



# Schema di Assetto Preliminare per la Centralità Urbana di Torrespaccata

21/06/2022 SAP DRAFT

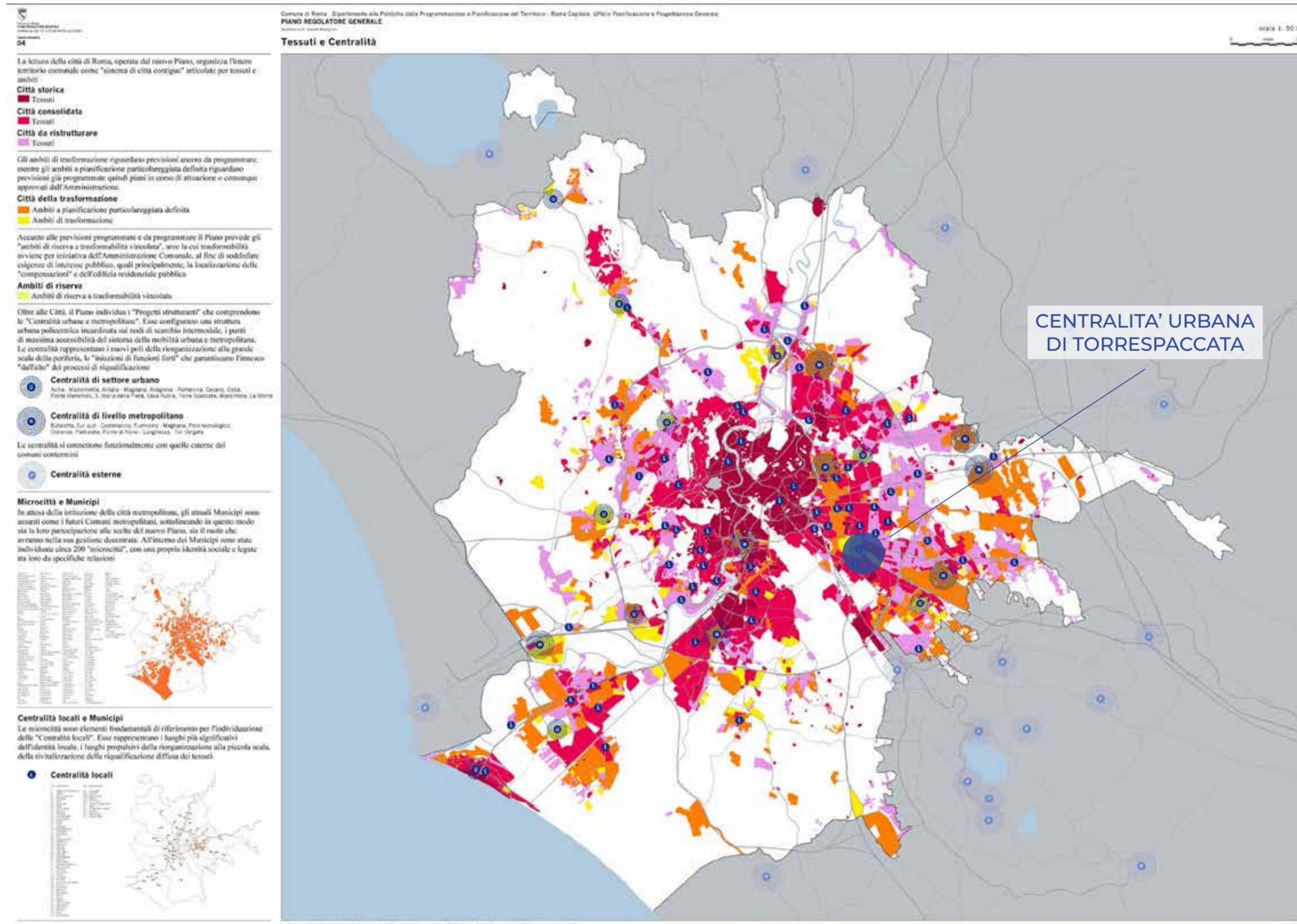
# 00 | CONTENUTI

- 1.0 La centralità urbana
- 2.0 Soggetti proponenti
- 3.0 Sistema della mobilità
- 4.0 La rete ecologica metropolitana
- 5.0 Sistema delle emergenze archeologiche
- 6.0 Torrespaccata: cittadella del cinema e della cultura audiovisiva
- 7.0 Proposta di Schema di Assetto Preliminare
- 8.0 Proposta piano volumetrica



# 1.0 La centralità urbana

## Sistema dei Tessuti e Centralità del PRG di Roma



## LA CENTRALITÀ DI TORRESPACCATA

In termini quantitativi, l'Appendice 2 alle NTA nella tabella relativa a Torrespaccata riporta una superficie territoriale di mq 569.357 e indica la Superficie utile lorda (SUL) in mq 187.500, di cui la SUL privata è pari a mq 156.232 e la SUL pubblica è pari a mq 31.268 e indica inoltre che il 16,7% delle aree sarà oggetto di cessione.

CDPI è destinataria di mq 135.613 a valere sulla complessiva SUL privata complessiva pari a mq 156.232.

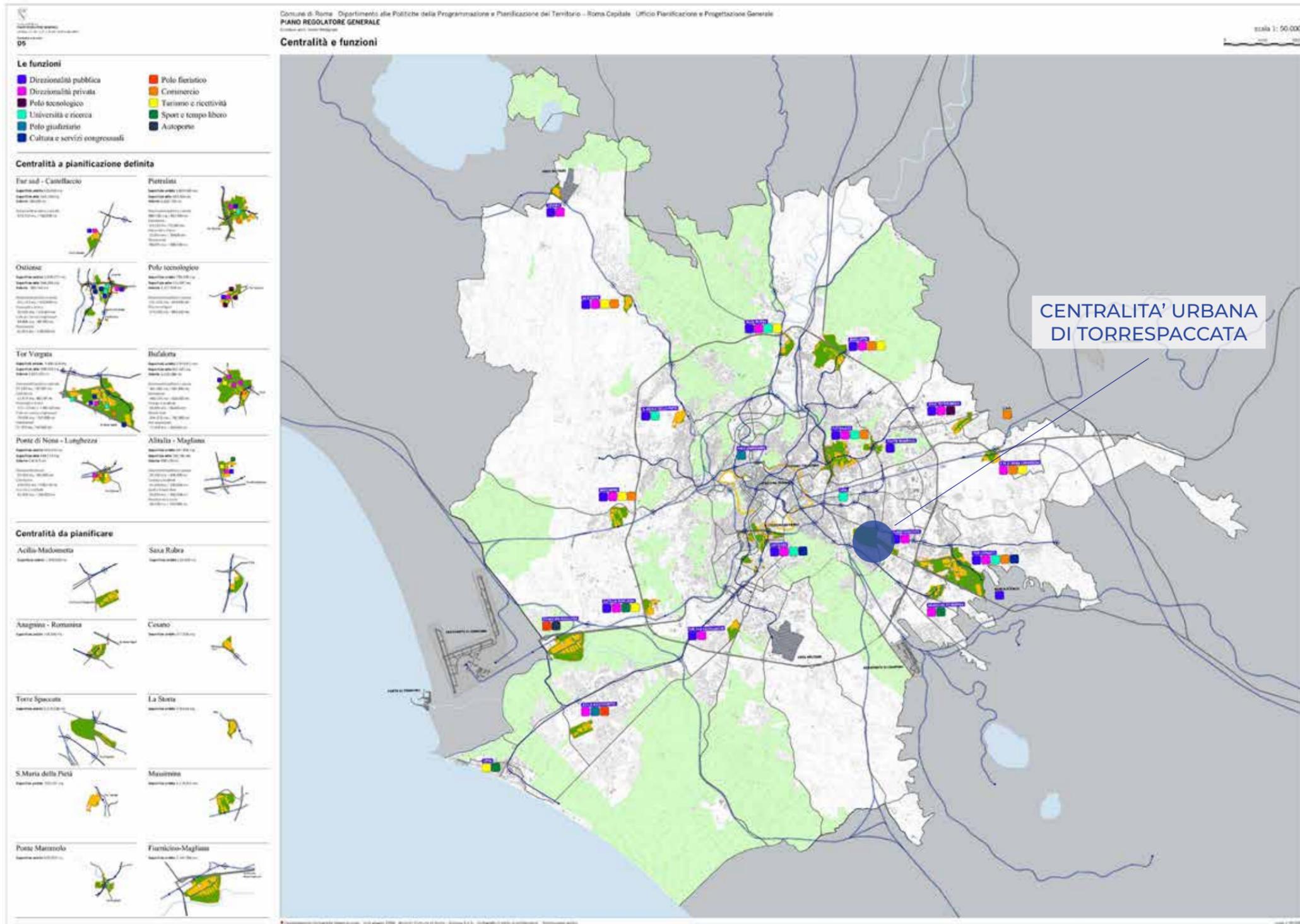
Le destinazioni d'uso ammesse nella Centralità sono le seguenti:

- 20% Abitative;
- 60% Commerciali, Servizi e Turistico ricettive;
- 20% Quota flessibile.

