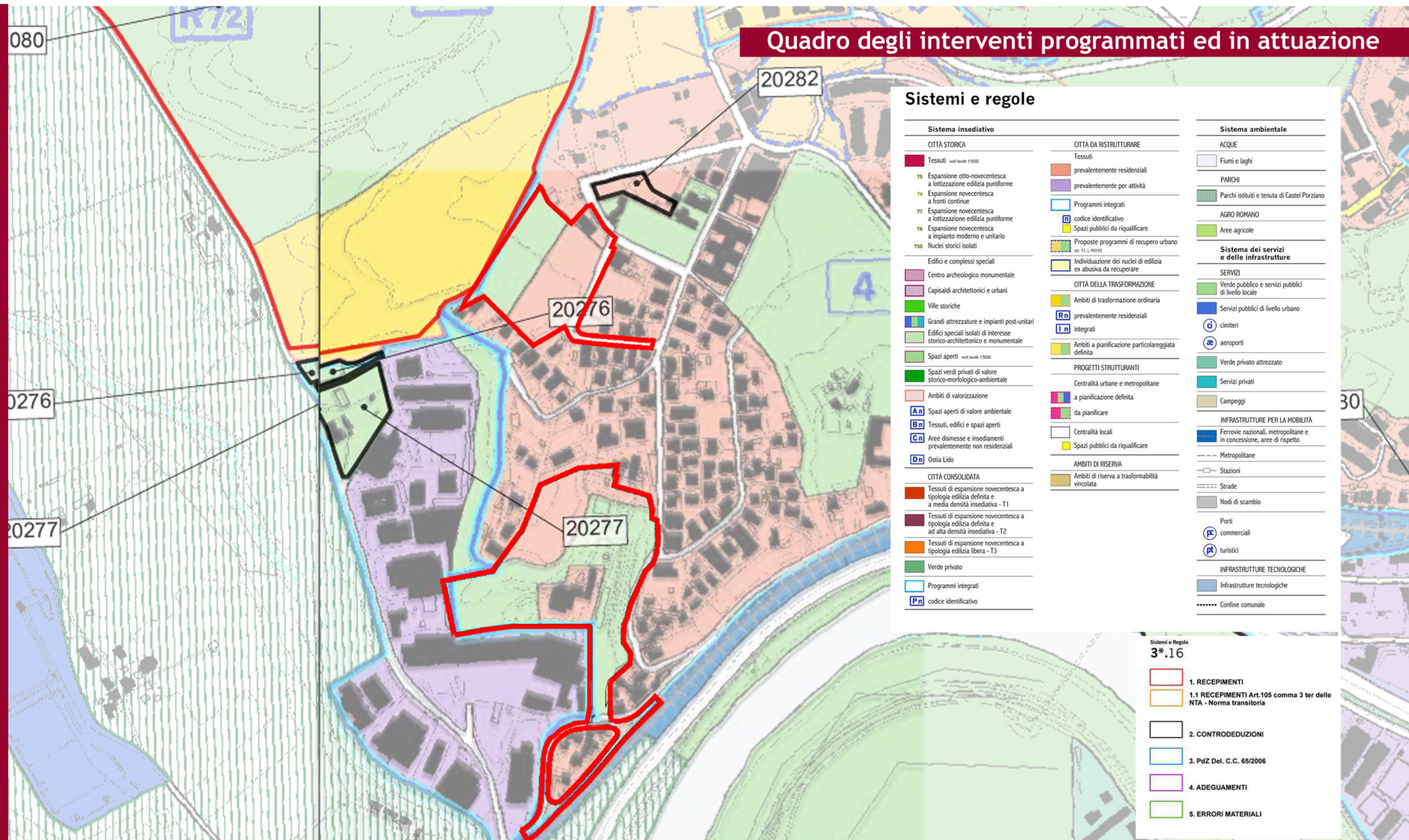
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana

Dirigente: ARCH. Carla Caprioli
Piazza Kennedy 15, 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6494 - Fax 06.6710.6401
www.urbanistica.comune.roma.it

