



Comune di Roma

# Programma di intervento urbanistico località Piccola Palocco

ROMA

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

**Progetto di intervento urbanistico  
località Piccola Palocco**  
*Presentazione*



Comune di Roma

## Premessa e quadro normativo di riferimento

L'Amministrazione Comunale ha previsto, nelle sue strategie di intervento, all'interno del N.P.R.G. la compensazione edificatoria - Art.19 NTA.



Delibera di approvazione del N.P.R.G. 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) Le preesistenze arboree, molte in buono stato di salute alcune da sostituire, sono state integrate nella maglia del progetto costituendone un valore
- 2) Il progetto si pone l'intento di comprendere e trasformare il territorio rispettando l'attuale assetto ambientale; ciò avviene creando una maglia snella di lotti edificati che fanno da corollario alla spina centrale delle aree a verde e a servizi
- 3) La tipologia edilizia prevalente si inserisce sul territorio con un peso edilizio estremamente rispettoso dell'ambiente in cui si insedia, e crea intorno alla piazza uno spazio urbano riconoscibile e definito da edifici che ne costituiscano i fronti
- 4) Il tessuto connettivo di spina è costituito da percorso viario principale, prosecuzione oltre Via di Macchia Saponara della direttrice di Via Aristonico di Alessandria proveniente dalla lottizzazione di Casalpalocco, che a est è costeggiato dal comparto a destinazione mista che costituisce il polo aggregativo e generatore dell'impianto urbanistico: la piazza. A ovest è definito dal confine rarefatto del comparto a bassa densità, mentre al suo apice si colloca il parcheggio a servizio sia della vasta area destinata ai servizi pubblici che dell'area commerciale della piazza centrale.



Comune di Roma

## Area di intervento

**SI COLLOCA NELLA ZONA SUD-OVEST  
DEL COMUNE DI ROMA,  
OLTRE LA CINTA DEL G.R.A.**

- a nord le lottizzazioni di Axa
- a sud le lottizzazioni di Casalpalocco

**L'ambito è delimitato da un fronte edificato  
ad est e da tre assi stradali:**

- a ovest Via dei Pescatori
- a sud Via di Macchia Saponara,  
nel tratto tra Via dei Pescatori  
e Piazza Fonte degli Acilii
- a est Via Senofane

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

**Progetto di intervento urbanistico  
località Piccola Palocco**  
*Presentazione*

ROMA



Comune di Roma

## Lo strumento urbanistico di riferimento

La formazione dei grandi parchi urbani, che il nuovo PRG ha reso possibile, passa attraverso la procedura di cui agli artt. 18, 19 e 53 delle NTA che consentono la ricollocazione dei diritti edificatori soppressi dalla Variante delle Certezze o da altre motivazioni di carattere pubblico, in aree idonee, come è appunto quella di Axa Palocco, oggetto della presente proposta urbanistica.

La proposta di trasformazione è finalizzata, oltre che alla ricollocazione dei diritti edificatori di cui all'art.20 delle NTA, anche alla realizzazione dei servizi connessi sia all'intervento sia alle necessità dei quartieri circostanti, all'acquisizione e realizzazione di aree di verde pubblico e alla realizzazione della viabilità di collegamento, già presente nel PdL Axa, tra via dei Pescatori e via Senofane ed un nuovo braccio verso via Aristonico di Alessandria.

L'intervento di ricollocazione dei diritti edificatori avrà destinazione prevalentemente residenziale.