WMP

# 1.1 La centralità urbana

## Sistema della Centralità e delle funzioni del PRG di Roma



# 1.2 La centralità urbana

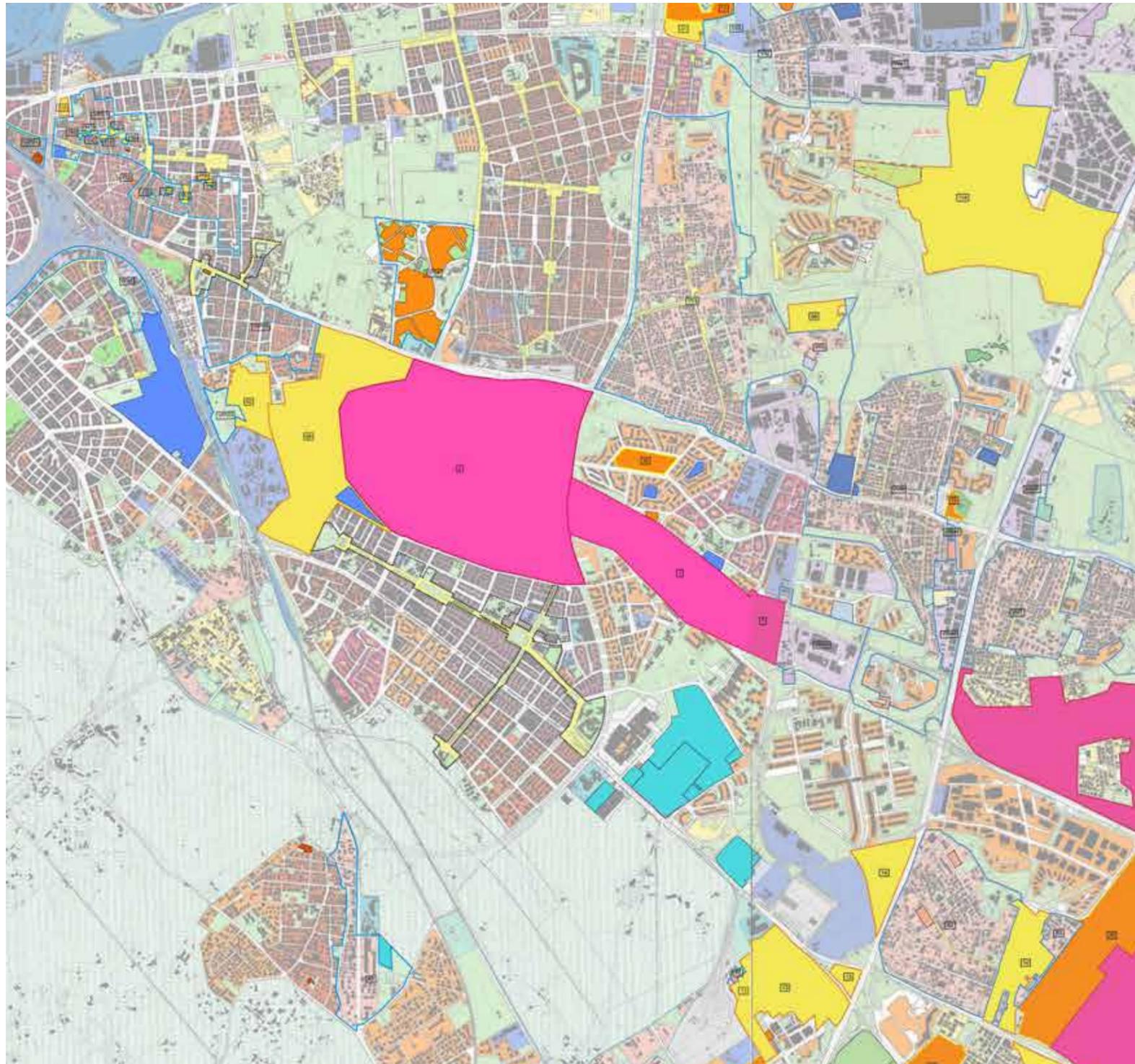
## Sistema insediativo del PRG di Roma



Sistema insediativo		Sistema ambientale
<b>CITTA STORICA</b>		<b>ACQUE</b>
■ Tessuti (vedi scala 1:500)		□ Fiumi e laghi
■ Espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puriforme		<b>PARCHI</b>
■ Espansione novecentesca a fronti continue		■ Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano
■ Espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puriforme		<b>AGRO ROMANO</b>
■ Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario		■ Aree agricole
■ Nuclei storici isolati		<b>Sistema dei servizi e delle infrastrutture</b>
<b>Edifici e complessi speciali</b>		<b>SERVIZI</b>
■ Centro archeologico monumentale		■ Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
■ Capisaldi architettonici e urbani		■ Servizi pubblici di livello urbano
■ Ville storiche		○ cimiteri
■ Grandi attrezzature e impianti post-unitari		○ aeroporti
■ Edificio speciali isolati di interesse storico-architettonico e monumentale		■ Verde privato attrezzato
■ Spazi aperti (vedi scala 1:500)		■ Servizi privati
■ Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale		■ Campi
<b>Ambiti di valorizzazione</b>		<b>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ</b>
■ Spazi aperti di valore ambientale		■ Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto
■ Tessuti, edifici e spazi aperti		■ Metropolitana
■ Area dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali		■ Stazioni
■ Ostia Lido		■ Strade
<b>CITTA CONSOLIDATA</b>		■ Nodi di scambio
■ Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1		■ Porti
■ Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2		○ commerciali
■ Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3		○ turistici
■ Verde privato		<b>INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE</b>
■ Programmi integrati		■ Infrastrutture tecnologiche
■ codice identificativo		■ Confine comunale
<b>CITTA DA RISTRUTTURARE</b>		
Tessuti		
■ prevalentemente residenziali		
■ prevalentemente per attività		
■ Programmi integrati		
■ codice identificativo		
■ Spazi pubblici da riqualificare		
■ Proposte programmi di recupero urbano art. 11, L. 48/92		
■ Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare		
<b>CITTA DELLA TRASFORMAZIONE</b>		
■ Ambiti di trasformazione ordinaria		
■ prevalentemente residenziali		
■ integrati		
■ Ambiti a pianificazione particolareggiata definita		
<b>PROGETTI STRUTTURANTI</b>		
Centralità urbane e metropolitane		
■ a pianificazione definita		
■ da pianificare		
Centralità locali		
■ Spazi pubblici da riqualificare		
<b>AMBITI DI RISERVA</b>		
■ Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata		

# 1.2 La centralità urbana

Sistema e regole - individuazioni delle modifiche e integrazioni del PRG di Roma



**Sistema insediativo**

**CITTA' STORICA**

Ambiti di valorizzazione

Codice	Denominazione
A4	Via Salaria - Piazzale Appio - Porta Metrona
C11	Verano - Via dei Felti
C13	Castello via Tiburtina

**CITTA' CONSOLIDATA**

Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

Codice	Denominazione
VPO1	Pignone
VPO3	Tor Pignattara
VPO4	Casale Z3
VSP03	Tor Sapienza

Programmi Integrati

Ambiti ripianificati in città consolidata

Codice	Denominazione
17	Casale Rosso
21	Ordina del Curato 2
32	Esse Spaccata
58	Capannelle

**CITTA' DA RISTRUTTURARE**

Programmi Integrati

Tessuti prevalentemente residenziali

Codice	Denominazione
V02	Tor Sapienza
V03	Alessandrino
31	Quarto Miglio
37	Capannelle Nord

Programmi Integrati

Tessuti prevalentemente per attività

Codice	Denominazione
041	Via Assisi
Ka2	Campino
Kla10	Ardattina GRA

Nuclii di edilizia ex abusiva da recuperare

Codice	Denominazione
14	Cava Pate

**CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE**

Ambiti di trasformazione ordinaria prevalentemente residenziali

Ambiti di trasformazione ordinaria integrati

**Ambiti a pianificazione particolareggiata definita**

Codice	Denominazione
13	Lucrezia Romana
41	Casale Rosso 2
60	Vigna Alessandrina
68	P.P. Sub Comprensorio Quadraro
74	Piazza dei navigatori
75	Grattapietra
83	Prato Smeraldo
84	Colle delle Gensole
85	Cocchignola Ovest
110	Pignone

Programmi integrati prevalentemente residenziali

Programmi integrati prevalentemente per attività

**PROGETTI STRUTTURANTI**

Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita

Codice	Denominazione
2	Torre Spaccata (Parco di Centocelle)