**Programma di intervento urbanistico
Monte delle Picche**



Quadro degli interventi programmati ed in attuazione



Sistemi e Regole - Elaborati 3*16 e 3*17

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.urbanistica.comune.roma.it

Programma di intervento urbanistico
Monte delle Piche



All. D - Zonizzazione su foto aerea

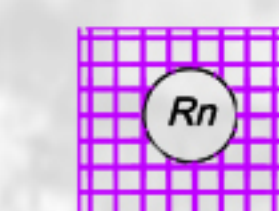
LEGENDA



PERIMETRO AREA DI INTERVENTO



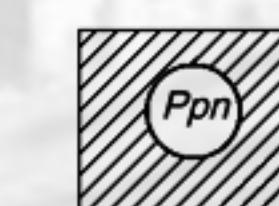
PERIMETRO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE S.t. - AREE DI PROPRIETA' (per la S.T. che produce S.U.L. vedi all. B1)



COMPARTI FONDIARI EDIFICABILI RESIDENZIALI (Superfici private destinate all'edificazione abitativa)



VOLUMETRIE ESISTENTI ALL'INTERNO DELLA S.T. CHE IL P.U. PREVEDE DI CONSERVARE ALL'INTERNO DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO.



PARCHEGGIO PUBBLICO DI STANDARD



VERDE PUBBLICO DI STANDARD



SERVIZIO PUBBLICO DI STANDARD



VIABILITA' PUBBLICA



VIABILITA' PUBBLICA SU AREE NON NELLA DISPONIBILITA' DEL PROPONENTE

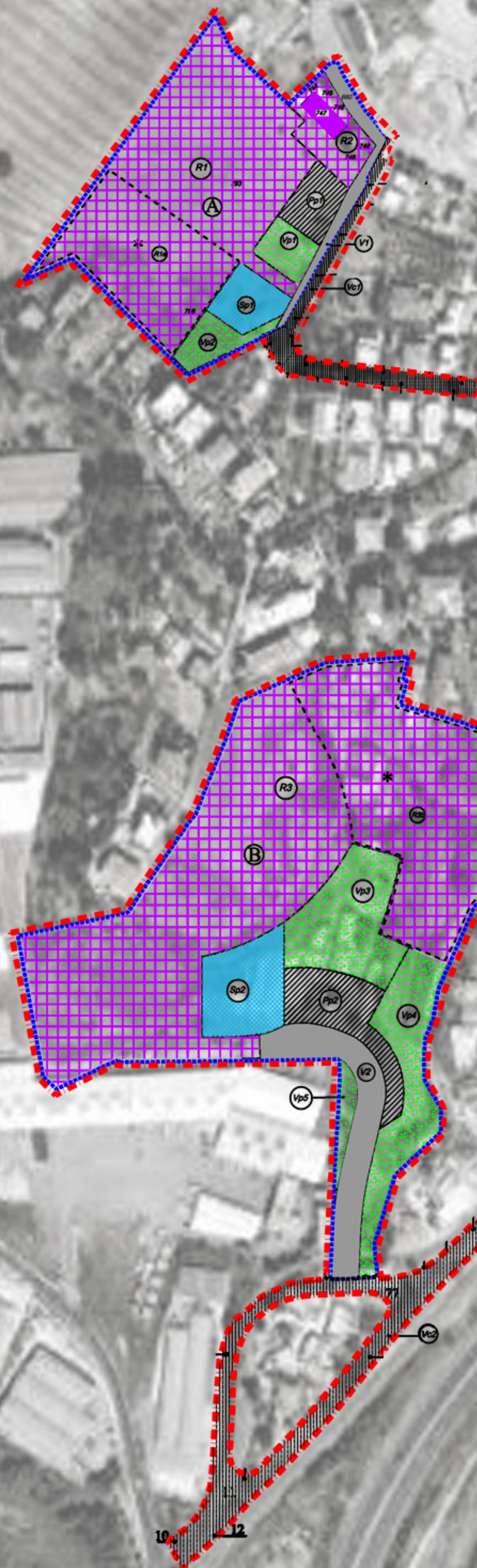


COMPARTO O PORZIONE DI COMPARTO PREVISTO PER LA COMPENSAZIONE

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.urbanistica.comune.roma.it

**Programma di intervento urbanistico
Monte delle Picche**



Il mix funzionale - comparti di attuazione

TABELLA "A"

