



Comune di Roma

Programma di intervento urbanistico Spinaceto

Area di intervento: Via di Valleranello

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

**Programma di intervento urbanistico
Spinaceto**



Comune di Roma

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

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

**Programma di intervento urbanistico
Spinaceto**



Comune di Roma

Area di intervento

L'iniziativa riguarda la trasformazione di un complesso di aree collocate in prossimità dei quartieri Spinaceto e Valleranello, nel quadrante sud di Roma, all'esterno del GRA.

- a nord il Grande Raccordo Anulare
- a est via Laurentina
- a ovest la via Pontina ss.148
- a sud via di Valleranello





Comune di Roma

Area di intervento

In prossimità dell'intervento sono in corso alcune iniziative urbanistiche già approvate dalle Amministrazioni Pubbliche come il programma che prevede a compensazione dei Parchi di Volusia e Pratone delle Valli, e la proposta inserita nel Programma di Recupero Urbano ex art. 11 L. 493/93 del Laurentino; inoltre è in fase di completamento la lottizzazione di Vallerano.



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

ROMA

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

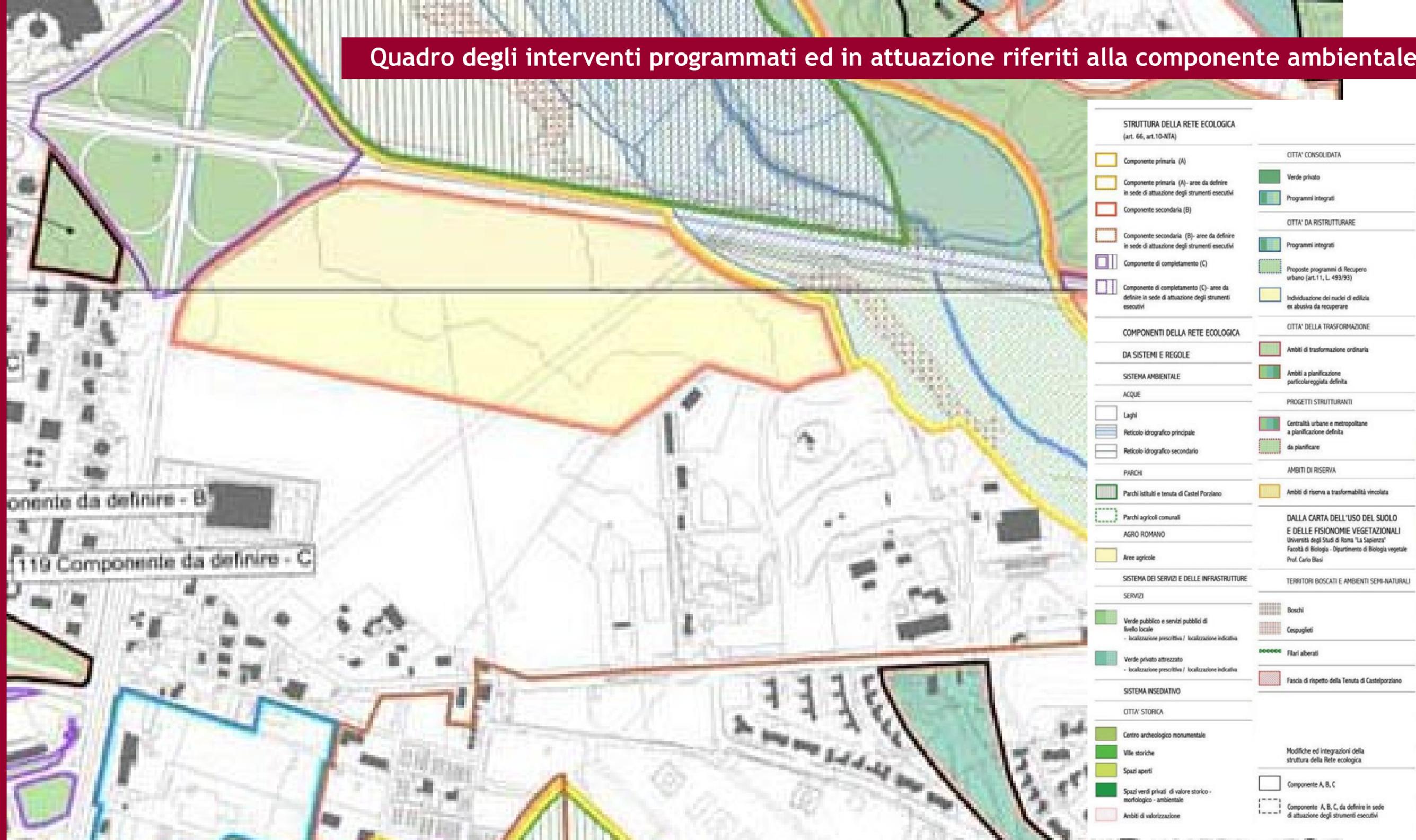
Dirigente: Arch. Carla Caprioli
Piazza Kennedy 15, 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6494 - Fax 06.6710.6401
www.urbanistica.comune.roma.it