Centralità urbane e metropolitane da pianificare

Codice	Denominazione
1	Torre Spaccata

Centralità locali

Codice	Denominazione
VI 4	P. M. Marcella
X 1	Oronchi

**AMBITI DI RISERVA**

Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata

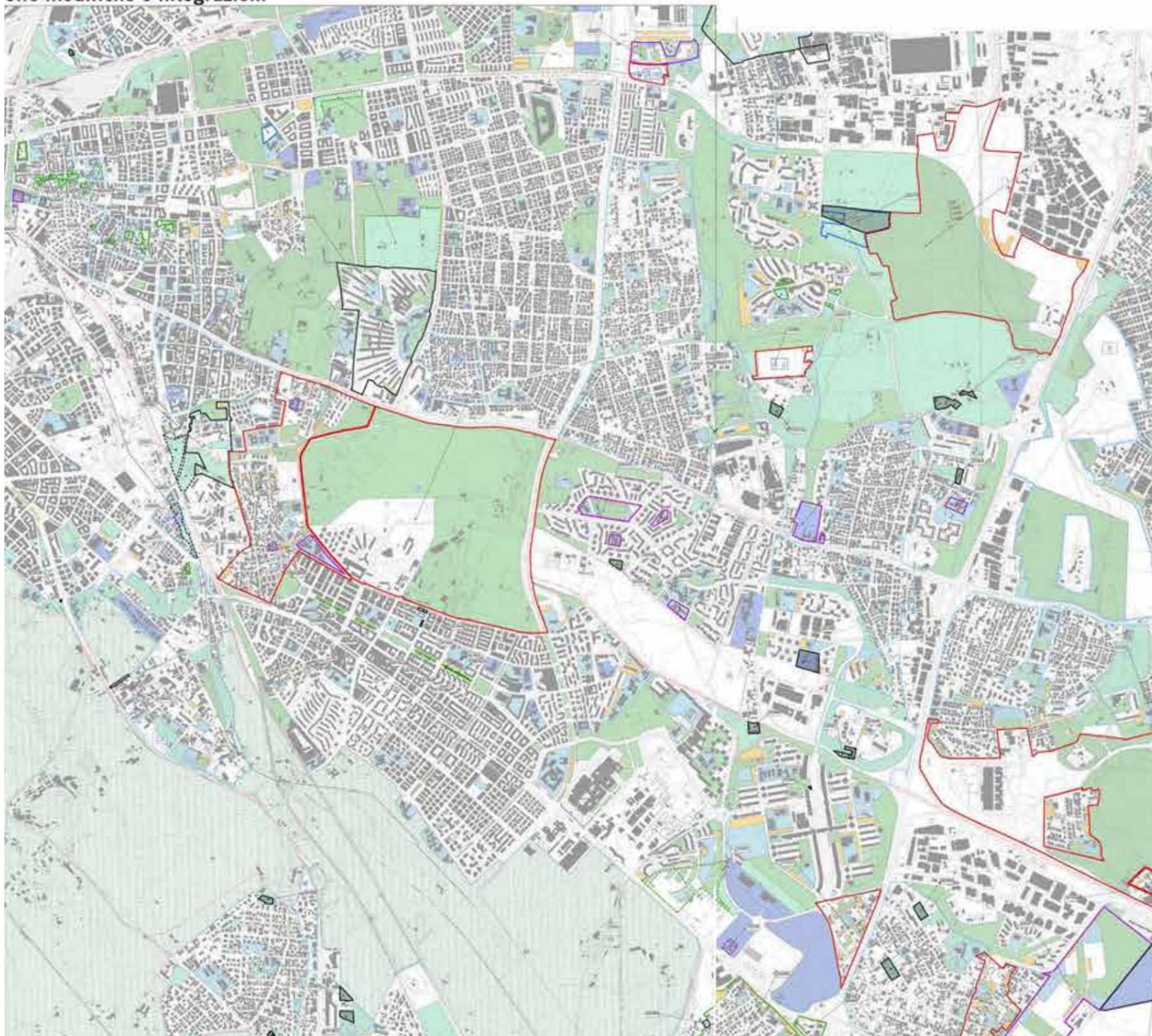
**Delibera C.C. n. 65/2006 (167)**

Individuazione perimetro Del. C.C. 65/06 e s.m.i.

Codice	Denominazione
65/1	Casale
65/3	Cocchignola Nord
65/33	Via Lucrezia Romana

# 1.2 La centralità urbana

## Sistema insediativo del PRG di Roma - Standard Urbanistici

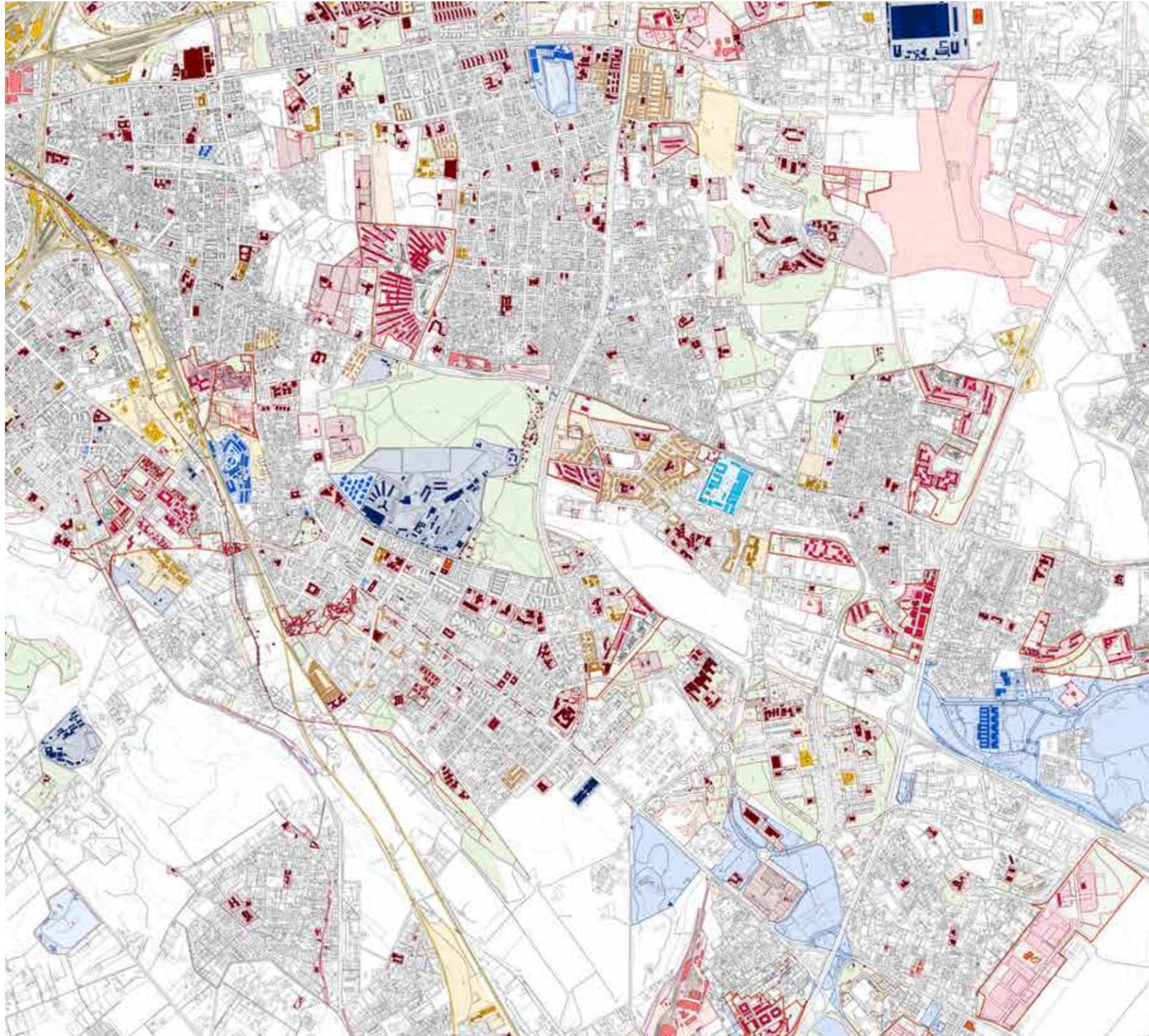


SERVIZI PUBBLICI A CESSIONE GRATUITA NELLE PREVISIONI PROGRAMMATE	SERVIZI PUBBLICI SOGGETTI AD ESPROPRIO (CITTA' STORICA)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Programmi di recupero urbano (art. 11, L. 493/93)</li> <li>Ambiti a pianificazione particolareggiata definita</li> <li>Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Servizi di interesse generale</li> <li>Servizi di interesse locale: attività collettive</li> <li>Servizi di interesse locale: verde ed impianti sportivi</li> <li>Parcheggi</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Servizi di interesse generale</li> <li>Servizi di interesse locale: attività collettive</li> <li>Servizi di interesse locale: verde ed impianti sportivi</li> <li>Parcheggi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SERVIZI PUBBLICI SOGGETTI AD ESPROPRIO (CITTA' CONSOLIDATA, ALTRO)</li> <li>Programmi integrati</li> <li>Pn codice identificativo</li> <li>Servizi di interesse locale: attività collettive verde ed impianti sportivi, parcheggi</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>SERVIZI PUBBLICI A CESSIONE GRATUITA NELLE PREVISIONI DA PROGRAMMARE</li> <li>Nuclii di edilizia ex abusiva da recuperare</li> <li>Ambiti di trasformazione ordinaria</li> <li>Rn prevalentemente residenziali</li> <li>In integrati</li> <li>Centralità urbane e metropolitane da pianificare</li> <li>Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SERVIZI PUBBLICI SOGGETTI AD ESPROPRIO NELLE PREVISIONI PROGRAMMATE (PdZ - L. 167/62, EX COMPENSORI SDO, PRU - ART. 11, L. 493/93*)</li> <li>Programmi di recupero urbano (art. 11, L. 493/93)</li> <li>Ambiti a pianificazione particolareggiata definita</li> <li>Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita</li> <li>Servizi di interesse generale</li> <li>Servizi di interesse locale: attività collettive</li> <li>Servizi di interesse locale: verde ed impianti sportivi</li> <li>Parcheggi</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>SERVIZI PUBBLICI AD ACQUISIZIONE MISTA (CESSIONE GRATUITA/ESPROPRIO) NELLE PREVISIONI PROGRAMMATE</li> <li>Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (P.P. delle Zone O - Recupero urbanistico)</li> <li>Servizi di interesse generale</li> <li>Servizi di interesse locale: attività collettive</li> <li>Servizi di interesse locale: verde ed impianti sportivi</li> <li>Parcheggi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SERVIZI PUBBLICI SOGGETTI AD ESPROPRIO NELLE PREVISIONI DA PROGRAMMARE (PdZ - L. 167/62, EX COMPENSORI SDO)</li> <li>Ambiti di trasformazione ordinaria</li> <li>Centralità urbane e metropolitane da pianificare</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>SERVIZI PUBBLICI AD ACQUISIZIONE COMPENSATIVA (DOPPIO REGIME) NEI PROGRAMMI INTEGRATI DELLA CITTA' DA RISTRUTTURARE</li> <li>Programmi integrati</li> <li>n codice identificativo</li> <li>Servizi di interesse generale</li> <li>Servizi di interesse locale: attività collettive verde ed impianti sportivi, parcheggi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI</li> <li>Servizi di interesse generale</li> <li>Servizi di interesse locale: attività collettive</li> <li>Servizi di interesse locale: verde ed impianti sportivi</li> <li>Parcheggi</li> <li>Parchi istituiti</li> <li>Confine comunale</li> <li>Confine del Municipio</li> </ul>

