



**Ambito per Programmi Integrati della città della Trasformazione
prevalentemente residenziale
Via Portuense località "Spallette"**

Presentazione





Premessa e quadro normativo di riferimento

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto, nelle sue strategie di intervento, di rilevante interesse l'acquisizione di aree all'interno dei parchi istituiti ed ha pertanto previsto all'interno del NPRG la compensazione edificatoria - Art. 19 NTA.

Delibera di approvazione del N.P.R.G. del C.C. N.18 del 12 febbraio 2008

- Avviare un complesso di interventi per consentire l'acquisizione di aree pregiate all'interno dei parchi urbani (Riserva naturale Decima Malafede) e di reperire risorse economiche aggiuntive al bilancio comunale;
- Dare immediato avvio alla predisposizione di un progetto di trasformazione e riqualificazione delle aree in località "Spallette" interessate da fenomeni di degrado sociale ed urbano.

L'ambito urbano di riferimento, in conformità alla destinazione di nuovo PRG, presenta una forte vocazione ad accogliere l'insediamento di nuove residenze oltre alla possibilità di riqualificare il limitrofo nucleo abitato.



Area di intervento

L'area di intervento è localizzata nel XV° Municipio del Comune di Roma lungo la via Portuense(1), attraverso la stessa è collegata via della Magliana(2), l'autostrada Roma-Fiumicino(3) con le sue complanari e il G.R.A.(4).

A breve distanza è situata la stazione di Ponte Galeria della linea FR1 Orte/Fara Sabina-Fiumicino Aeroporto.



Area di intervento

L'area è collocata in un ambito con insediamenti residenziali da riqualificare



Il sistema insediativo di questo settore urbano si presenta diversificato e frammentato.