**Programma di intervento urbanistico
Spinaceto**



Comune di Roma

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*17 4 e 4*25 4

ROMA

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

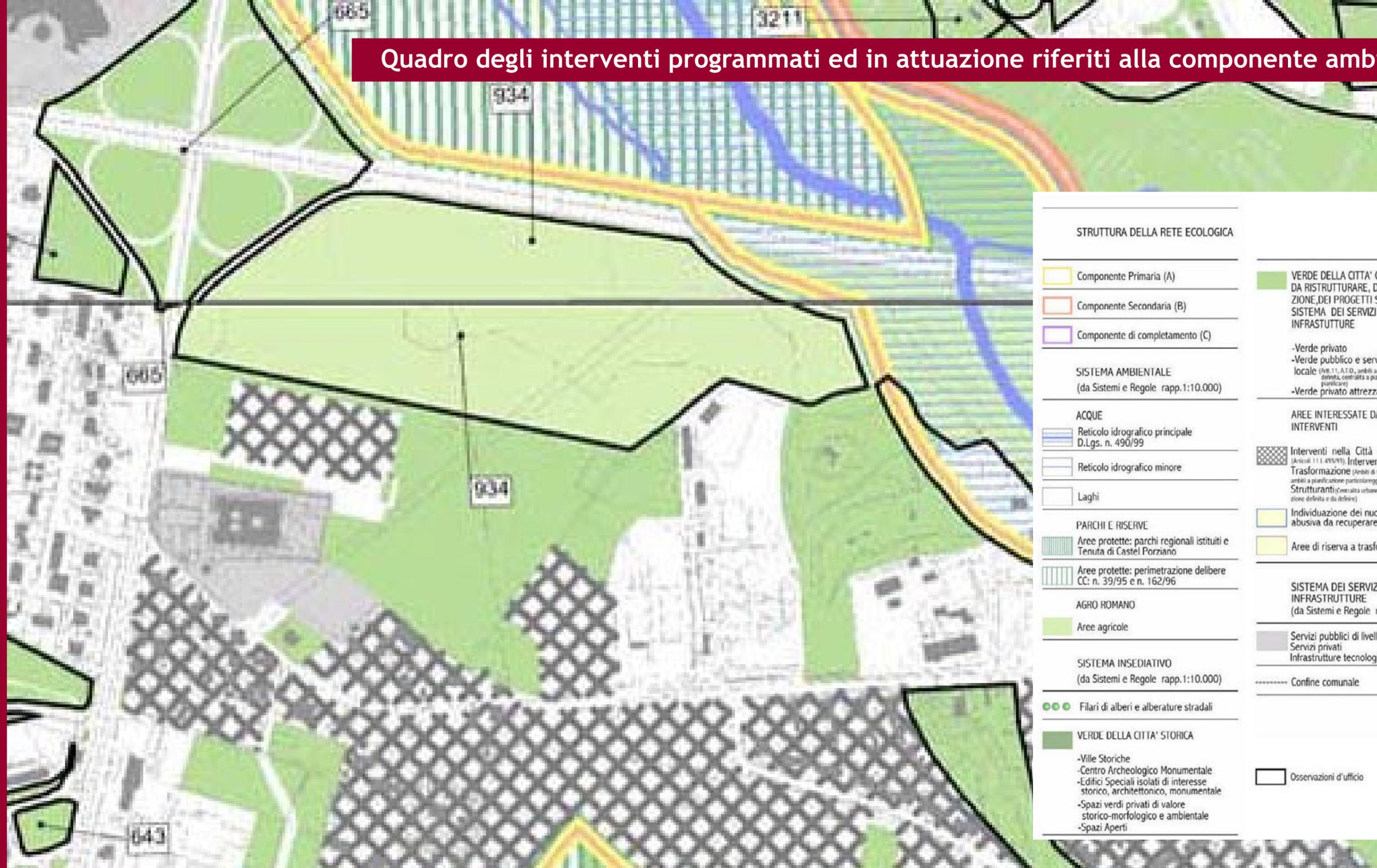
Dirigente: Arch. Carla Caprioli
Piazza Kennedy 15, 00144 - Roma
Tel. 06.6710.6494 - Fax 06.6710.6401
www.urbanistica.comune.roma.it