\* La voce esproprio nei Programmi di recupero urbano (ART. 11, L. 493/93) comprende, oltre agli espropri finanziati con fondi comunali, gli espropri ottenuti con finanziamenti regionali

# 1.2 La centralità urbana

## Carta della Città Pubblica di Roma Capitale

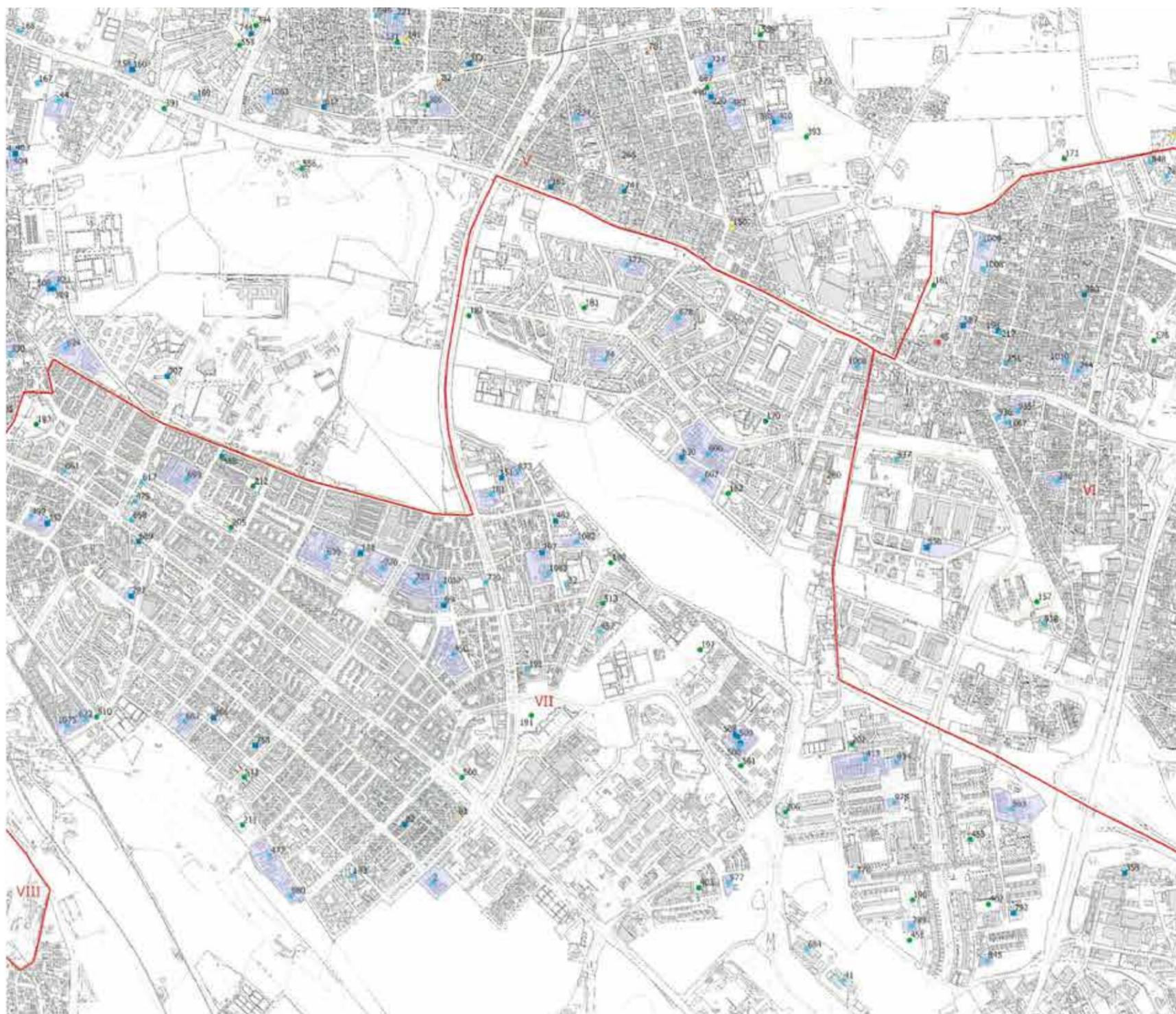


- Roma Capitale**
    - 1 - Servizi Amministrativi
    - 2 - Attrezzature Ricreativo-Culturali
    - 3 - Istruzione
    - 4 - Attrezzature Sanitarie
    - 5 - Attrezzature Commerciali
    - 6 - Attrezzature di Servizio
    - 7 - Attrezzature Ricreativo-Sportive
    - 8 - Residenze
  - Spazi aperti**
    - 9 - Verde Attezzato
    - 10 - Tenute agricole
    - 11 - Aree libere
    - 12 - Aree ed edifici storico archeologiche e monumentali
    - 13 - Parcheggi
  - Áree oggetto di Cessione Compensativa**
  - Beni confiscati ex D.Lgs. 159/2011**
  - P.E.E.P. L.18 aprile 1962 n.167**
    - Comparti Fondiari
      - A - A.T.E.R.
      - R - ERP / Roma Capitale
    - Verde pubblico
    - Attrezzature e Servizi pubblici
    - Áree pavimentate e Parcheggi
  - Società Partecipate di Roma Capitale**
    - A - A.C.E.A.
    - T - A.T.A.C.
    - M - A.M.A.
    - P - Altre Società partecipate
  - Società ed Enti Pubblici**
    - E - Enti previdenziali
    - A - A.N.A.S. e altre Società autostradali
    - U - EUR Spa
    - F - Ferrovie dello Stato Italiane
    - S - Altri Enti e Società pubbliche
  - Enti Locali**
    - R - Regione Lazio
    - P - Provincia di Roma
  - I.A.C.P./A.T.E.R.**
- Beni immobili di proprietà dello Stato**
- Beni Demaniali**
    - M - Demanio Marittimo
    - D - Demanio Militare
    - I - Demanio Idrico
    - A - Demanio Aeronautico Civile
    - R - Demanio Stradale
    - S - Demanio Storico Artistico
  - Beni del Patrimonio Indisponibile**
    - P - Dotazioni Presidenza Repubblica
    - Usi Governativi e Pubblici**
      - C - Beni in uso agli organi di rilevanza costituzionale
      - A - Beni in uso alle Amministrazioni Statali
    - G - Usi Gratuiti e Perpetui
    - E - Edilizia Residenziale Pubblica
  - Beni del Patrimonio disponibile**
  - Beni facenti parte del federalismo demaniale D.Lgs. 85/2010**

WIP

# 1.2 La centralità urbana

## Individuazione dei Siti Sensibili



### SITI SENSIBILI

PUNTUALI (Georeferenziazione per indirizzo)  
Fonte: dati nella disponibilità del Dipartimento

- OSPEDALI
- CASE DI CURA
- CASE DI RIPOSO
- RESIDENZE SANITARIE ASSISTENZIALI
- ORFANOTROFI
- CENTRI DIURNI
- CENTRI RESIDENZIALI
- ORATORI
- SCUOLE
- ASILI NIDO
- PARCHI GIOCO

AREALI  
(Fonte: Sistema Informativo Territoriale Roma)