DATI DI PROGETTO		
Superficie aree interessate dal perimetro dell' Area di Intervento	MQ.	78.075
Superficie territoriale che produce S.U.L.	MQ.	70.692 *
Indice di edificabilità territoriale ET=(SUL TOT.:ST)	MQ/MQ.	0.3
Totale superficie utile lorda (70.692 x 0.3)	MQ.	21.208
Superficie utile lorda abitativa (Cu/b)	MQ.	21.208
Superficie utile lorda abitativa esistente che il P.U. conserva	MQ.	352
Superficie utile lorda abitativa di nuova edificazione	MQ.	20.856
Capacità insediativa C1= (SUL:37.5mq) 21.209:37.5 MQ/ab	N.	566 ab

*(Per il calcolo della S.t. vedi tav. B1)

DIRITTI EDIFICATORI PROPRIETA': 8.871 mq. S.U.L. (di cui 1.574 mq soggetti a CS)

DIRITTI EDIFICATORI COMPENSAZIONE : 10.106 mq. S.U.L.

DIRITTI EDIFICATORI NELLA DISPONIBILITA' DELL'A.C. : 2.231 mq. S.U.L.

Rilocalizzazione diritti edificatori CASAL GIUDEO 2.261 mq S.U.L.
Rilocalizzazione parte dei diritti edificatori CASALE MONTARELLI 7.845 mq S.U.L.

TOTALE 10.106 mq. S.U.L.

TABELLA "B"

Destinazione d'uso diritti edificatori proprietà e compensazione

Funzioni abitative (Cu/b) SUL MQ. 21.208 = 100% S.U.L. totale

TABELLA "C"

Standard richiesti : 21.208 mq SUL /37,5 mq .ab = 566 ab

Destinazioni abitative (Cu/b) 21.208 mq SUL

Verde Pubblico = 9,5 mq/ab = 9,5 x 566 = 5.377 mq.
Parcheggi Pubblici = 6 mq/ab = 6 x 566 = 3.396 mq.
Servizi Pubblici = 6,5 mq/ab = 6,5 x 566 = 3.679 mq.
Totale standard richiesti = 22 mq/ab = 22 x 566 = 12.452 mq

Standard individuati
Verde Pubblico = 9.393 mq. > 5.377mq (Cessione di verde pubblico extra standard = 4.016 mq.)
Parcheggi Pubblici = 3.396 mq. = 3.396 mq.
Servizi Pubblici = 3.679 mq. = 3.679 mq.
Totale standard individuati = 16.468 mq. >12.452 mq. equivalenti a 29 mq/ab

TABELLA "D"

ZONA		SUPERFICIE		TOTALI	MQ/MQ. di SUL
ACE	SUPERFICIE FONDIARIA	(**)Comparto fondiario R1	MQ. 16.139		
		Comparto fondiario R2	MQ. 1.838		
		(**)Comparto fondiario R3	MQ. 31.952		
	TOTALE AREA CONCENTRAZIONE EDILIZIA		MQ. 49.929		
VS	VERDE PUBBLICO	Verde pubbl. Vp1	MQ. 868		
		Verde pubbl. Vp2	MQ. 910		
		Verde pubbl. Vp3	MQ. 3.600		
		Verde pubbl. Vp4	MQ. 3.555		
		Verde pubbl. Vp5	MQ. 460		
		TOTALE	MQ. 9.393		0.44
	PARCHEGGI PUBBLICI	Parcheggio pubblico Pp1	MQ. 1.122		
		Parcheggio pubblico Pp2	MQ. 2.274		
		TOTALE	MQ. 3.396		0.16
	SERVIZI PUBBLICI	Servizio pubblico Sp1	MQ. 1.216		
		Servizio pubblico Sp2	MQ. 2.463		
		TOTALE	MQ. 3.679		0.17
	TOTALE VERDE, SERVIZI E PARCHEGGI PUBBLICI		16.468		0.77
VI	VIABILITA' PUBBLICA	Viabilità pubblica V1	MQ. 1.211		
		Viabilità pubblica V2	MQ. 3.084		
		Viabilità pubblica Vc 1 (esterna al perimetro di proprietà, interna al Perimetro di intervento)	MQ. 2.315		
		Viabilità pubblica Vc 2 (esterna al perimetro di proprietà, interna al Perimetro di intervento)	5.068		
		TOTALE	MQ. 11.678		0.55
VI	TOTALE VERDE, SERVIZI, PARCHEGGI PUBBLICI E VIABILITA'		28.146		1.32
	TOTALE GENERALE		MQ. 78.075		