Programma di intervento urbanistico
Spinaceto



Comune di Roma

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*17 3 e 4*25 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

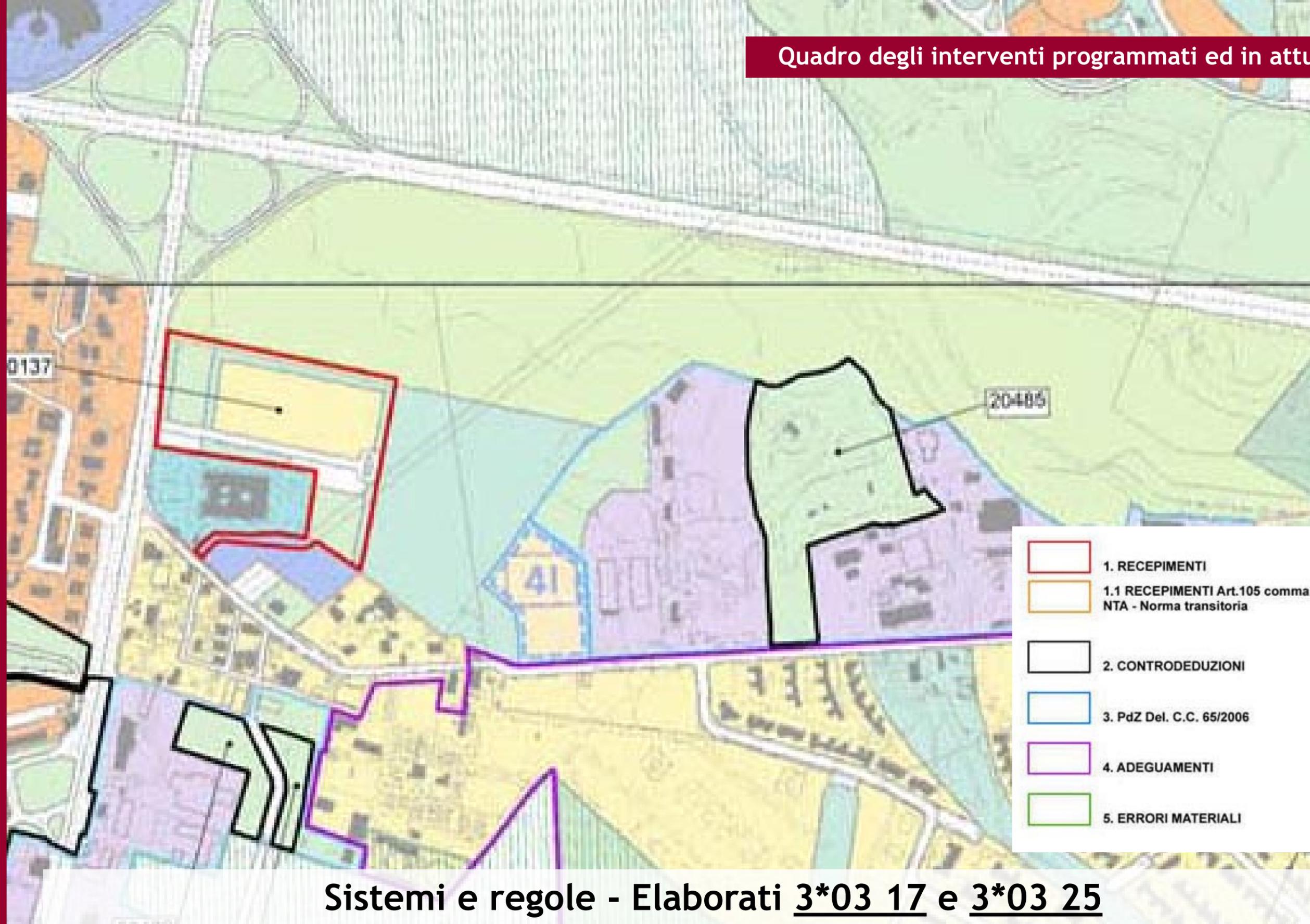
**Programma di intervento urbanistico
Spinaceto**