- SCUOLE - ASILI NIDO - OSPEDALI

WIP

# 1.3 La centralità urbana

Aerofoto della centralità



WIP

# 1.3 La centralità urbana

Documentazione Fotografica



A



B



C



H



D



G



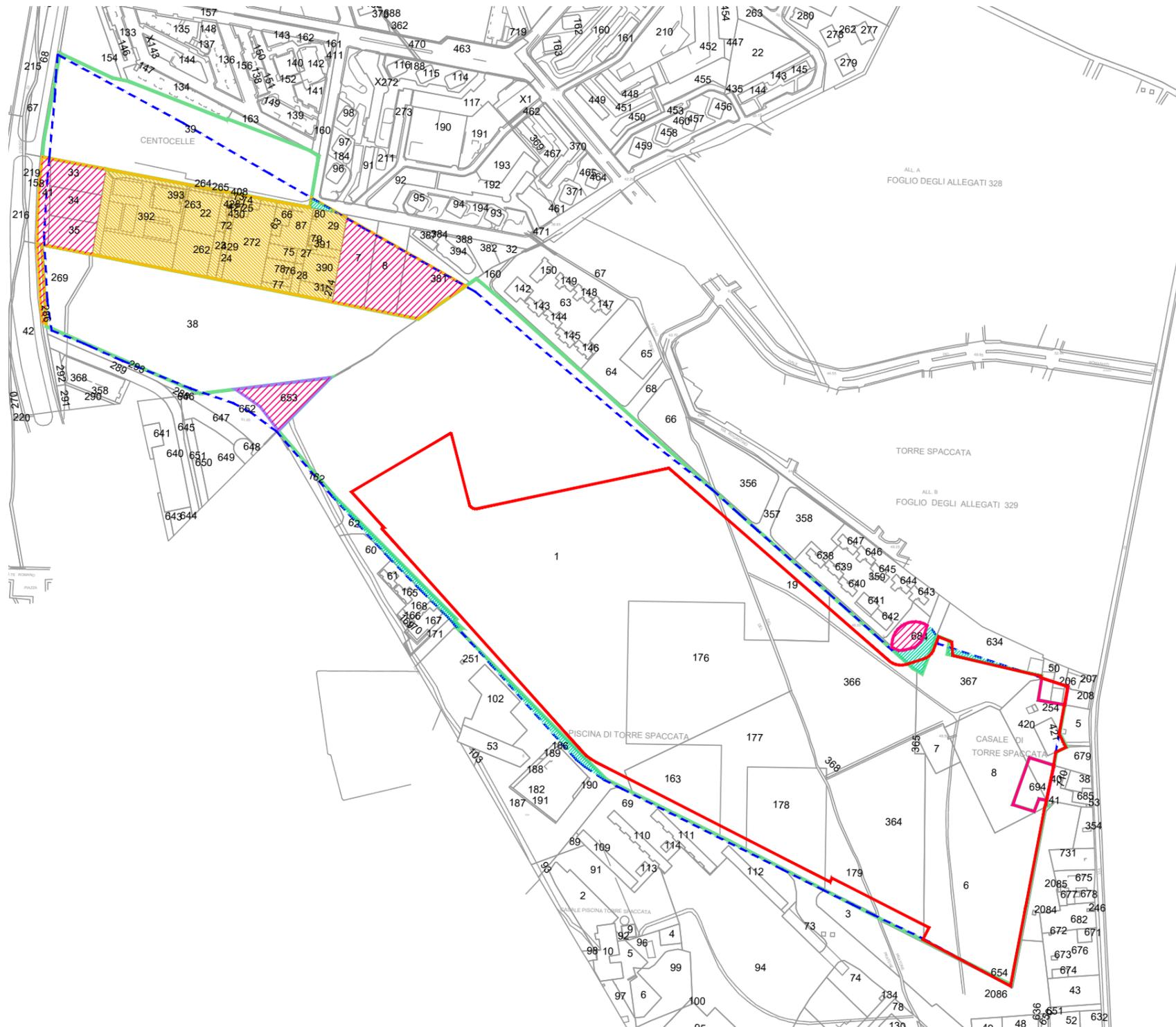
F



E

# 1.4 La centralità urbana

## Perimetro Centralità e Proprietà da PRG



### LEGENDA

SCALA 1:3000

- PERIMETRO CENTRALITA' DA PRG
  - PROPRIETA' CDPI INTERNA ALLA CENTRALITA': 86,8 %
  - PROPRIETA' PRIVATI A
  - PROPRIETA' PRIVATI B1
  - PROPRIETA' PRIVATI B2
- } INTERNA ALLA CENTRALITA': 13,2 %
- / / / AREE LIBERE PRIVATE 5 %
  - / / / AREE EDIFICATE E/O CON ATTIVITA' PRIVATE 7,8 %
  - / / / AREE VIABILITA' PUBBLICA

TORRE SPACCATA - Municipio VIII				
Superficie Territoriale (St)	mq	569.357		
Superficie Utile Lorda (SUL)	mq	187.500		
Previsioni edificatorie - Quota privata				
Ambito	St	EF	SUL privata	
	mq	mq/mq	mq	
a (I2)	569.357	0,2744	156.232	
<b>TOTALE GENERALE</b>				
Previsioni edificatorie totali				
St	SUL privata	SUL pubblica	SUL Totale	% cessione aree
mq	mq	mq	mq	
569.357	156.232	31.268	187.500	16,7%
Destinazioni d'uso ammesse				
				SUL Totale mq
20% Abitative				37.500
60% Commerciali: Servizi; Turistico-ricettive.				112.500
20% Flessibile				37.500
<b>Totale</b>				<b>187.500</b>

# 1.4 La centralità urbana

## Elenco particellare

SAP Centralità Torre Spaccata \_ dati catastali - elenco particellare per proprietà

CATASTO TERRENI			CATASTO FABBRICATI			INTESTATARI CATASTALI
FOGLIO	Particella numero	Superfici nella Centralità consistenze catastali	Superfici nella Centralità misure reali	PARTICELLA	SUB	
953	38/p	54.100	53.413			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
953	39/p	28.446	28.100			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
953	269/p	4.000	4.000			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
954	6/p	32.213	32.213			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
954	7	2.220	2.220			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
954	8/p	11.295	11.295			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
954	19	11.290	11.290			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
954	254	45	45			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
954	364/p	23.915	23.347			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
954	365	178	178			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
954	366	27.831	27.831			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
954	367/p	10.186	10.186			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
954	368	75	75			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
954	420	5.170	5.170			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
954	421/p	1.089	1.089			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
958	1/p	202.983	202.200			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
958	163	11.280	11.280			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
958	176	33.121	33.121			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
958	177	14.292	14.292			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
958	178	15.007	15.007			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
958	179	4.932	4.932			CDP IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)

491.284 86,29% Totale CDP1 494.215

953	7/p	4.702	4.702			FALQUI ELISABETTA nata a CAGLIARI (CA) il 27/03/1968 FALQUI MARIA PAOLA nata a CAGLIARI (CA) il 05/07/1966 OPPO ANNA nata a REGGIO NELL'EMILIA (RE) il 31/08/1930 OPPO PREZIOSA nata a GILARZA (OR) il 09/03/1946
953	8/p	4.010	4.010			BALDINI GABRIELLA nata a FIRENZE (FI) il 24/11/1903 BORGHESE CAMILLO BORGHESE FLAMINIA nata a FERRARA (FE) il 14/08/1959 BORGHESE SCIPIONE nato a ROMA (RM) il 19/11/1970 NUCCI GABRIELLA nata a ROMA (RM) il 21/11/1983
953	22	2.703	2.703	22		C3 - 1^ FALCONI BRUNO nato a ROMA (RM) il 25/04/1992
953	23	840	840			FERRONI ENZO PASQUALE nato a CROTONE (KR) il 02/01/1943 VALERIANI FERRONI PATRIZIA nata a ROMA (RM) il 29/12/1960
953	24	718	718			GASPERI ANGELO nato a SAN GIOVANNI IN MAR. (RN) il 07/08/1943
953	25 *	45	45	412	1	A4 - 3^ CAPONETTI ANTONIO GASPERI EMMA
953	27	110	110			ITAL REAL ESTATE S.R.L. con sede in BERGAMO (BG)
953	28	240	240			ITAL REAL ESTATE S.R.L. con sede in BERGAMO (BG)
953	29/p	2.310	2.310			CERRO ANGELA ROSALINDA nata a CAMOGLI (GE) il 26/09/1935 CERRO MARIA TERESA nata a ROMA (RM) il 11/12/1970 CERRO MARINA nata a ROMA (RM) il 22/01/1945 SPERANZINI ALESSIO nato a ROMA (RM) il 12/07/1998
953	31	852	852	31	501	C1 - 7^ 31 502 A2 - 3^ PANACCI LUIGINA nata a PONTECORVO (FR) il 19/08/1935 D'EPIFANIO GIULIO nato a ROMA (RM) il 09/08/1957 D'EPIFANIO ALESSANDRA nata a ROMA (RM) il 29/11/1968 D'EPIFANIO ANDREA nato a ROMA (RM) il 29/03/1960 D'EPIFANIO ANNALUCIA nata a ROMA (RM) il 13/12/1958 D'EPIFANIO CARLA nata a ROMA (RM) il 06/08/1963 D'EPIFANIO FRANCESCO nato a ROMA (RM) il 14/05/1931 PASSERI MARIA TERESA nata a ROMA (RM) il 24/06/1933
953	33/p	2.790	2.790			

