



ANALISI URBANISTICA

- NPRG: destinazione urbanistica
- La Centralità Locale "Grotta Perfetta"
- Norme Tecniche di Attuazione (sintesi)
- Interventi pianificati e in corso di attuazione
- Analisi dei servizi esistenti

AREA AMA: DESTINAZIONE URBANISTICA

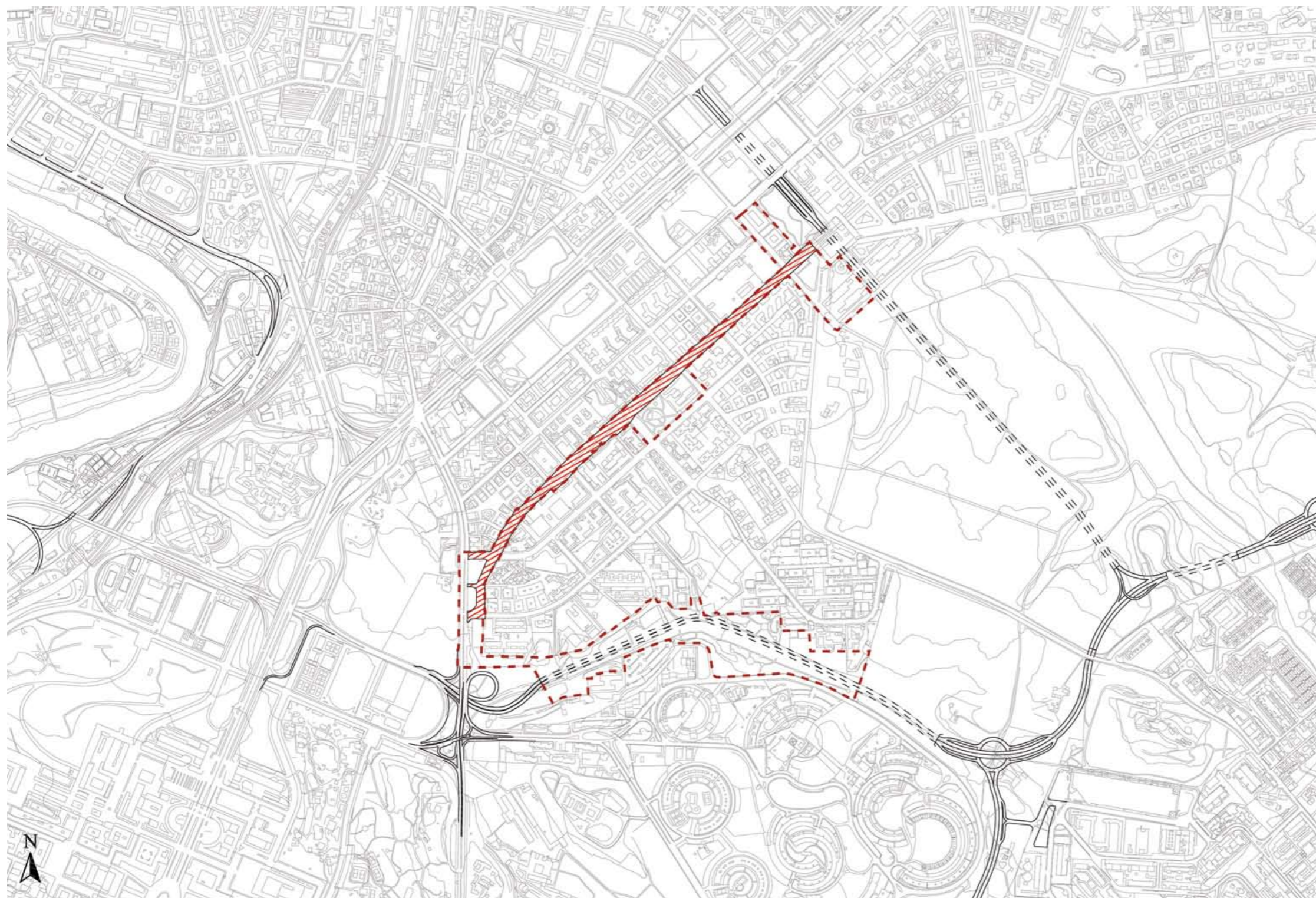
Il Nuovo Piano Regolatore, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003 e controdedotto con Delibera del Consiglio Comunale n. 64 del 21/22 marzo 2006, classifica l'area di proprietà AMA nel "Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti", alla voce "Infrastrutture tecnologiche".
In questa destinazione sono compresi tutti gli impianti e le attrezzature utili e funzionali all'erogazione di pubblici servizi.