ROMA



Comune di Roma

Quadro degli interventi programmati ed in attuazione



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
Spinaceto**

ROMA



Comune di Roma

All. D - Zonizzazione su base catastale

LEGENDA

	PERIMETRO DI VARIANTE URBANISTICA - CONVENZIONE		PARCHEGGI PUBBLICI		VERDE ARREDO
	PERIMETRO SUPERFICIE TERRITORIALE (Per la ST che produce SUL vedi ALL.B1)		SERVIZI PUBBLICI		
	COMPARTI FONDIARI EDIFICABILI RESIDENZIALI R n (Superfici private destinate all'edificazione abitativa)		VERDE PUBBLICO		
	COMPARTI FONDIARI EDIFICABILI NON RESIDENZIALI NRn (Superfici private destinate all'edificazione non residenziale)		VIABILITA' PUBBLICA		
	COMPARTO O PORZIONE DI COMPARTO PREVISTO PER LA COMPENSAZIONE		VIABILITA' PUBBLICA su aree non nella disponibilità del proponente		



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

Programma di intervento urbanistico
Spinaceto



Comune di Roma

Il mix funzionale - comparti di attuazione

TABELLA "A"

DATI DI PROGETTO	
Superficie aree interessate dal perimetro della variante urbanistica	MQ 162.246
Superficie territoriale che produce S.U.L. (tessuto di print + verde privato)	MQ 118.910 *
Superficie territoriale agricola	MQ 42.008
Indice di edificabilità territoriale ET=(SUL.TOT./ST)	MQ/MQ 0,3
Totale superficie utile lorda (118.910 x 0,3)	MQ 35.673
Superficie utile lorda abitativa	MQ 25.859
Superficie utile lorda non residenziale Cu/b-Cu/m	MQ 9.814
Capacità insediativa CI=(SUL/37,5mq)25859/37,5 MQ/ab	N. 690 ab

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

DIRITTI EDIFICATORI PROPRIETA'

Verde privato attrezzato	mq 66.750 x 0,09 = 6.008 mq S.U.L.
Tessuto all'interno del Print	mq 52.160 x 0,12 = 6.259 mq S.U.L.
Area Agricola	mq 42.008 x 0,00 = 0,00 mq S.U.L.
TOTALE	12.267 mq S.U.L.

DIRITTI EDIFICATORI COMPENSAZIONE

Transazione Egenco/Parzialia "deposito Magliana"	16.574 mq S.U.L.
Rilocalizzazione parte dei diritti edificatori ex Fosso della Valchetta	4.830 mq S.U.L.
Rilocalizzazione parte dei diritti edificatori ex Tormarancia	2.002 mq S.U.L.
TOTALE	23.406 mq S.U.L.

DESTINAZIONI D'USO DIRITTI EDIFICATORI PROPRIETA':

Destinazione abitativa 20% della S.U.L. totale	= 2.453 mq S.U.L.
Destinazione non residenziale 80% della S.U.L. totale	= 9.814 mq S.U.L.
S.U.L. TOTALE	12.267 mq S.U.L.

DESTINAZIONI D'USO DIRITTI EDIFICATORI COMPENSAZIONE:

Destinazione abitativa 100% della S.U.L. totale = **23.406 mq S.U.L.**
 S.U.L. TOTALE PROPRIETA' + COMPENSAZIONE = 35.673 mq = 0,3 mq S.U.L./mq S.T.

TABELLA "B"

Funzioni abitative	SUL MQ 25.859	= 72 %di SUL totale
Funzioni non residenziali	SUL MQ 9.814	= 28 %di SUL totale
TOTALE	MQ 35.673	= 100 % di SUL

TABELLA "C"

Standard richiesti:

Destinazioni abitative (CU/b)	25.859 mq SUL
Vp	0,46 mq/mq SUL = 11.895 mq
Sp	0,26 mq/mq SUL = 6.723 mq
Pp	0,16 mq/mq SUL = 4.137 mq

TOTALE = 22.755 mq.