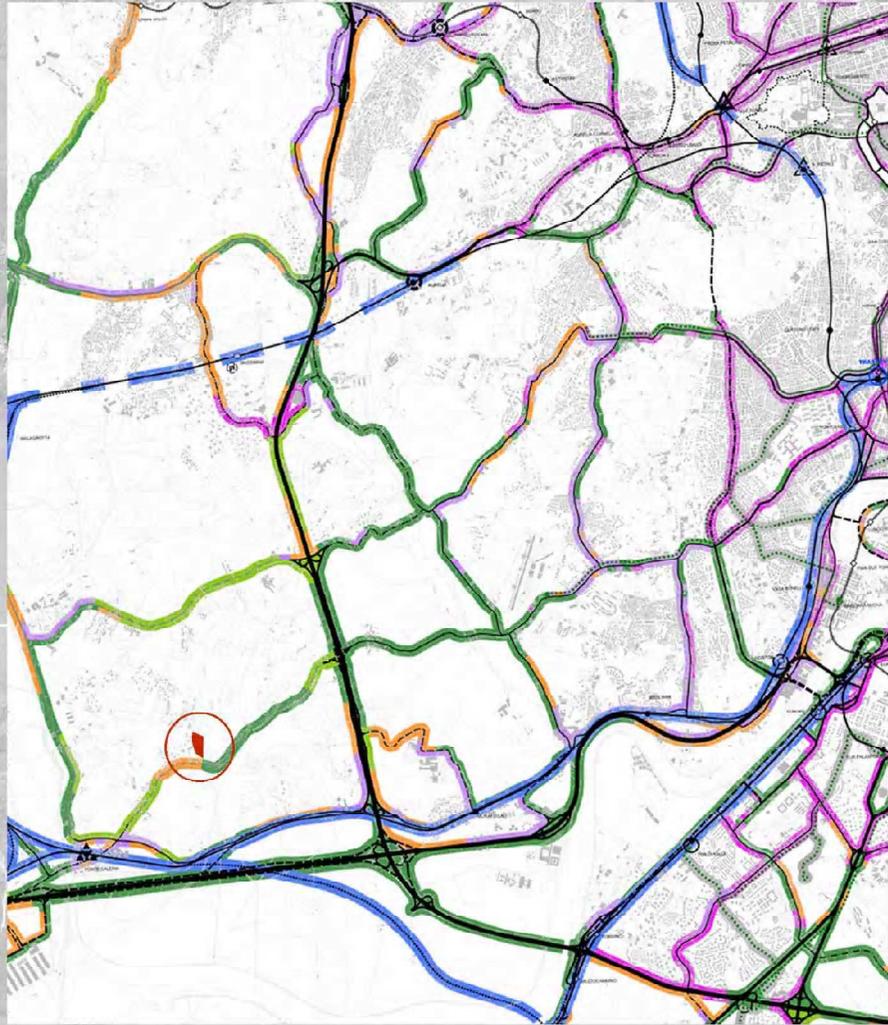


Lo strumento Urbanistico di riferimento

Lo strumento idoneo per attuare la trasformazione dell'area in oggetto e la cessione delle aree della Riserva Naturale Decima Malefede sarà la procedura di cui agli artt. 19 e 60 delle NTA del NPRG.

La proposta progettuale è finalizzata alla creazione di un intervento residenziale con servizi annessi ed in particolare aree a verde pubblico ed un Asilo Nido per 40 bambini, oltre il contributo straordinario per la riqualificazione del limitrofo insediamento di Spallette.