Sistemi e regole

Sistema insediativo		Sistema ambientale	
CITTÀ STORICA		ACQUE	
<ul style="list-style-type: none"> Tessuti - vedi tavola 1/5000 T5 Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme T6 Espansione novecentesca a fronti continue T7 Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme T8 Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario T10 Nuclei storici isolati 	<ul style="list-style-type: none"> Fiumi e laghi 		
<ul style="list-style-type: none"> Edifici e complessi speciali Centro archeologico monumentale Capisaldi architettonici e urbani Ville storiche Grandi attrezzature e impianti post-unitari Edifici speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale Spazi aperti - vedi tavola 1/5000 Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale Ambiti di valorizzazione Spazi aperti di valore ambientale Tessuti, edifici e spazi aperti Area dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali Ostia Lido 	<ul style="list-style-type: none"> PARCHI Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano 		
<ul style="list-style-type: none"> CITTÀ CONSOLIDATA Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 Verde privato Programmi integrati codice identificativo 	<ul style="list-style-type: none"> AGRO ROMANO Aree agricole 		
<ul style="list-style-type: none"> CITTÀ DA RISTRUTTURARE Tessuti prevalentemente residenziali prevalentemente per attività Programmi integrati codice identificativo Spazi pubblici da riqualificare Proposte programmi di recupero urbano art. 11, L. 488/93 Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare 	<ul style="list-style-type: none"> Sistema dei servizi e delle infrastrutture SERVIZI Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale Servizi pubblici di livello urbano cimiteri aeroporti Verde privato attrezzato Servizi privati Campeggi 		
<ul style="list-style-type: none"> CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE Ambiti di trasformazione ordinaria prevalentemente residenziali integrati Ambiti a pianificazione particolareggiata definita 	<ul style="list-style-type: none"> INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto Metropolitane Stazioni Strade Nodi di scambio Porti commerciali turistici 		
<ul style="list-style-type: none"> PROGETTI STRUTTURANTI Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita da pianificare Centralità locali Spazi pubblici da riqualificare 	<ul style="list-style-type: none"> INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE Infrastrutture tecnologiche Confine comunale 		
<ul style="list-style-type: none"> AMBITI DI RISERVA Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata 			



La Centralità Locale “Grotta Perfetta”



Centralità locali

Spazi pubblici da riqualificare

Le centralità locali rappresentano luoghi urbani ben integrati nei tessuti residenziali, facilmente accessibili, con una elevata qualità degli spazi pubblici che devono poter garantire lo scambio sociale, ed una dotazione di servizi di quartiere ed attività di buon livello.

Nel Nuovo Piano Regolatore Generale rientrano tra i Progetti Strutturanti, di cui al Capo 6 Art. 58 NTA, e vengono regolamentati dall' art. 61 delle NTA.

La Centralità Locale “Grotta Perfetta” si estende longitudinalmente tra piazzale Caravaggio e piazzale Ardigò, individuando le vie A. Ambrosini, via P. della Mirandola e via F. Acri come asse della centralità.

Il perimetro della centralità comprende alcune aree edificate e spazi aperti ad uso pubblico che si affacciano sull'asse, includendo anche l'area di verde residuo del Fosso delle tre Fontane che da piazzale Ardigò arriva fino al comprensorio del parco di Tor Marancia.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (sintesi)

Delibera di Adozione del Consiglio comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003

Capo 6°
Progetti strutturanti

Art.61. Centralità locali

1. Le Centralità locali riguardano i luoghi più rappresentativi dell'identità locale e corrispondono agli spazi urbani dove il PRG localizza le funzioni in grado di rivitalizzare e riqualificare i tessuti circostanti, oltre ai principali servizi necessari per la migliore organizzazione sociale e civile del Municipio.