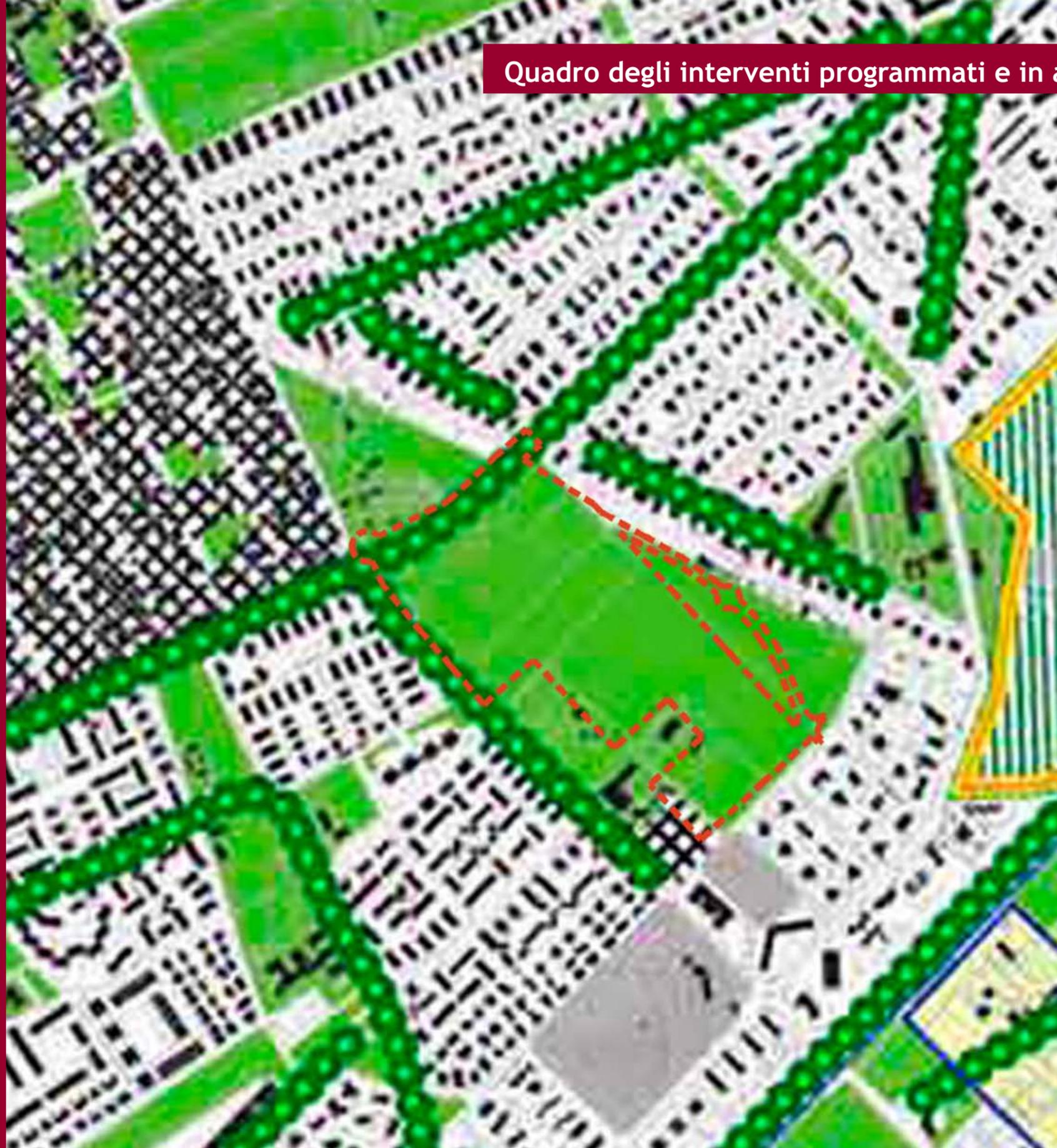
Il progetto terrà conto delle necessarie misure di compensazione e mitigazione ambientale attraverso il contenimento generale del numero dei piani, ottenuto concentrando solo intorno alla piazza centrale gli edifici più alti ma gradonati, nonché attraverso l'uso diffuso e strutturale di forme di energia sostenibile.

Gli oneri concessori dovuti verranno riutilizzati all'interno del Municipio XIII, in parte all'interno della presente proposta per la realizzazione di un asilo nido per 60 bambini, di una scuola materna di tre sezioni e di opere di ottimizzazione della viabilità, in parte per altre opere esterne.