Sistema delle infrastrutture per la mobilità

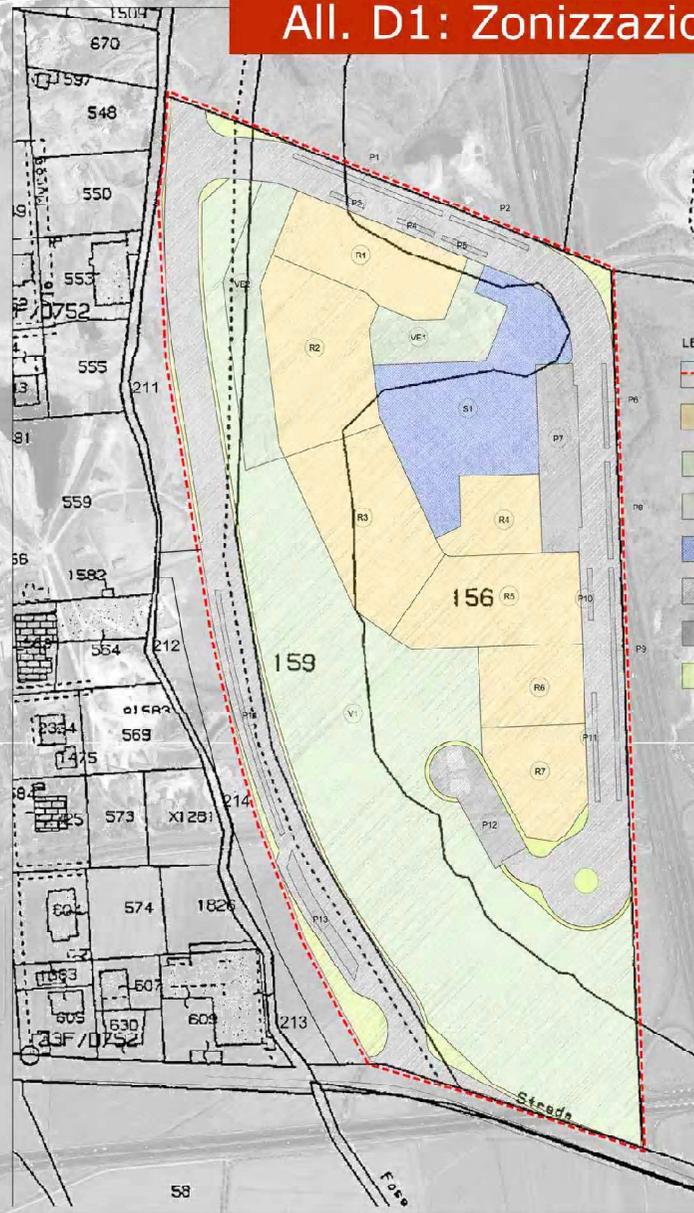


INFRASTRUTTURE DEL TRASPORTO PUBBLICO	
Reti ferroviarie	
— esistente	— di nuova costruzione
— di pedane	— di nuova costruzione
● stazioni e fermate esistenti	● stazioni e fermate di nuova costruzione
Reti metropolitane	
— esistente	— di nuova costruzione
● stazioni esistenti	● stazioni di nuova costruzione
Corridoi per il trasporto pubblico in sede propria	
— esistente	— di nuova costruzione
▲ stazioni esistenti	▲ stazioni di nuova costruzione
Depositi per il trasporto pubblico	
■ esistente	■ di nuova costruzione
RETE VIARIA	
Primaria	
— autostrada esistente	— di adeguamento
— di nuova costruzione	— di nuova costruzione
Secondaria	
— autostrada esistente	— di adeguamento
— di nuova costruzione	— di nuova costruzione
— urbana esistente	— di adeguamento
— di nuova costruzione	— di nuova costruzione
Terziaria	
— autostrada esistente	— di adeguamento
— di nuova costruzione	— di nuova costruzione
— urbana esistente	— di adeguamento
— di nuova costruzione	— di nuova costruzione
Reti di vicinato	
Trasporto privato - col trasporto pubblico	
○ metropolitano esistente	○ metropolitano di nuova costruzione
○ urbano esistente	○ urbano di nuova costruzione
Trasporto pubblico	
▲ metropolitano esistente	▲ metropolitano di nuova costruzione
▲ urbano esistente	▲ urbano di nuova costruzione
○ stazioni linee nazionali	
Trasporto merci	
■ Puntuali logistiche	■ di nuova costruzione
■ Aeroporti	

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI AMBIENTAZIONE	
■	Area di ambientazione del sistema vario all'interno di tessuti urbani compatti: interventi di organizzazione del traffico, interventi di riqualificazione e recupero urbano, verde di quartiere, verde e ricambio di strutture.
■	Area di ambientazione del sistema vario in aree urbane a bassa densità: Consolidamento e sviluppo del tessuto esistente, interventi di riqualificazione urbana, verde di quartiere, verde pubblico, riqualificazione del verde esistente, interventi di riqualificazione in sede propria (cortili, verde di quartiere, ecc.).
■	Area di ambientazione del sistema vario da definire nell'ambito di strumenti di progettazione urbanistica: Pianificazione della sede stradale, riqualificazione del verde esistente, interventi di riqualificazione in sede propria (cortili, verde di quartiere, ecc.).
■	Area di regolazione ambientale e paraggio del sistema vario: Pianificazione della sede stradale, riqualificazione del verde esistente, interventi di riqualificazione in sede propria (cortili, verde di quartiere, ecc.).
■	Area di ambientazione della viabilità periferica: Adeguamento per accessi in numero, rete verde urbana, verde di quartiere, verde pubblico.
■	Area di ambientazione del sistema ferroviario: Consolidamento e sviluppo del tessuto esistente, interventi di riqualificazione urbana, verde di quartiere, verde pubblico, riqualificazione del verde esistente, interventi di riqualificazione in sede propria (cortili, verde di quartiere, ecc.).
■	Area di ambientazione dei corridoi per il trasporto pubblico: Individuazione e sviluppo di corridoi urbanistici, interventi di riqualificazione in sede propria (cortili, verde di quartiere, ecc.).
■	Corriere comunali



All. D1: Zonizzazione su base catastale



- LEGENDA**
-  Perimetro area oggetto dell'intervento
 -  R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7
Comparti Edificatori residenziali
 -  V1 Verde Pubblico
 -  VE1, VE2
Verde privato con valenza ecologica
 -  S1 Servizi Pubblici
 -  P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9,
P10, P11, P12, P13, P14 Parcheggi
Pubblici
 -  Rete Viaria Pubblica
 -  Verde di Arredo Stradale



Comune di Roma

AMBITO PER PROGRAMMI INTEGRATI
DELLA CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
VIA PORTUENSE LOCALITÀ "SPALLETTE"

DIPARTIMENTO VI - UO. 4 Compensazioni Edificatorie e Partecipazione

ROMA



Dati di progetto

TABELLA "A"

DATI DI PROGETTO

Superficie territoriale del Programma degli Interventi - ST	MQ.	55.610
Capacità insediativa - CI = (SUL / 37,5 mq = 16.992 / 37,5) [art.3, comma 5 N.T.A.]	N.	454
Superficie utile lorda abitativa	MQ.	16.992
Superficie utile lorda commerciale / non residenziale	MQ.	-
Totale superficie utile lorda	MQ.	16.992
Indice di edificabilità territoriale ET = (SUL TOT. / ST)	MQ/MQ.	0,3