953	34	2.800	2.800			ORIA 85 S.R.L. con sede in ROMA (RM)
953	35	2.704	2.704			ORIA 85 S.R.L. con sede in ROMA (RM)
953	41/p	213	213			IMMOBILIARE C.E.M. SRL con sede in ROMA (RM) IMMOBILIARE MANCINI S.R.L. con sede in ROMA (RM) IMMOBILIARE MANCINI SRL con sede in ROMA (RM) VENERUCCI FRANCESCO nato a ROMA (RM) il 22/05/1968
953	63	180	180	63	501	A4 - 2^ FRONGIA AMELIA nata a CARBONIA (CA) il 10/05/1955 DI COSIMO CONCETTA nata a BOVILE ERNICA (FR) il 07/12/1960
953	66	630	630	66	1	C1 - 2^ MARTORELLI ANTONIO nato a ROMA (RM) il 23/12/1958 MARTORELLI DANILO nato a ROMA (RM) il 09/07/1954
953	66	630	630	66	2	C1 - 3^ MANNI LEONELLO nato a ACQUASPARTA (TR) il 25/03/1912
953	66	630	630	66	3	C1 - 3^ MARTORELLI ANTONIO nato a ROMA (RM) il 23/12/1958
953	66	630	630	66	4	A4 - 3^ MARIOTTI GIULIA VIRGINIA nata a FIUGGI (FR) il 25/07/1943
953	66	630	630	66	5	A4 - 3^ GHITA IRINA nata a ROMANIA (EE) il 30/12/1976 GOGOASE ION MARIUS nato a ROMANIA (EE) il 29/08/1982
953	72	145	145			A4 - 4^ FERRONI ENZO PASQUALE nato a CROTONE (KR) il 02/01/1943 VALERIANI FERRONI PATRIZIA nata a ROMA (RM) il 29/12/1960
953	73	200	200	73	503	A4 - 4^ GASPERI ANGELO nato a SAN GIOVANNI IN MAR. (RN) il 07/08/1943
953	74	644	644	74	1	C2 - 8^ IMMOBILIARE SIVAN SOCIETA SRL CON SEDE H501
953	74	644	644	74	243	A4 - 3^ VALLARIO ERASMO nato a SESSA AURUNCA (CE) il 27/07/1946
953	74	644	644	74	5	A4 - 3^ VALLARIO ERASMO nato a SESSA AURUNCA (CE) il 27/07/1946
953	74	644	644	74	6	A4 - 3^ VALLARIO ERASMO nato a SESSA AURUNCA (CE) il 27/07/1946
953	74	644	644	74	113	C2 - 3^ CAMPANILE GIOVANNI nato a NAPOLI (NA) il 09/08/1965
953	74	644	644	74	500	C2 - 6^ CARTA GIAN nato a ORISTANO (OR) il 10/07/1968
953	74	644	644	74	502	C2 - 8^ CAMPANILE GIOVANNI nato a NAPOLI (NA) il 09/08/1965
953	74	644	644	74	504	C2 - 3^ CAMPANILE GIOVANNI nato a NAPOLI (NA) il 09/08/1965
953	74	644	644	74	511	A4 - 4^ CAMPANILE GIOVANNI nato a NAPOLI (NA) il 09/08/1965
953	74	644	644	74	246	501 A4 - 4^ CAMPANILE GIOVANNI nato a NAPOLI (NA) il 09/08/1965
953	74	644	644	74	513	A4 - 4^ GABRIELLI FLAVIO MARIA nato a ROMA (RM) il 12/09/1945
953	74	644	644	74	517	A4 - 3^ VALLARIO ERASMO nato a SESSA AURUNCA (CE) il 27/07/1946
953	74	644	644	74	518	A4 - 3^ VALLARIO ERASMO nato a SESSA AURUNCA (CE) il 27/07/1946
953	75	800	800	75		
953	77	320	320	77		D8 ITAL REAL ESTATE S.R.L. con sede in BERGAMO (BG)
953	76	120	120	76	2	
953	76	120	120	76	1	A4 - 4^ ITAL REAL ESTATE S.R.L. con sede in BERGAMO (BG)
953	78	1.220	1.220			corte fabbricati che insistono su particelle 75-76 77 e 78 (stessa proprietà)
953	79	140	140	79	501	A2 - 1^ CERRO MARIA TERESA nata a ROMA (RM) il 11/12/1970 CERRO MARIA TERESA nata a ROMA (RM) il 11/12/1970 LOTTI SETTIMIA nata a PONTECORVO (FR) il 20/05/1944 SPERANZINI ALESSANDRO nato a ROMA (RM) il 14/11/1969 SPERANZINI ALESSIO nato a ROMA (RM) il 12/07/1998 SPERANZINI ALESSIO nato a ROMA (RM) il 12/07/1998
953	79	140	140	79	502	A2 - 1^ CERRO ANGELA ROSALINDA nata a CAMOGLI (GE) il 26/09/1935
953	79	140	140	79	503	A2 - 1^ CERRO ANGELA ROSALINDA nata a CAMOGLI (GE) il 26/09/1935
953	79	140	140	79	391	A2 - 1^ CERRO MARINA nata a ROMA (RM) il 22/01/1945
953	80	15	15			CERRO DOMENICA
953	80	15	15	87	501	C2 - 3^ FRESILLI EMILIA nata a ROMA (RM) il 26/10/1945
953	80	15	15	87	502	C2 - 3^ FRESILLI EMILIA nata a ROMA (RM) il 26/10/1945
953	80	15	15	87	503	C2 - 3^ FRESILLI EMILIA nata a ROMA (RM) il 26/10/1945
953	80	15	15	87	504	C2 - 3^ FRESILLI EMILIA nata a ROMA (RM) il 26/10/1945
953	80	15	15	87	505	A2 - 3^ D'ABBRUZZO ELVIRA nata a ROMA (RM) il 15/02/1944 FRESILLI CLAUDIA nata a ROMA (RM) il 13/04/1966 FRESILLI EMILIO nato a ROMA (RM) il 19/04/1977 FRESILLI GABRIELLA nata a ROMA (RM) il 06/07/1964 FRESILLI MARIA nata a ROMA (RM) il 30/06/1969 FRESILLI SERENELLA nata a ROMA (RM) il 03/12/1971
953	80	15	15	87	506	A2 - 3^ CARTA GIOVANNA MARIA nata a PLOAGHE (SS) il 12/05/1941 FRESILLI MARCO nato a ROMA (RM) il 09/12/1968 FRESILLI NADIA nata a ROMA (RM) il 11/06/1973 FRESILLI ROBERTO nato a ROMA (RM) il 09/12/1966
953	80	15	15	87	507	A2 - 3^ ROSSINI BARBARA nata a FRASCATI (RM) il 07/01/1977
953	80	15	15	87	508	C2 - 3^ FRESILLI EMILIA nata a ROMA (RM) il 26/10/1945
953	80	15	15	87	509	LASTRICO SOLARE ROSSINI BARBARA nata a FRASCATI (RM) il 07/01/1977
953	80	15	15	87	510	C2 - 4^ CARTA GIOVANNA MARIA nata a PLOAGHE (SS) il 12/05/1941 FRESILLI MARCO nato a ROMA (RM) il 09/12/1968 FRESILLI NADIA nata a ROMA (RM) il 11/06/1973 FRESILLI ROBERTO nato a ROMA (RM) il 09/12/1966
953	80	15	15	87	511	LASTRICO SOLARE CARTA GIOVANNA MARIA nata a PLOAGHE (SS) il 12/05/1941 FRESILLI MARCO nato a ROMA (RM) il 09/12/1968 FRESILLI NADIA nata a ROMA (RM) il 11/06/1973 FRESILLI ROBERTO nato a ROMA (RM) il 09/12/1966
953	80	15	15	87	512	AREA URBANA FRESILLI EMILIA nata a ROMA (RM) il 26/10/1945 D'ABBRUZZO ELVIRA nata a ROMA (RM) il 15/02/1944 FRESILLI CLAUDIA nata a ROMA (RM) il 13/04/1966 FRESILLI EMILIO nato a ROMA (RM) il 19/04/1977 FRESILLI GABRIELLA nata a ROMA (RM) il 06/07/1964 FRESILLI MARIA nata a ROMA (RM) il 30/06/1969 FRESILLI SERENELLA nata a ROMA (RM) il 03/12/1971
953	80	15	15	87	513	AREA URBANA CARTA GIOVANNA MARIA nata a PLOAGHE (SS) il 12/05/1941 FRESILLI MARCO nato a ROMA (RM) il 09/12/1968 FRESILLI NADIA nata a ROMA (RM) il 11/06/1973 FRESILLI ROBERTO nato a ROMA (RM) il 09/12/1966
953	80	15	15	87	514	AREA URBANA CARTA GIOVANNA MARIA nata a PLOAGHE (SS) il 12/05/1941 FRESILLI MARCO nato a ROMA (RM) il 09/12/1968 FRESILLI NADIA nata a ROMA (RM) il 11/06/1973 FRESILLI ROBERTO nato a ROMA (RM) il 09/12/1966
953	80	15	15	87	515	AREA URBANA ROSSINI BARBARA nata a FRASCATI (RM) il 07/01/1977

953	262	2.875	2.875				DI MATTIA - SRL con sede in ROMA (RM)
953	263	172	172				DI MATTIA - SRL con sede in ROMA (RM)
953	264	105	105				LIBERATI TULLIO nato a ROMA (RM) il 06/08/1907 PACCHIAROTTI DEMETRIO nato a ROMA (RM) il 11/04/1939 PACCHIAROTTI FEDERICA nata a ROMA (RM) il 26/04/1993 PACCHIAROTTI FRANCESCO nato a ROMA (RM) il 03/09/1989
953	265	145	145				LIBERATI TULLIO nato a ROMA (RM) il 06/08/1907 PACCHIAROTTI DEMETRIO nato a ROMA (RM) il 11/04/1939 PACCHIAROTTI FEDERICA nata a ROMA (RM) il 26/04/1993 PACCHIAROTTI FRANCESCO nato a ROMA (RM) il 03/09/1989
953	272**	5.811	5.811				IMMOBILIARE SIVAN SRL con sede in ROMA (ULTIMO INTESTATARIO CATASTO TERRENI)
953	274	148	148	274	502	A4 - 2^	PANACCI LUIGINA nata a PONTECORVO (FR) il 19/08/1935
953	381/p	4.916	4.916	274	503	C2 - 4^	PANACCI LUIGINA nata a PONTECORVO (FR) il 19/08/1935 GORGOSALICE GIOVANNA nata a ROMA (RM) il 24/09/1931 GORGOSALICE LAURA nata a ROMA (RM) il 06/12/1933
953	390	2.446	2.446				CERRO ANGELA ROSALINDA nata a CAMOGLI (GE) il 26/09/1935 CERRO MARIA TERESA nata a ROMA (RM) il 11/12/1970 CERRO MARINA nata a ROMA (RM) il 22/01/1945 SPERANZINI ALESSIO nato a ROMA (RM) il 12/07/1998
953	391	54	54				GRAFFATA ALLA PARTICELLA 79 SUB 503 (CERRO MARINA)
953	392	12.394	12.394	392	501		SOCIETA' IMMOBILIARE FLORES S.R.L. CON SEDE IN ROMA
953	393	1.286	1.286	393	501	D6	
953	408	19	19				GASPERI ANGELO nato a SAN GIOVANNI IN MAR. (RN) il 07/08/1943
953	427	55	55				GASPERI ANGELO nato a SAN GIOVANNI IN MAR. (RN) il 07/08/1943
953	428	456	456				FERRONI ENZO PASQUALE nato a CROTONE (KR) il 02/01/1943 VALERIANI FERRONI PATRIZIA nata a ROMA (RM) il 29/12/1960
953	429	69	69				FERRONI ENZO PASQUALE nato a CROTONE (KR) il 02/01/1943 VALERIANI FERRONI PATRIZIA nata a ROMA (RM) il 29/12/1960
953	430	13	13				GASPERI ANGELO nato a SAN GIOVANNI IN MAR. (RN) il 07/08/1943
954	40/p	1.120	1.120	40	504	AREA URBANA	BIZZONI ALFREDO nato a ROMA (RM) il 24/11/1951
954	41/p	1	1	40	505	AREA URBANA	RC TOP CAR SRL con sede in ROMA (RM)
954	50/p	490	490	50	501	C3 - 2^	BRIOSCHI FINANZIARIA S.P.A. con sede in MILANO (MI)
954	206/p	440	440	206	502	D8	ZENOBIO GIULIANO nato a ROMA (RM) il 11/07/1981
954	207/p	10	10	207	501	C3 - 1*	ZENOBIO GIULIANO nato a ROMA (RM) il 11/07/1981 ZENOBIO GIULIANO nato a ROMA (RM) il 11/07/1981
954	208/p	107	107	208	502	C3 - 3^	ZETA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA (RM)
954	357/p	1.393	1.393				DI GRAZIA ADRIANA nata a ROMA (RM) il 25/01/1949 DI GRAZIA ELENA nata a CASTEL MADAMA (RM) il 29/07/1945
954	634/p	457	457	634	501	D7	IMMOBILINK S.R.L. con sede in CIAMPINO (RM)
954	684/p	1.185	1.185	684	503	D8	IMMOBILINK S.R.L. con sede in CIAMPINO (RM)
954	694	1.380	1.380	694	501	C2 - 4^	IMMOBILINK S.R.L. con sede in CIAMPINO (RM)
957	653	4.598	4.598				GERINI MARIA nato/a a FIRENZE (FI) il 17/02/1904
958	62/p	701	701				FONDAZIONE ECCLESIASTICA ISTITUTO MARCHESI TERESA GERINO E L con sede in ROMA (RM)
							EDILIZIA IMMOBILIARE BELLAVISTA S.R.L. con sede in ROMA (RM)
							RC TOP CAR SRL con sede in ROMA (RM)
							GRUPPO BONIFACI S.P.A. con sede in ROMA (RM)
							GERINI MARIA nato/a a FIRENZE (FI) il 17/02/1904