Comune di Roma

# Quadro degli interventi programmati e in attuazione riferiti alla componente ambientale



**STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA**

- Componente Primaria (A)
- Componente Secondaria (B)
- Componente di completamento (C)

**SISTEMA AMBIENTALE**  
(da Sistemi e Regole rapp.1:10.000)

**ACQUE**

- Reticolo idrografico principale D.Lgs. n. 490/99
- Reticolo idrografico minore
- Laghi

**PARCHI E RISERVE**

- Aree protette: parchi regionali istituiti e Tenuta di Castel Porziano
- Aree protette: perimetrazione delibere CC: n. 39/95 e n. 162/96

**AGRO ROMANO**

- Aree agricole

**SISTEMA INSEDIATIVO**  
(da Sistemi e Regole rapp.1:10.000)

- Filari di alberi e alberature stradali

**VERDE DELLA CITTA' STORICA**

- Ville Storiche
- Centro Archeologico Monumentale
- Edifici Speciali isolati di interesse storico, architettonico, monumentale
- Spazi verdi privati di valore storico-morfologico e ambientale
- Spazi Aperti

**VERDE DELLA CITTA' CONSOLIDATA, DA RISTRUTTURARE, DELLA TRASFORMAZIONE, DEI PROGETTI STRUTTURANTI, DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE**

- Verde privato
- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (Art.11, A.T.O.: ambiti a pianificazione particolareggiata definita, centralità a pianificazione definita, centralità da pianificare)
- Verde privato attrezzato

**AREE INTERESSATE DA NUOVI INTERVENTI**

- Interventi nella Città da Ristrutturare (Articoli 11 L.493/93). Interventi nella Città della Trasformazione (Ambiti di trasformazione ordinaria e ambiti a pianificazione particolareggiata definita). Progetti Strutturanti (Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita e da definire)
- Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare
- Aree di riserva a trasformabilità vincolata

**SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE**  
(da Sistemi e Regole rapp.1:10.000)

- Servizi pubblici di livello urbano
- Servizi privati
- Infrastrutture tecnologiche

----- Confine comunale

ROMA

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

**Progetto di intervento urbanistico  
 località Piccola Palocco  
 Presentazione**

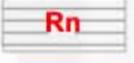


Comune di Roma

# All. D1: Zonizzazione su base catastale



## LEGENDA

-  PERIMETRO DEL PROGETTO URBANISTICO
-  PERIMETRO D'INTERVENTO DEL PROGETTO URBANISTICO COMPRESIVO DELLE AREE DESTINATE ALL'ADEGUAMENTO VIARIO
-  COMPARTI PRIVATI RESIDENZIALI
-  VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA INTERNO AI COMPARTI FONDIARI
-  COMPARTI PRIVATI MISTI
-  VERDE PUBBLICO
-  PARCHEGGI PUBBLICI
-  SERVIZI PUBBLICI
-  VIABILITA' PUBBLICA
-  VIABILITA' PRIVATA
-  DISTACCO DAL DEPURATORE ESISTENTE

CONVENZIONE AXA - COMUNE DI ROMA  
VARIANTE URBANISTICA - AREE A CONFINE CON L'INTERVENTO

## LEGENDA

-  VERDE E SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE
-  VERDE PRIVATO ATTREZZATO
-  AREA FONDIARIA CON DESTINAZIONE D'USO FINALIZZATA A "FUNZIONI CULTURALI"

ROMA

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

**Progetto di intervento urbanistico  
località Piccola Palocco  
Presentazione**



Comune di Roma

ROMA

|  |  |
|--|--|
| <b>COMPENSAZIONE</b>   |  |
| PRIMA PROVENIENZA<br>PIANO DELLE CERTEZZE DEL. C.C. 176 DEL 9.11.2000 TAB. 1.2 C - PONTE FUSANO<br>DA COMPENSARE MC. 10.635 IN ATTERRAGGIO MC. 7.976 PER UNA S.U.L. DI MQ. 2.493 |  |
| SECONDA PROVENIENZA<br>DEL. G.C. 125 - 01 CASAL GIUDEO<br>DA COMPENSARE MC. 166.919 IN ATTERRAGGIO MC. 73.363 PER UNA S.U.L. DI MQ. 22.926                                       |  |
| S.U.L. TOTALE DI COMPENSAZIONE IN ATTERRAGGIO 25.419 MQ.   |  |