TABELLA "B"

Funzioni abitative	SUL MQ.	16.992	=	100	% di SUL totale
Commerciali, Non Residenziali	Mq.	-	=	-	% di SUL totale
TOTALE SUL UO.	16.992				

TABELLA "C"

Destinazioni abitative (CU/b) [art. 8 comma 1 N.T.A.]				
Verde pubblico	mq. 17.725 / 454 abitanti	=	39,04 mq/ab	≥ 9,5 mq/ab
Servizi pubblici	mq. 4.014 / 454 abitanti	=	8,84 mq/ab	≥ 6,5 mq/ab
Parcheggi pubblici	mq. 3.281 / 454 abitanti	=	7,23 mq/ab	≥ 6,0 mq/ab
TOTALE	mq. 25.020 / 454 abitanti	=	55,11 mq/ab	≥ 22,0 mq/ab
Parcheggi pubblici [art.7 comma 1 N.T.A.]	mq. 3.181 / 16.992 mq di S.U.L.	=	0,19 mq/mq	≥ 0,16 mq/mq di S.U.L.
Parcheggi privati [art.7 comma 1 N.T.A.]	mq. 6.796,8 / S.U.L. (16.992 mq)	=	0,40 mq/mq	≥ 0,40 mq/mq di S.U.L.

TABELLA "D"

ZONE	SUPERFICI		TOTALI	MQ/MQ	
ACE +VE	SUPERFICIE FONDIARIA	Comparto Fondiario R1	MQ	2.096	
		Comparto Fondiario R2	MQ	2.019	
		Comparto Fondiario R3	MQ	2.897	
		Comparto Fondiario R4	MQ	1.102	
		Comparto Fondiario R5	MQ	2.435	
		Comparto Fondiario R6	MQ	1.321	
		Comparto Fondiario R7	MQ	1.529	
		TOTALE	MQ	14.189	
VERDE PRIVATO V.E.	Verde Privato con Valenza Ecologica VE1	MQ	1.200		
		Verde Privato con Valenza Ecologica VE2	MQ	1.650	
		TOTALE	MQ	2.850	
TOTALE AREE A CONCENTRAZIONE EDILIZIA V.E.	MQ	17.039			
V.S	VERDE PUBBLICO	Verde Pubblico V1	MQ	17.725	
		TOTALE	MQ	17.725	1,043
	SERVIZI PUBBLICI	Servizi Pubblici S1	MQ	4.014	
		TOTALE	MQ	4.014	0,236
TOTALE AREE A VERDE E SERVIZI PUBBLICI	MQ	21.739			
PARCHEGGI PUBBLICI E VIABILITÀ	PARCHEGGI PUBBLICI	Parcheggio Pubblico P1	MQ	133	
		Parcheggio Pubblico P2	MQ	70	
		Parcheggio Pubblico P3	MQ	30	
		Parcheggio Pubblico P4	MQ	30	
		Parcheggio Pubblico P5	MQ	40	
		Parcheggio Pubblico P6	MQ	70	
		Parcheggio Pubblico P7	MQ	1.192	
		Parcheggio Pubblico P8	MQ	85	
		Parcheggio Pubblico P9	MQ	195	
		Parcheggio Pubblico P10	MQ	43	
		Parcheggio Pubblico P11	MQ	90	
		Parcheggio Pubblico P12	MQ	825	
		Parcheggio Pubblico P13	MQ	270	
		Parcheggio Pubblico P14	MQ	208	
		TOTALE	MQ	3.281	0,193
VIABILITÀ E VERDE DI ARREDO	Viabilità Pubblica	MQ	12.244		
		Verde arredo stradale	MQ	2.337	
		TOTALE	MQ	14.681	
TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI E VIABILITÀ	MQ	17.862			
TOTALE GENERALE	MQ	96.640	1,472		