2. Le Centralità locali sono individuate nell'elaborato 2 "Sistemi e Regole", rapp. 1: 5.000, e nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, da un perimetro che comprende gli immobili la cui trasformazione e riqualificazione concorre a definire il ruolo di polarità. Tali immobili comprendono, in generale:

- a) Aree per verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (acquisite o da acquisire);
- b) Aree per servizi pubblici di livello urbano;
- c) Tessuti con attrezzature pubbliche o di uso pubblico da riqualificare;
- d) Spazi pubblici da riqualificare;
- e) Aree per infrastrutture per la mobilità.

4. Negli Spazi pubblici da riqualificare, indicati con apposito segno grafico all'interno del perimetro delle Centralità locali, sono previsti i seguenti interventi:

- a) sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, con il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (eventuali corsie automobilistiche, marciapiedi, zone pedonali) e le sistemazioni a verde di arredo urbano;
- b) localizzazione al piano-terra degli edifici che si affacciano su tali spazi, di destinazioni Commerciali e Servizi a CU/b o CU/m; tale localizzazione, anche in ampliamento delle quantità esistenti, è regolata dalle sole dimensioni dell'area di pertinenza dell'edificio e dalle norme generali sul rispetto delle distanze.

5. L'assetto urbanistico delle Centralità locali è definito da un Progetto pubblico unitario d'intervento, predisposto dal Municipio interessato e

sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione centrale del Comune. Tale progetto prevede:

- a) la sistemazione degli Spazi pubblici da riqualificare secondo le indicazioni del precedente comma 4;
- b) la realizzazione delle nuove attrezzature pubbliche e la conferma o il riuso di quelle esistenti;
- c) la localizzazione dei diritti edificatori compensativi relativi all'acquisizione pubblica delle aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale;
- d) la realizzazione di nuovi spazi urbani pubblici ad integrazione di quelli già individuati nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000.

7. Qualora il perimetro delle Centralità locali sia ricompreso all'interno di un Programma integrato, il progetto di cui al precedente comma 5 rappresenta una priorità del Programma stesso.



Interventi pianificati e in corso di attuazione



1 Piano d'assetto per la riqualificazione di Piazza dei Navigatori

- realizzazione di edifici per l'insediamento di funzioni direzionali e commerciali;
- localizzazione di parcheggi, spazi pedonali e aree destinate a verde pubblico;
- realizzazione di un grande albergo localizzato in un isolato libero compreso tra via Costantino e viale Giustiniano Imperatore, in prossimità di via Cristoforo Colombo;

2 Programma di riqualificazione Giustiniano Imperatore

8 Interventi sistematici e programmati tesi a raggiungere i seguenti obiettivi:

- programma di sostituzione edilizia;
- la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici;
- la qualificazione del sistema degli spazi pubblici;
- la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.

3 Città dei piccoli: ipotesi di trasformazione e valorizzazione dell'ex Fiera di Roma

4 Piano di utilizzazione delle aree verdi della via Cristoforo Colombo

Riqualificazione delle aree verdi a ridosso della via C. Colombo che necessitano di adeguati interventi di tutela e valorizzazione, con preminente funzione di verde attrezzato di quartiere.

5 Ambito di trasformazione ordinaria "Grottaperfetta" – Tenuta di Tor Marancia

Realizzazione di un nuovo insediamento atto ad accogliere un mix di funzioni differenziate miste a residenze.

6 Nuovo Centro Congressi all' EUR

Realizzazione del nuovo polo congressuale che disporrà di:

- auditorium da 1800 posti;
- due grandi sale congressuali;
- un albergo di circa 600 stanze;
- parcheggi di pertinenza.