N.B. (*) All'interno del Comparto (Subcomparto R1a) è prevista parte della Volumetria in compensazione
N.B. (**) All'interno del Comparto (Subcomparto R3b) è prevista parte della Volumetria in compensazione
N.B. Nei Comparti R1 ed R3 è prevista inoltre la collocazione della SUL nella disponibilità dell' AC

(Rilasciato ai sensi dell' art. 28 comma 1 della N.T.A. Nuova P.R.G. approvato dal C.C. con delibera n. 18 del 12/02/2008)

SUPERFICIE ACE = MQ. 49.929 = 64 % di ST
SUPERFICIE VS = MQ. 28.146 = 36 % di ST
TOTALE = MQ. 78.075 = 100 % di ST

TABELLA "E"

ZONE	DESTINAZIONI				TOTALI SUL MQ.	E.F. mq/ mq.	E.F. mq/ mq.
	SUL MQ. Abitative	SUL MQ. Servizi	SUL MQ. Turismo	SUL MQ. Commercio			
Comparto fondiario R1 *	6.402	/	/	/	6.402	0.39	1.25
Comparto fondiario R2	352	/	/	/	352	0.32	1.02
Comparto fondiario R3 **	14.216	/	/	/	14.216	0.44	1.42
TOTALI	352	20.856	/	/	21.208	0.42	1.36

N.B. (*) All'interno del Comparto (Subcomparto R1a) è prevista parte della Volumetria in compensazione
N.B. (**) All'interno del Comparto (Subcomparto R3b) è prevista parte della Volumetria in compensazione

N.B. Nei Comparti R1 ed R3 è prevista inoltre la collocazione della SUL nella disponibilità dell' AC