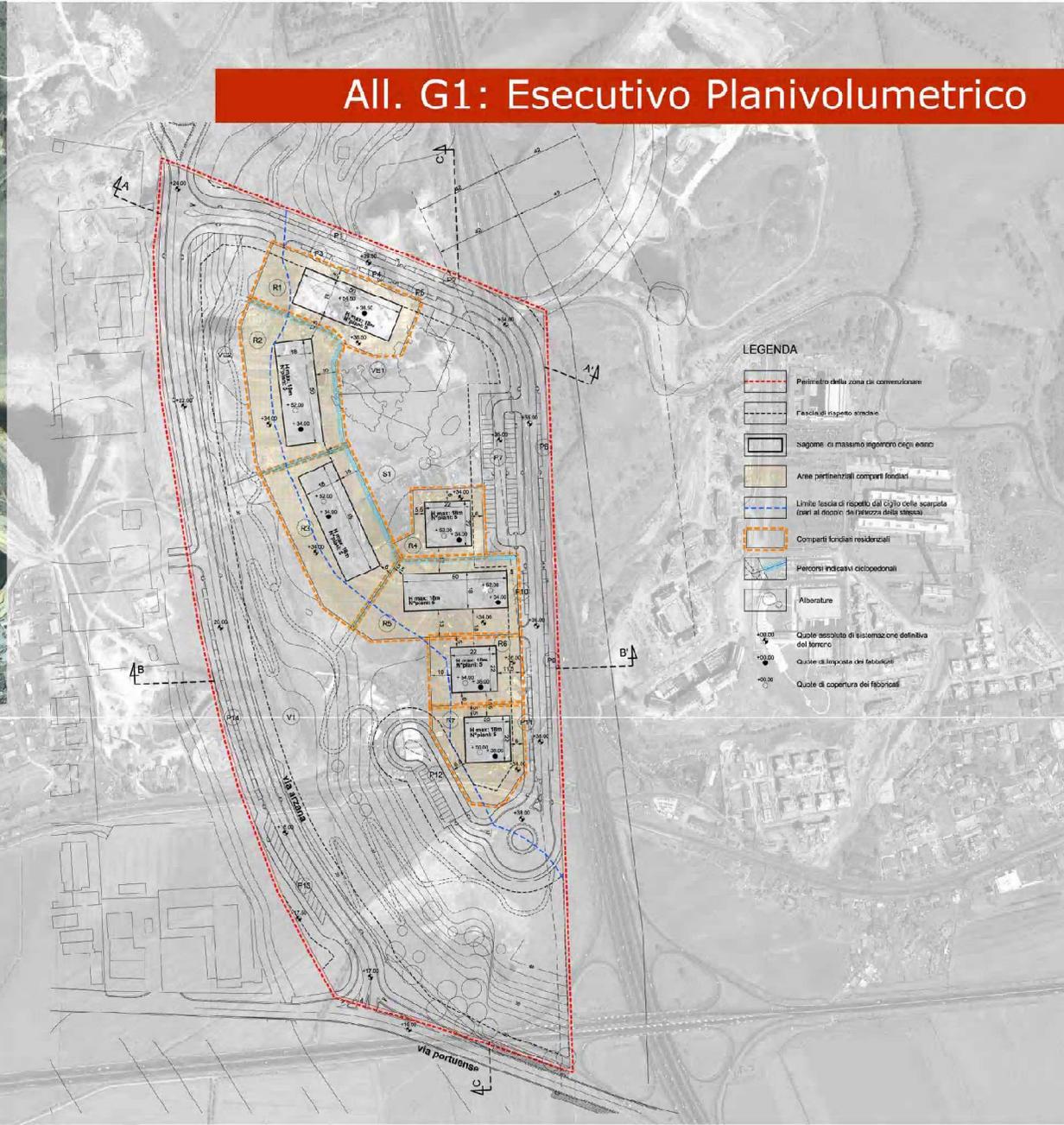
TABELLA "E"

COMPARTI FONDIARI	DESTINAZIONI				TOTALI S.U.L.
	SUL Abitative	SUL Servizi	SUL Commerciali / Non Residenziali	SUL Produttive	
R1	2.798,40	-	-	-	2.798,40
R2	2.798,40	-	-	-	2.798,40
R3	3.196,80	-	-	-	3.196,80
R4	1.600,00	-	-	-	1.600,00
R5A	1.664,00	-	-	-	1.664,00
R5B	1.134,40	-	-	-	1.134,40
R6	1.800,00	-	-	-	1.800,00
R7	1.800,00	-	-	-	1.800,00
TOTALI	10.992,00	-	-	-	10.992,00