**74.052** 13,01% **Totale ALTRI PRIVATI**

953	369/p	240	240				COMUNE DI ROMA con sede in ROMA (RM)
957	652/p	1.110	1.110				COMUNE DI ROMA con sede in ROMA (RM)
958	187/p	813	813				COMUNE DI ROMA con sede in ROMA (RM)
958	fosso demaniale	1.858	1.858				

**4.021** 0,71% **Totale COMUNE DI ROMA**

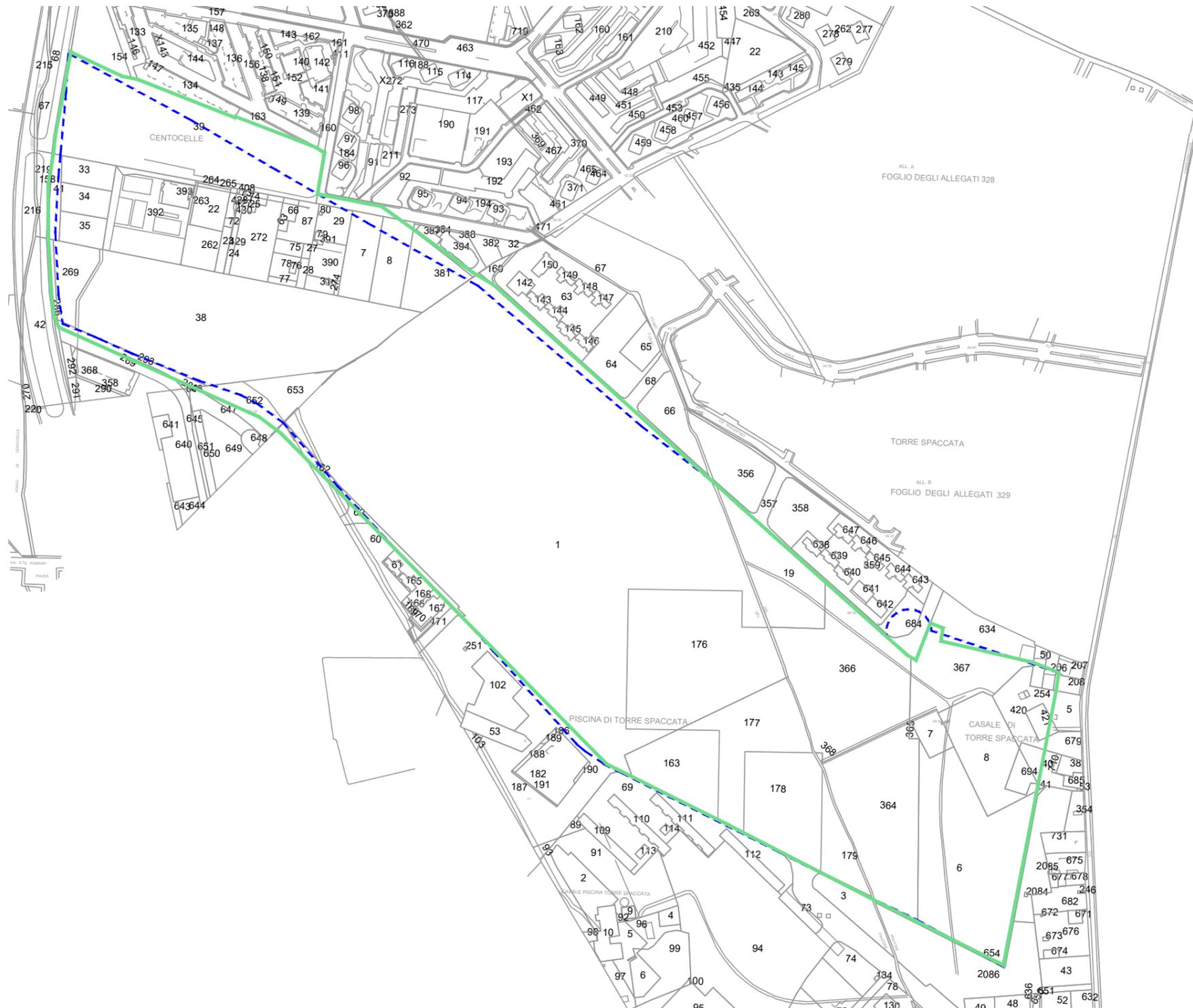
**TOTALE** 571.741 **569.357**

\* prenderà il numero 412 per obbligo di allineamento con quanto censito in catasto fabbricati  
\*\* duplicato di particella (ultima)

WIP

# 1.4 La centralità urbana

## Perimetro Centralità Proposta



### LEGENDA

- PERIMETRO CENTRALITA' DA PRG
- PERIMETRO CENTRALITA' PROPOSTA

SCALA 1:3000

WIP

# 2.0 Soggetti proponenti

## Principali attori in gioco

Il Progetto Urbano relativo alla “Centralità di Torrespaccata” vede coinvolti due soggetti proponenti, che sono Cinecittà Spa (Cinecittà) e CDP Immobiliare srl (CDPI).

CDPI, la “Committente”, ad oggi detentrica della quota di maggioranza dell’Area (pari allo 86,80%), ha un accordo preliminare con Cinecittà relativo alla cessione della quota parte relativa alle funzioni non residenziali (60% SUL Privata) pari a 81.368 mq, mentre CDPI svilupperà le funzioni residenziali (20% SUL Privata) e a destinazione flessibile (20% SUL Privata) pari a 54.245 mq.

## Cinecittà Spa

# CINECITTÀ

## Il ruolo di Cinecittà nell’intervento

Il Piano Industriale Cinecittà 2022-2026 ed i finanziamenti del PNRR. Il piano di riqualificazione di Cinecittà prevede la realizzazione di nuovi teatri di posa e di un ampio complesso articolato in numerosi spazi e servizi, tra cui circa 15 ettari di backlot, ossia una vasta area all’aperto per effettuare le riprese in esterno.

Le opere di ampliamento e innovazione che verranno realizzate una volta finalizzato l’accordo con CDPI, vanno ad aggiungersi agli interventi già pianificati dal Piano Industriale Cinecittà 2022-2026 che prevedono la realizzazione di nuovi teatri, set per la Virtual Reality e la Virtual Production e il più grande Ledwall d’Europa, grazie ai quali verrà incrementata in modo significativo la produttività dei set cinematografici, rendendo di fatto il sito di Cinecittà competitivo a livello internazionale.

In quest’ottica infatti, l’operazione supplementare di acquisizione dei terreni di CDPI si pone come fattore funzionale e strategico per portare il brand Cinecittà, uno dei più noti marchi italiani nel mondo, a una capacità attrattiva globale mettendo al centro della strategia industriale dei prossimi anni la sostenibilità ambientale e l’inclusività, la formazione di nuove professionalità e il rafforzamento delle ricadute economiche e di immagine per tutto il settore dell’industria cinematografica

Il preaccordo tra CDPI e Cinecittà è conseguente all’approvazione del Recovery Plan italiano, ed ai finanziamenti previsti dal PNRR, presentato proprio negli Studi di Cinecittà dal presidente del Consiglio Mario Draghi alla presidente della Commissione europea Ursula von der Leyen, e dall’avviamento del Piano Industriale Cinecittà 2022-2026.