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana

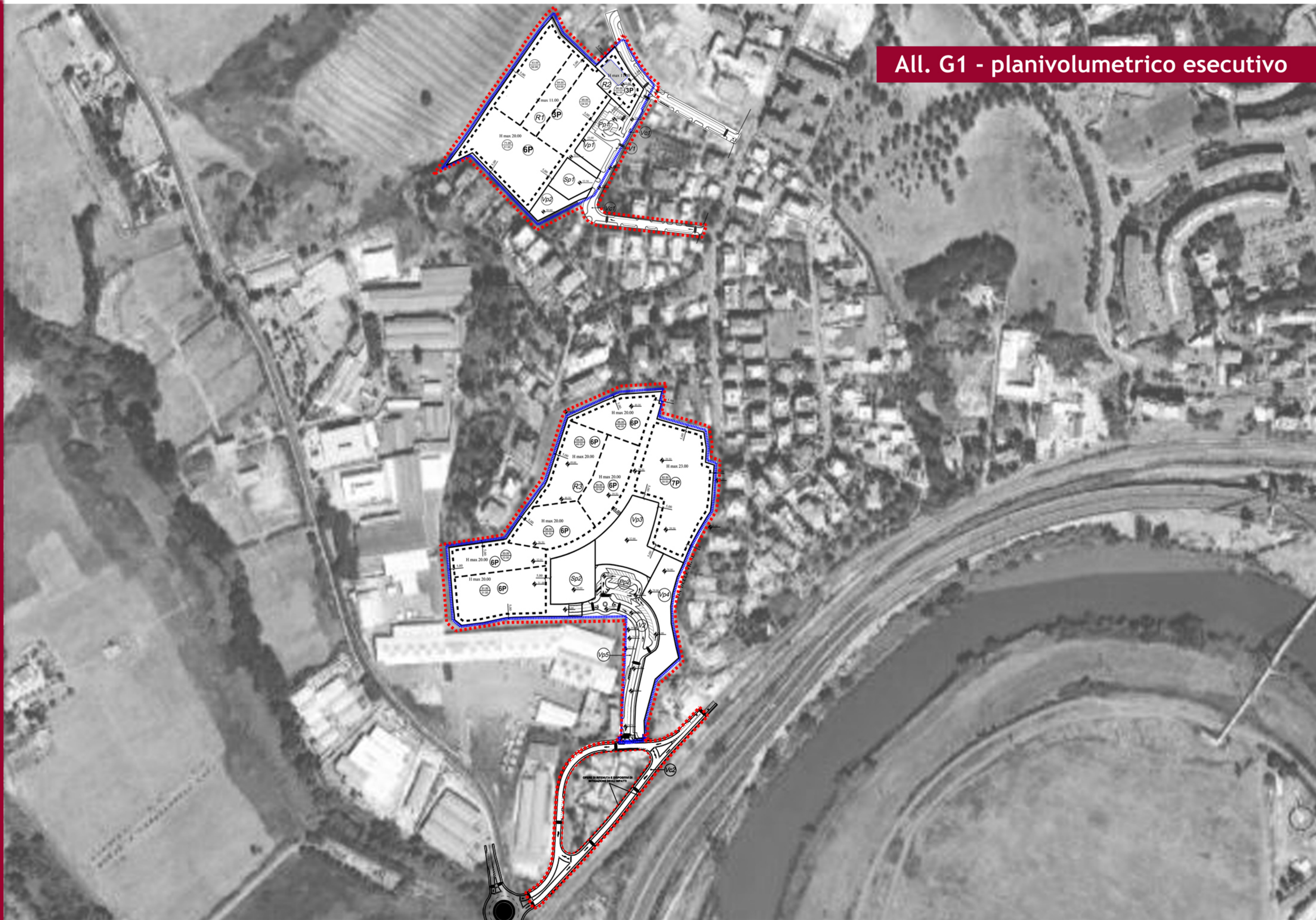
Dirigente: ARCH. Carla Caprioli
Piazza Kennedy 15, 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6494 - Fax 06.6710.6401
www.urbanistica.comune.roma.it