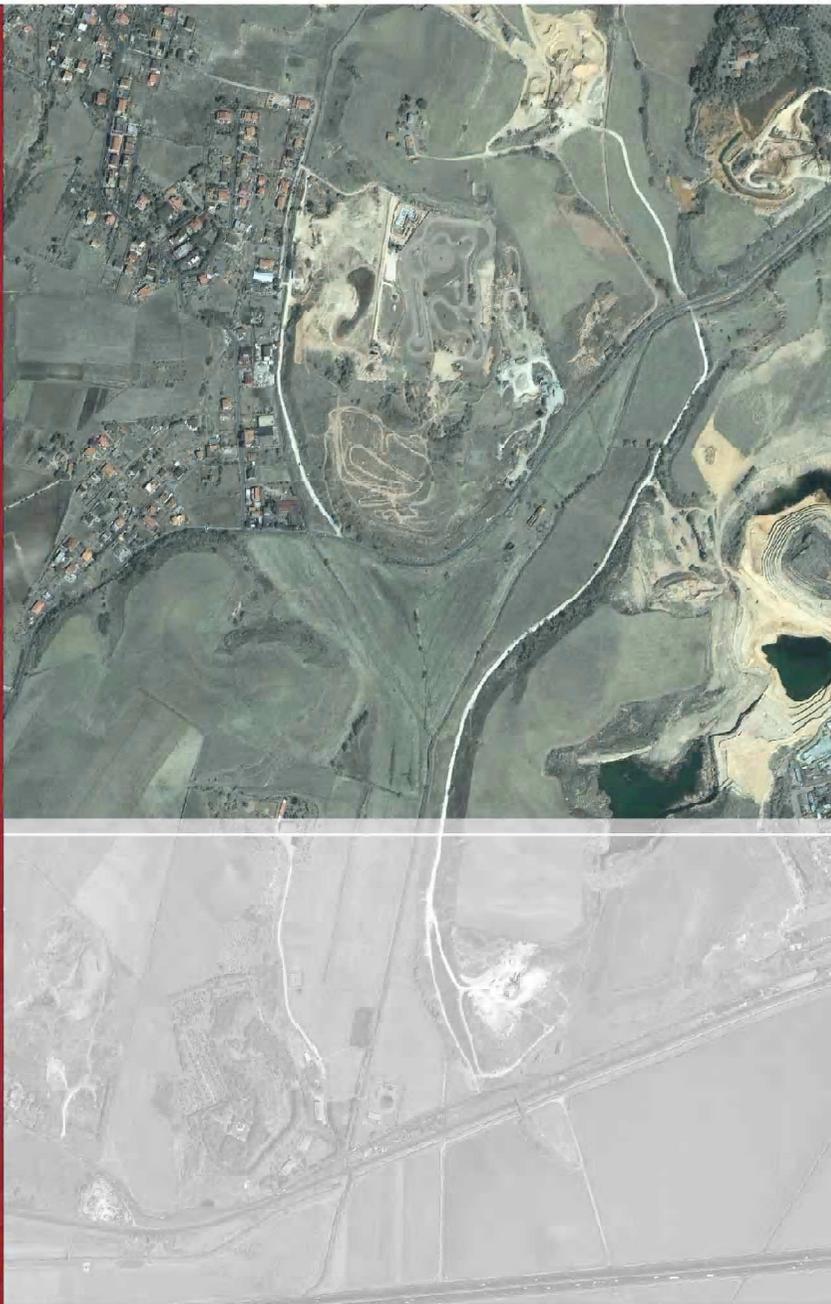




All. G1: Esecutivo Planivolumetrico



- LEGENDA**
-  Perimetro della zona di convenzionamento
 -  Fascia di rispetto stradale
 -  Sagome di massimo ingombro degli edifici
 -  Area pertinenziali compensi fondiari
 -  Linee di rispetto dal Ciglio delle scarpate (veri al di sotto da distanza della stessa)
 -  Comparti fondiari residenziali
 -  Percorsi indicativi ciclopoderali
 -  Alberature
 -  Quote assoluta di sistemazione definitiva del terreno
 -  Quote di imposta dei fabbricati
 -  Quote di copertura dei fabbricati



All. G2: Planivolumetrico Esemplificativo