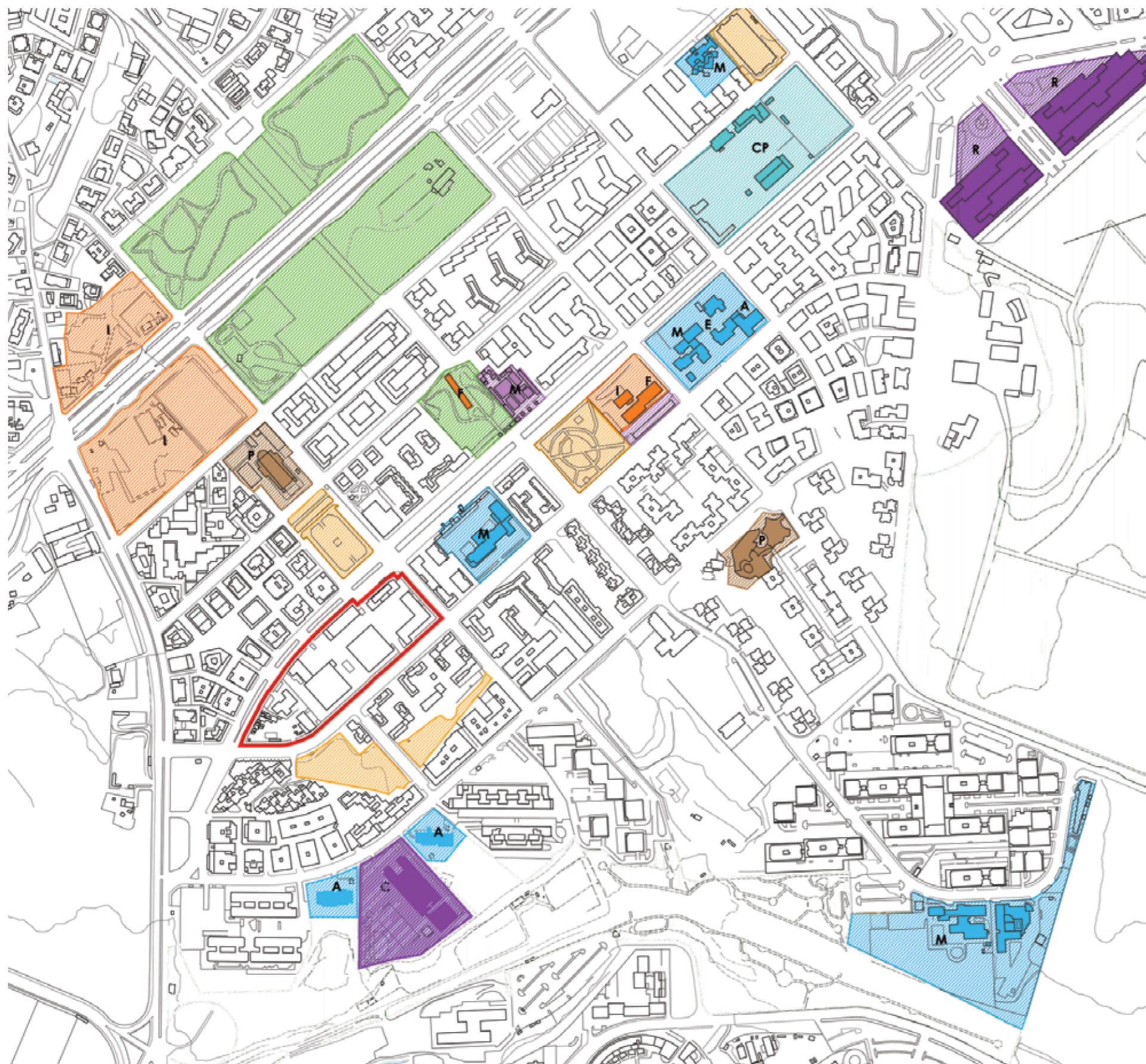
7 Valco San Paolo

- realizzazione di un Campus universitario
- realizzazione di nuovi impianti sportivi

8 Parco archeologico Tormarancia












Analisi dei servizi esistenti



Legenda

Attrezzature e servizi pubblici di livello locale

-  Attrezzature per l'istruzione
 - A** Asilo nido e scuola materna
 - E** Scuola elementare
 - M** Scuola media
 -  Pubblica amministrazione
 - C** Circoscrizioni, Uffici Postali, etc.
 - R** Regione Lazio
 -  Attrezzature per il commercio
 - M** Mercati rionali
 -  Attrezzature per il tempo libero
 - F** Centri polifunzionali, centri anziani
 - I** Impianti sportivi coperti e scoperti
 -  Edifici ed attrezzature religiose
 - P** Parrocchie
 -  Aree verdi
 -  PUP - Piano urbano dei parcheggi
-
- Servizi privati**
-  Istituti religiosi
 - CP** Centro polivalente
-
-  Proprietà AMA