Programma di intervento urbanistico
Monte delle Picche



ROMA CAPITALE

All. G1 - planivolumetrico esecutivo



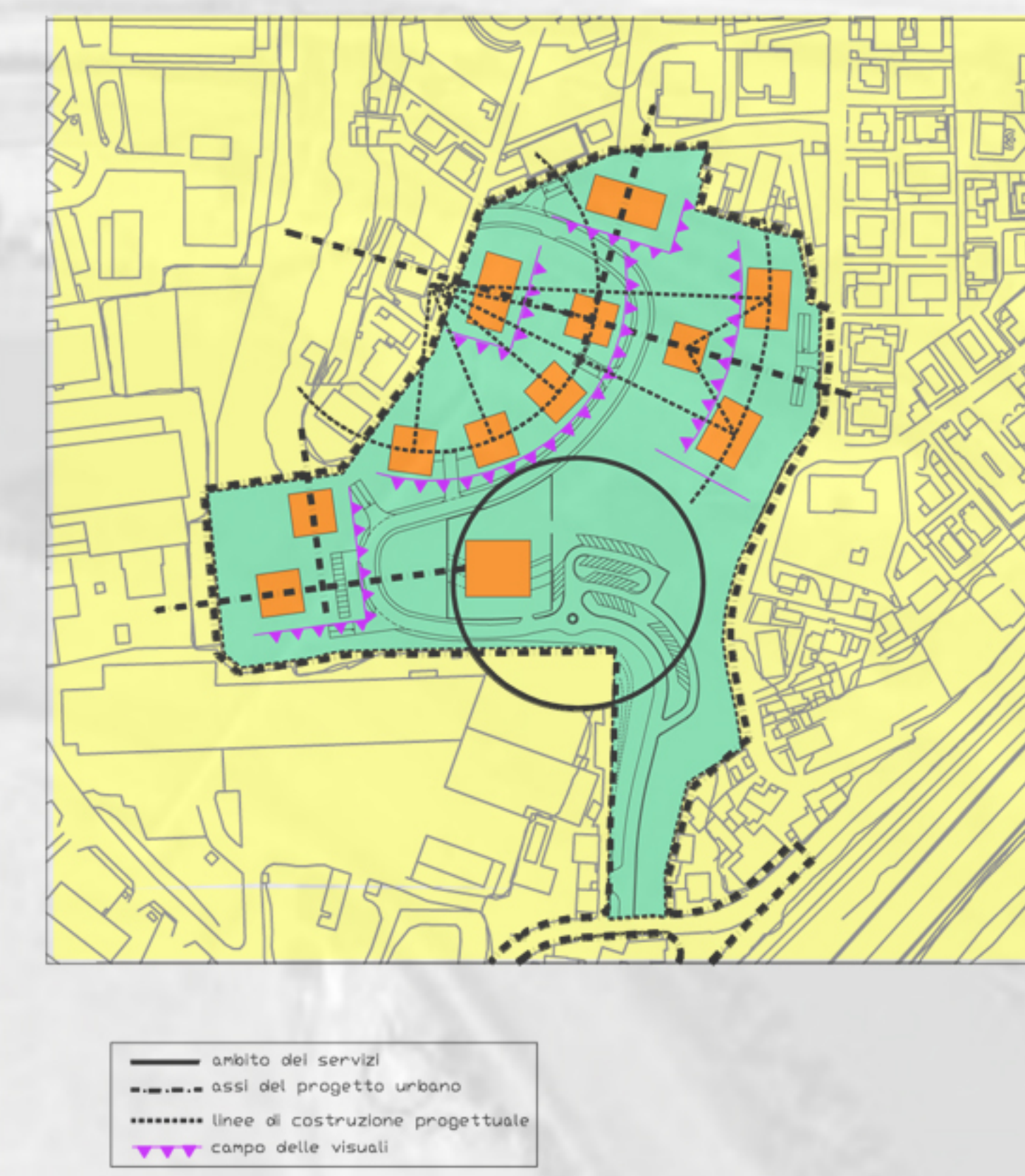
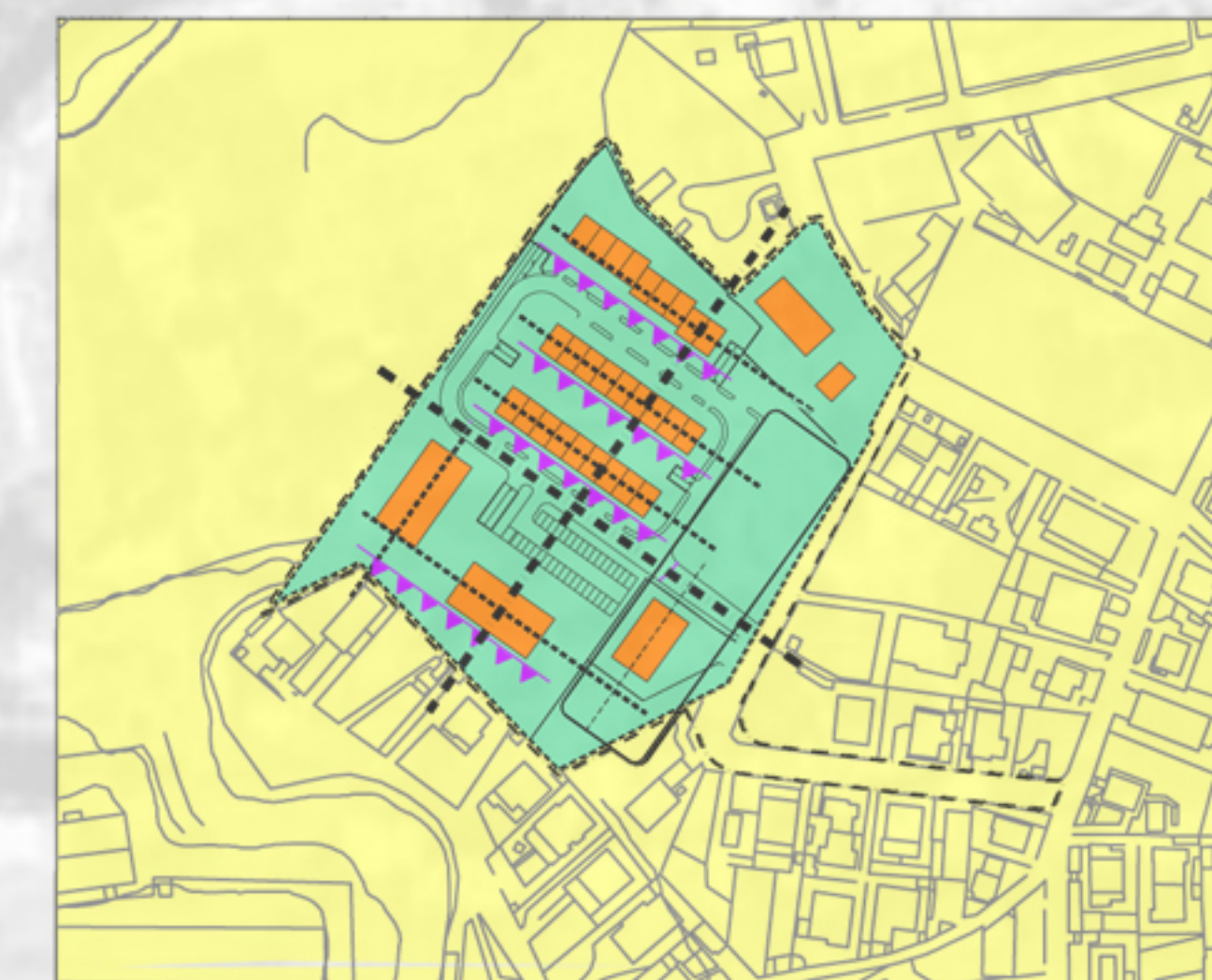
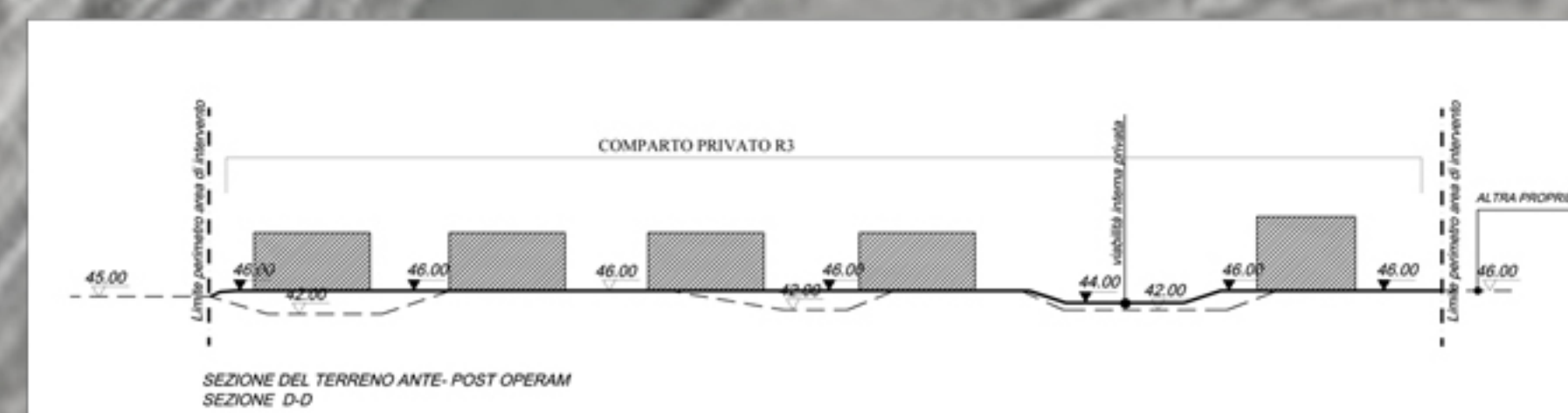
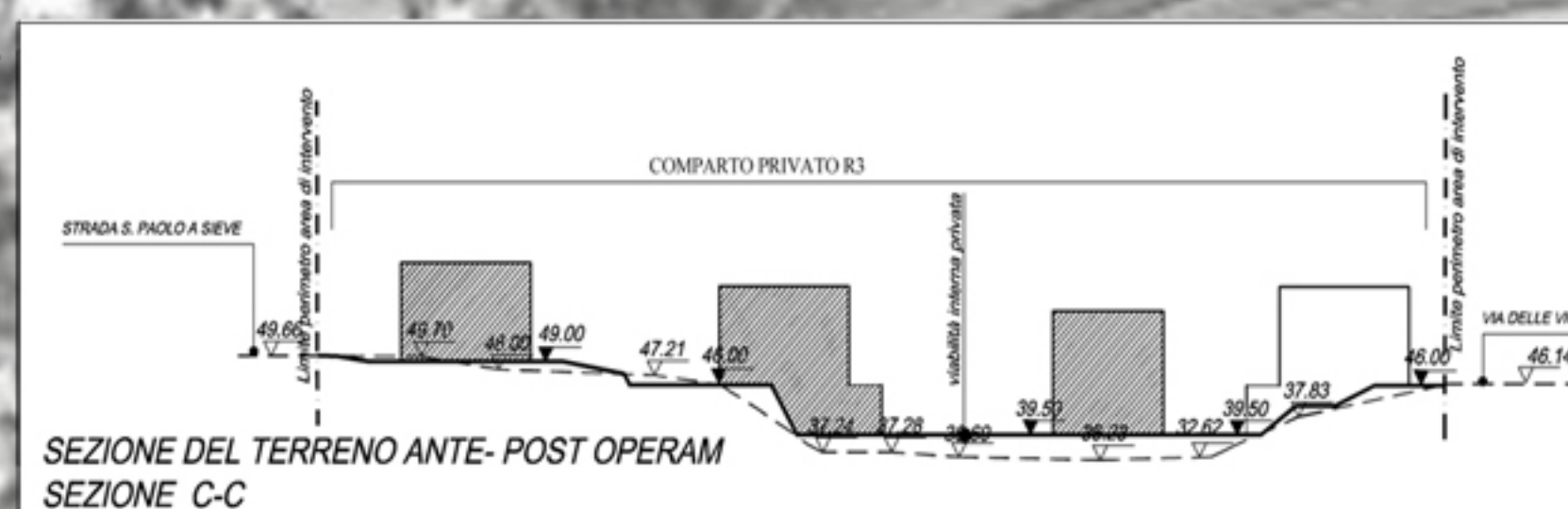