Destinazioni non residenziali (CU/b-Cu/m) 9.814 mq SUL

Vp	0,40 mq/mq SUL = 3.926 mq
Pp	0,60 mq/mq SUL = 5.888 mq

TOTALE = 9.814 mq.

TOTALE STANDARD RICHIESTI

Vp	= 11.895 + 3.926 = 15.821 mq
Sp	= 6.723 + 10.025 = 16.748 mq
Pp	= 4.137 + 5.888 = 10.025 mq

TOTALE = 32.569 mq.

Il programma prevede una viabilità di allaccio esterna che ricade nell'ambito Pontina - Convenzione "EUR CASTELLACCIO" con destinazione a Servizi Pubblici. Pertanto nel dimensionamento degli standard pubblici si è provveduto ad integrare la superficie di mq. 1328, sottratta dalla proposta di viabilità, allo standard di Servizi pubblici richiesto dal presente programma di intervento.

PERTANTO SI HA:

Vp	= 15.821mq
Sp	= 6.723 + 1328 = 8.051 mq
Pp	= 10.025 mq
TOTALE	= 33.897 mq.

STANDARD INDIVIDUATI

Verde pubblico	mq. 23.818	> 15.821 mq. (Cessione di Verde Pubblico extra standard = 7.997 MQ)
Servizi pubblici	mq. 8.183	> 8.051 mq. (Cessione di area per Servizio pubblico extra standard = 132 MQ)
Parcheggi pubblici	mq. 10.872	> 10.025 mq. (Cessione di area per Parcheggi pubblici extra standard = 847 MQ)
TOTALE	mq. 42.873	> 33.897 mq. (Cessione di aree extra standard = 8.976 MQ)

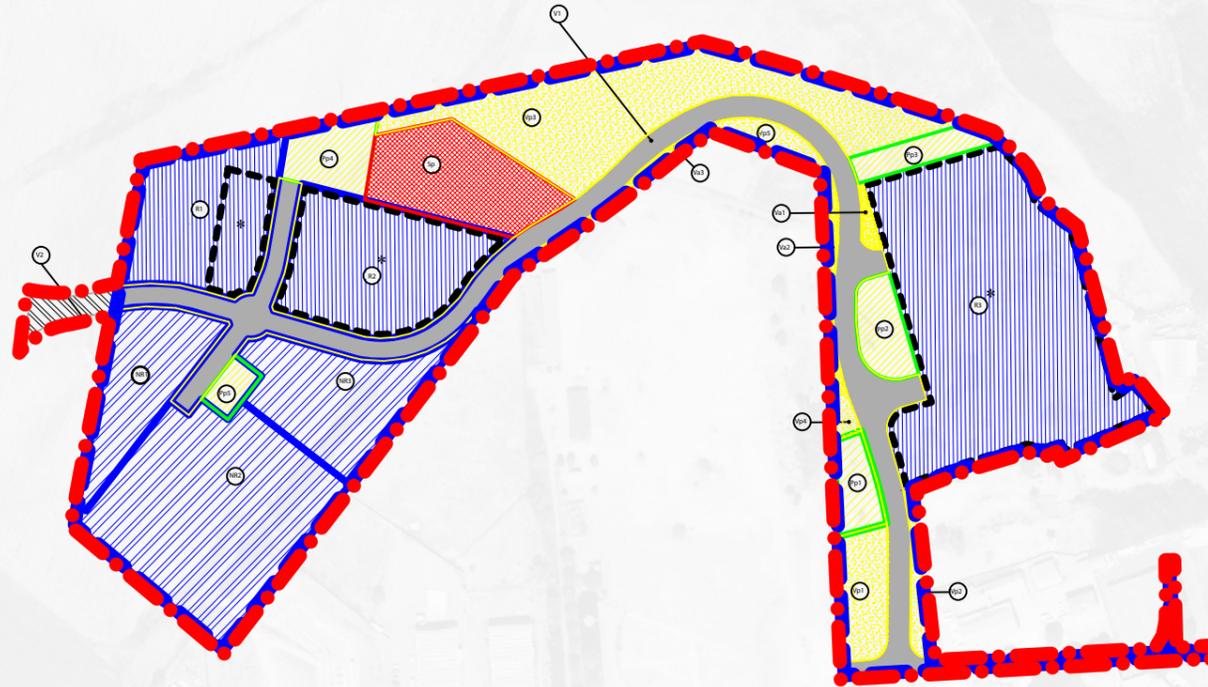


TABELLA "D"