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| <b>DATI DI PROGETTO</b>   |         |         |
| SUPERFICIE TERRITORIALE D'INTERVENTO COMPRESIVA DELLE AREE DESTINATE ALL'ADEGUAMENTO DELLA VIABILITA' | MQ.     | 160.738 |
| SUPERFICIE TERRITORIALE D'INTERVENTO  | MQ.     | 153.776 |
| S.U.L. ABITATIVA  | MQ.     | 41.520  |
| CAPACITA' INSEDIATIVA CI=(SUL:37,5MQ)   | N.      | 1.107   |
| S.U.L. NON ABITATIVA  | MQ.     | 4.613   |
| TOTALE S.U.L.   | MQ.     | 46.133  |
| S.U.L. PROPRIETA'   | MQ.     | 13.840  |
| S.U.L. COMPENSAZIONE  | MQ.     | 25.419  |
| S.U.L. A DISPOSIZIONE DELL'A.C.   | MQ.     | 6.874   |
| INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE ET=(SUL TOT.:ST)  | MQ./MQ. | 0,30    |

|                                       |         |        |
|---------------------------------------|---------|--------|
| FUNZIONI ABITATIVE                    | SUL Mq. | 41.520 |
| COMMERCIALI, PRODUTTIVE, SERVIZI ecc. | SUL Mq. | 4.613  |

**STANDARDS URBANISTICI**1) DESTINAZIONI ABITATIVE (CU/b) - N.T.A. art. 8 comma 1  
22 mq/ab

|                     |                       |                                     |
|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| VERDE PUBBLICO      | 9,5 MQ/AB = 10.518 MQ | ≤ 9,5 MQ/AB = 10.532 MQ DI PROGETTO |
| SERVIZI PUBBLICI    | 6,5 MQ/AB = 7.197 MQ  | ≤ 6,5 MQ/AB = 7.208 MQ DI PROGETTO  |
| PARCHEGGIO PUBBLICO | 0,16 MQ/MQ = 6.643 MQ | ≤ 0,19 MQ/MQ = 7.897 MQ DI PROGETTO |

## 2) DESTINAZIONI NON ABITATIVE (CU/b)

## DESTINAZIONI N.T.A ART. 6 C1 LETT. B,C,D,E,

|                     |                      |                                     |
|---------------------|----------------------|-------------------------------------|
| VERDE PUBBLICO      | 0,40 MQ/MQ = 1.845MQ | ≤ 0,40 MQ/MQ = 1.845 MQ DI PROGETTO |
| PARCHEGGIO PUBBLICO | 0,40 MQ/MQ = 1.845MQ | ≤ 0,40 MQ/MQ = 1.845 MQ DI PROGETTO |

| ZONE                             |                       | SUPERFICI                |       | TOTALI | MQ./MQ. |
|----------------------------------|-----------------------|--------------------------|-------|--------|---------|
| A<br>C<br>E                      | COMPARTI RESIDENZIALI | COMPARTO RESIDENZIALE R1 | MQ    | 39.105 |         |
|                                  |                       | COMPARTO RESIDENZIALE R2 | MQ    | 7.350  |         |
|                                  |                       | COMPARTO RESIDENZIALE R3 | MQ    | 4.331  |         |
|                                  |                       | TOTALE                   | MQ    | 50.786 |         |
|                                  | COMPARTI MISTI        | COMPARTO MISTO ZR1       | MQ    | 34.052 |         |
|                                  |                       | COMPARTO MISTO ZR2       | MQ    | 18.244 |         |
|                                  |                       | COMPARTO MISTO ZR3       | MQ    | 5.995  |         |
| TOTALE AREA CONCENTRATA EDILIZIA | MQ                    | 58.291                   |       |        |         |
| TOTALE VERDE PUBBLICO            | MQ                    | 12.377                   | 0,70  |        |         |
| V<br>S                           | VERDE PUBBLICO        | VERDE PUBBLICO V1        | MQ    | 12.377 |         |
|                                  |                       | TOTALE                   | MQ    | 12.377 |         |
|                                  | SERVIZI PUBBLICI      | SERVIZIO PUBBLICO S1     | MQ    | 7.208  |         |
|                                  |                       | TOTALE                   | MQ    | 7.208  |         |
|                                  | PARCHEGGI PUBBLICI    | PARCHEGGIO PUBBLICO P1   | MQ    | 3.457  |         |
|                                  |                       | PARCHEGGIO PUBBLICO P2   | MQ    | 1.950  |         |
|                                  |                       | PARCHEGGIO PUBBLICO P3   | MQ    | 780    |         |
|                                  |                       | PARCHEGGIO PUBBLICO P4   | MQ    | 697    |         |
|                                  |                       | PARCHEGGIO PUBBLICO P5   | MQ    | 570    |         |
|                                  |                       | PARCHEGGIO PUBBLICO P6   | MQ    | 2.288  |         |
|                                  | TOTALE                | MQ                       | 9.742 |        |         |
| VIABILITA' E VERDE ARREDO        | MQ                    | 15.372                   |       |        |         |
| TOTALE VERDE E SERVIZI PUBBLICI  | MQ                    | 44.699                   |       |        |         |
| TOTALE GENERALE                  | MQ                    | 153.776                  |       |        |         |