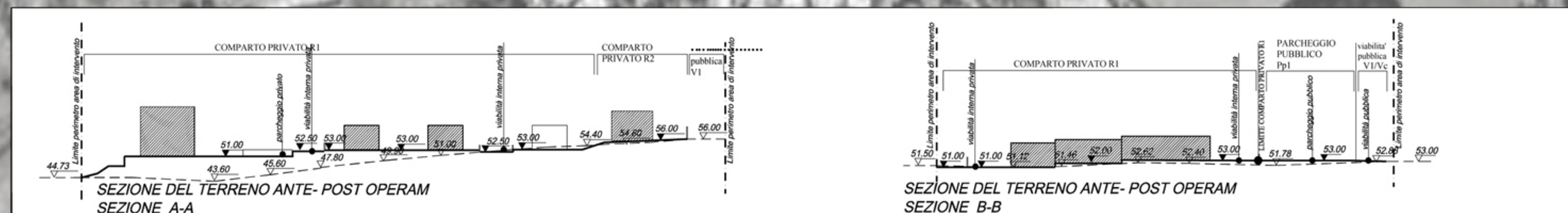
Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmazione degli Interventi di Trasformazione Urbana

Dirigente: ARCH. Carla Caprioli
Piazza Kennedy 15, 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6494 - Fax 06.6710.6401
www.urbanistica.comune.roma.it

**Programma di intervento urbanistico
Monte delle Picche**



All. G2 - planivolumetrico indicativo



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.urbanistica.comune.roma.it

**Programma di intervento urbanistico
Monte delle Picche**