ZONA		MQ	TOTALI	MQ/MQ di SUL	
ACE	SUPERFICIE FONDIARIA	(*)Comparto fondiario R1	10.686		
		(*)Comparto fondiario R2	12.708		
		(*)Comparto fondiario R3	32.010		
		Comparto fondiario NR1	7.314		
		Comparto fondiario NR2	20.676		
		Comparto fondiario NR3	9.333		
TOTALE AREA CONCENTRAZIONE EDILIZIA			92.727		
VS	VERDE PUBBLICO	Verde pubbl. Vp1	3.306		
		Verde pubbl. Vp2	1.086		
		Verde pubbl. Vp3	17.591		
		Verde pubbl. Vp4	489		
		Verde pubbl. Vp5	1.346		
TOTALE VERDE PUBBLICO		MQ	23.818	0,66	
VS	SERVIZI PUBBLICI	Servizio pubblico Sp1	8.183		
		TOTALE SERVIZIO PUBBLICO	MQ	8.183	0,22 (**)
VS	PARCHEGGI PUBBLICI	Parcheggio pubblico Pp1	2.126		
		Parcheggio pubblico Pp2	2.515		
		Parcheggio pubblico Pp3	2.011		
		Parcheggio pubblico Pp4	3.195		
		Parcheggio pubblico Pp5	1.025		
TOTALE PARCHEGGIO PUBBLICO		MQ	10.872	0,30	
TOTALE STANDARD		MQ	42.873		
VIABILITA' E VERDE ARREDO	VIABILITA' E VERDE ARREDO	Viabilità pubblica V1	23.064		
		Viabilità pubblica su aree non nella disponibilità del proponente V2	1.328		
		TOTALE VIABILITA'	MQ	24.392	
		Verde arredo stradale Va1	407		
		Verde arredo stradale Va2	1.017		
		Verde arredo stradale Va3	830		
TOTALE VERDE ARREDO			2.254		
TOTALE VIABILITA' E VERDE ARREDO		MQ	26.646		
TOTALE AREE PUBBLICHE E VIABILITA'		MQ	69.519	1,95	
TOTALE AREE DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO			162.246		

N.B. (*)Comparto per la compensazione

(Riferimento art. 58 comma 1 delle N.T.A. Nuovo P.R.G. approvato dal C.C. con delibera n. 18 del 12/02/2008)

SUPERFICIE ACE = MQ. 92.727 = 57% di S.T. < 70% St

SUPERFICIE VS = MQ. 69.519 = 43% di S.T. > 30% St.

TOTALE = MQ. 162.246 = 100% di S.T.

(**)SI FA PRESENTE CHE LO 0,22 MQ/MQ DI S.U.L. E' CALCOLATO SU TUTTA LA S.U.L. PREVISTA DAL P.U. (RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE), IN QUANTO LA SUP. DESTINATA A SERVIZI PUBBLICI RELATIVAMENTE ALLE FUNZIONI RESIDENZIALI E' PARI ALLO 0,31 MQ/MQ SUL (8.183 mq.) COME SI EVINCE NELLA TABELLA C

TABELLA "E"

ZONE	DESTINAZIONI		SUL totali MQ.	E.F. MQ/MQ.
	SUL MQ. Abitative	SUL servizi-direzionale Turis-Ricettivo Commerciale		
Comparto fondiario R1	3.608		3.608	0,33
Comparto fondiario R2	4.200		4.200	0,30
Comparto fondiario R3	18.051		18.051	0,56
Comparto fondiario NR1		4.728	4.728	0,60
Comparto fondiario NR2		1.000	1.000	0,048
Comparto fondiario NR3		4.086	4.086	0,44
TOTALI	25.859	9.814	35.673	0,39

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

Programma di intervento urbanistico
 Spinaceto



Comune di Roma

All. G1 - planivolumetrico esecutivo



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

Programma di intervento urbanistico
Spinaceto



Comune di 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

**Programma di intervento urbanistico
Spinaceto**