Il mix funzionale - comparti di attuazione

|                     |         |                 |
|---------------------|---------|-----------------|
| SUPERFICIE ACE = MQ | 109.077 | = 70 % DI S.T.  |
| SUPERFICIE VS = MQ  | 44.699  | = 30 % DI S.T.  |
| TOTALE = MQ         | 153.776 | = 100 % DI S.T. |

| ZONE          | DESTINAZIONI        |                         | TOTALI |
|---------------|---------------------|-------------------------|--------|
|               | S.U.L. RESIDENZIALE | S.U.L. NON RESIDENZIALE | S.U.L. |
| COMPARTO R1   | 8.506               |                         | 8.506  |
| COMPARTO R2   | 3.200               |                         | 3.200  |
| COMPARTO R3   | 750                 |                         | 750    |
| COMPARTO ZR1* | 17.464              | 4.013                   | 21.477 |
| COMPARTO ZR2  | 5.500               | 300                     | 5.800  |
| COMPARTO ZR3  | 6.100               | 300                     | 6.400  |
| TOTALI        | 41.520              | 4.613                   | 46.133 |

\* COMPENSIVO DELLA S.U.L. A DISPOSIZIONE DELL'A.C. PER MQ. 6.874

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

Progetto di intervento urbanistico  
località Piccola Palocco  
Presentazione



Comune di Roma

Esecutivo planivolumetrico



LEGENDA:

|  |  |
|--|--|
|  | PERIMETRO DEL PROGETTO URBANISTICO   |
|  | PERIMETRO D'INTERVENTO DEL PROGETTO URBANISTICO COMPRESIVO DELLE AREE DESTINATE ALL'ADEGUAMENTO VIARIO |
|  | SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO<br>NUMERO DEI PIANI   |
|  | QUOTA D'IMPOSTA DEL TETTO  |
|  | QUOTA D'IMPOSTA DELL'EDIFICIO<br>POSTO ALLA QUOTA NATURALE DEL TERRENO                                 |
|  | VIABILITA' PRIVATA   |

ROMA

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

**Progetto di intervento urbanistico  
località Piccola Palocco**  
*Presentazione*



Comune di Roma

Esecutivo planivolumetrico



**LEGENDA:**

- PERIMETRO DEL PROGETTO URBANISTICO
- PERIMETRO D'INTERVENTO DEL PROGETTO URBANISTICO COMPRESIVO DELLE AREE DESTINATE ALL'ADEGUAMENTO VIARIO
- VERDE PRIVATO
- VERDE PUBBLICO
- VERDE A VALENZA ECOLOGICA
- EDIFICI RESIDENZIALI
- EDIFICI A DESTINAZIONE MISTA
- AREE DI SERVIZI
- PARCHEGGI
- VIABILITA'



ROMA

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

**Progetto di intervento urbanistico  
località Piccola Palocco  
Presentazione**