Una parte dei 263 Milioni di finanziamenti destinati allo sviluppo di Cinecittà dal PNRR è dedicata all’implementazione del sito attuale degli Studios di Cinecittà, mentre un’altra parte è relativa all’acquisto dell’Area di attuale proprietà di CDPI.

La finalizzazione del contratto tra CDPI e Cinecittà è prevista entro il mese di ottobre 2022.

L’obiettivo di Cinecittà alla data attuale è quello di sviluppare una quota parte degli 81.000 mq di SUL indicati nell’accordo preliminare con CDPI, pari a circa 36.600 mq per i teatri di posa, e ad ulteriori 10.000 mq per funzioni complementari.

## CDP Immobiliare Srl



## Il ruolo di CDPI nell’intervento

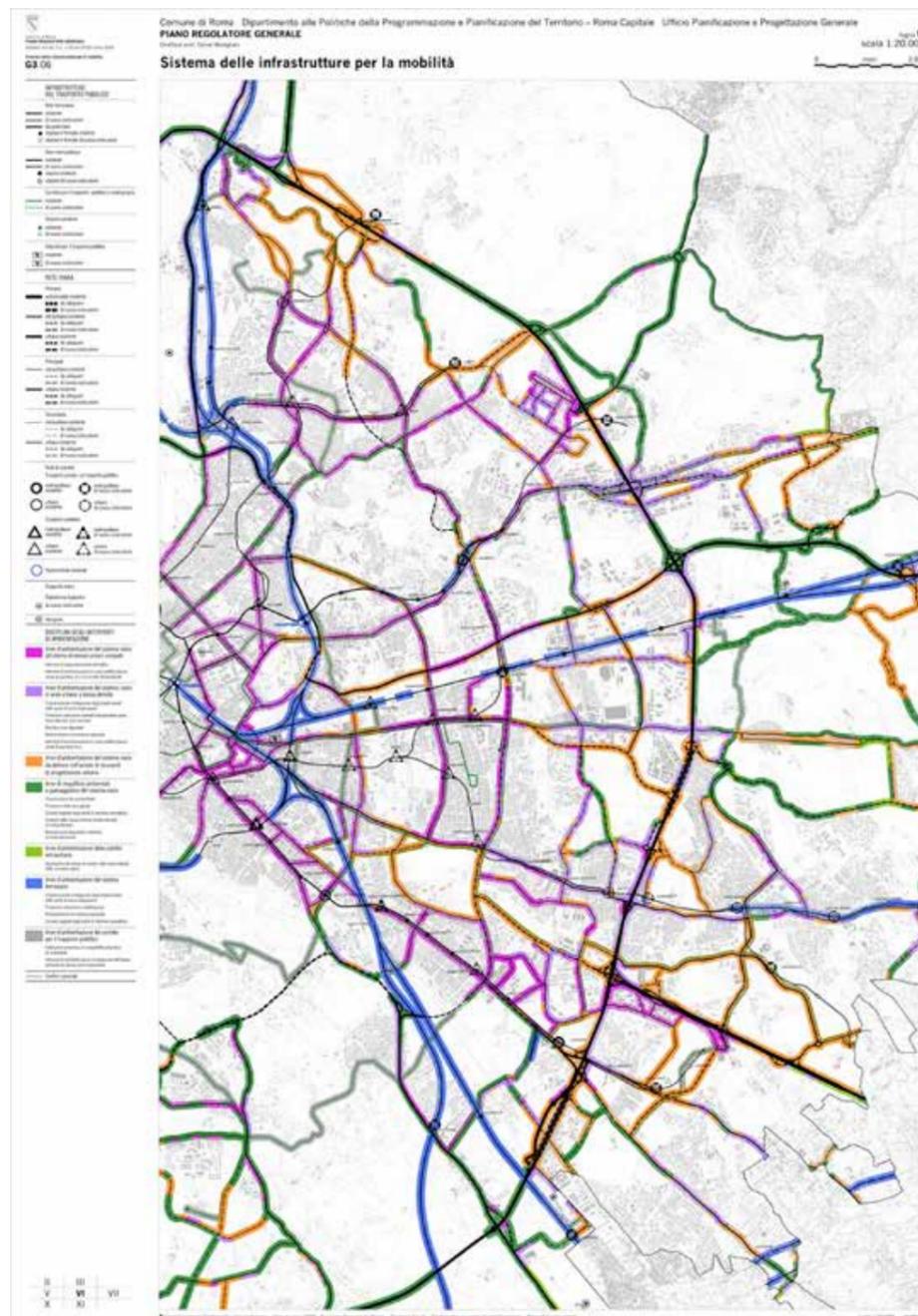
Attualmente CDPI è il proprietario che detiene le quote di maggioranza dell’Area destinata alla “Centralità urbana di Torrespaccata”, pari all’86% della Superficie territoriale interessata, per complessivi 135.613 mq di SUL, di cui circa 81.000 mq verranno ceduti a Cinecittà Spa, mentre 54.245 mq rimarranno a CDPI, su una superficie fondiaria pari a circa 50.000 mq.

L’interesse di CDPI è da un lato quello di verificare lo sviluppo coerente e corretto dell’intero Progetto Urbano della Centralità, dall’altro quello di sviluppare la quota parte di SUL di propria pertinenza, relativa alle funzioni a destinazione residenziale (20%) e alle funzioni a destinazione flessibile (rimanente 20%).

WMP

# 3.0 Sistema della mobilità

LEGENDA: Sistema delle infrastrutture per la mobilità del PRG di Roma



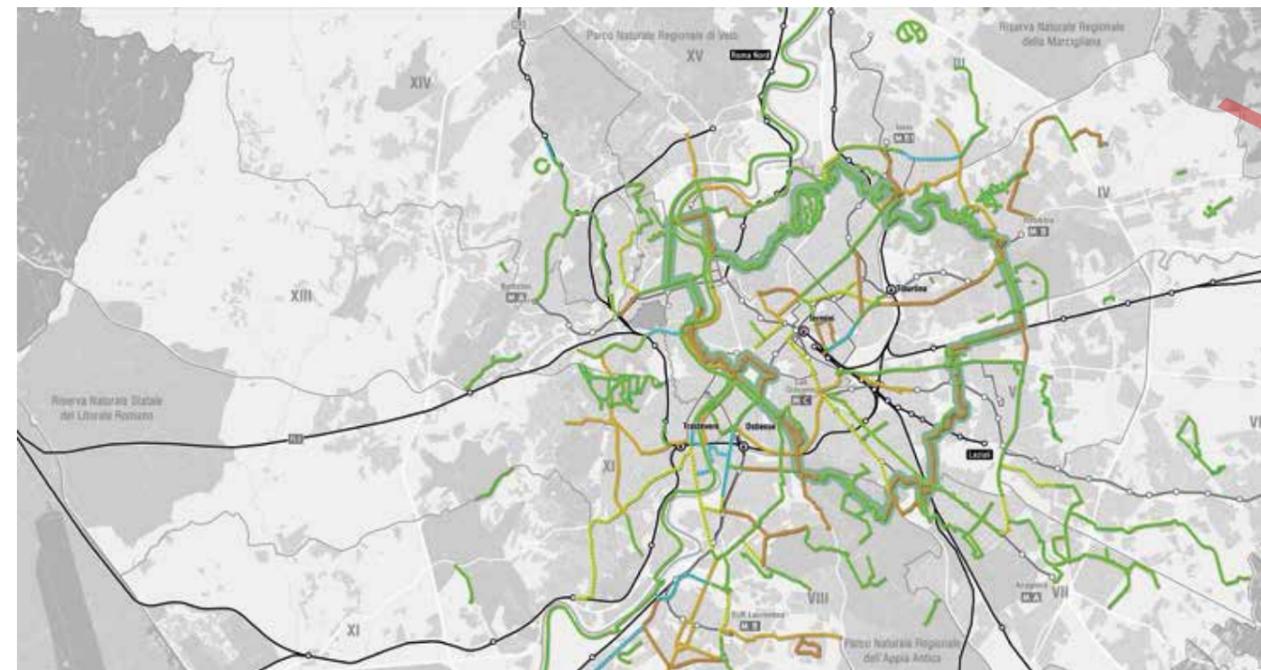
## Il Sistema della Mobilità del PRG Vigente

La proposta per il sistema della mobilità avanzata dal Nuovo Piano Regolatore Generale segue espressamente i criteri di pianificazione di una mobilità sostenibile.

Tra gli obiettivi primari del Nuovo Piano vi è infatti la realizzazione di un riequilibrio tra il trasporto collettivo e quello individuale, finalizzato a ridurre in maniera significativa la dipendenza dai mezzi di trasporto motorizzati privati potenziando i servizi pubblici. Questo consente di migliorare le condizioni ambientali attraverso la riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, ed aumenta allo stesso tempo la sicurezza dei cittadini durante gli spostamenti. Il sistema si basa su una rete principale che utilizza diversi mezzi: linee ferroviarie, metropolitane, tranviarie e corridoi per il trasporto pubblico in sede propria. Un capillare servizio di autobus, a basso livello di inquinamento, si collega al sistema del ferro nei nodi di interscambio. La rete stradale, con un aumento limitato a pochi essenziali tratti che vanno a completare soprattutto l'intelaiatura portante del settore orientale, si trasforma per permettere minori impatti nelle zone residenziali, per consentire un deflusso costante e più regolare, e per garantire una maggiore competitività del trasporto pubblico.

## Mobilità ciclo-pedonale

Il potenziamento della rete ciclabile sulle principali vie della città e su altri itinerari "strategici" favorisce il ricorso alla mobilità attiva e sostenibile, attraverso l'individuazione di percorsi protetti in continuità.



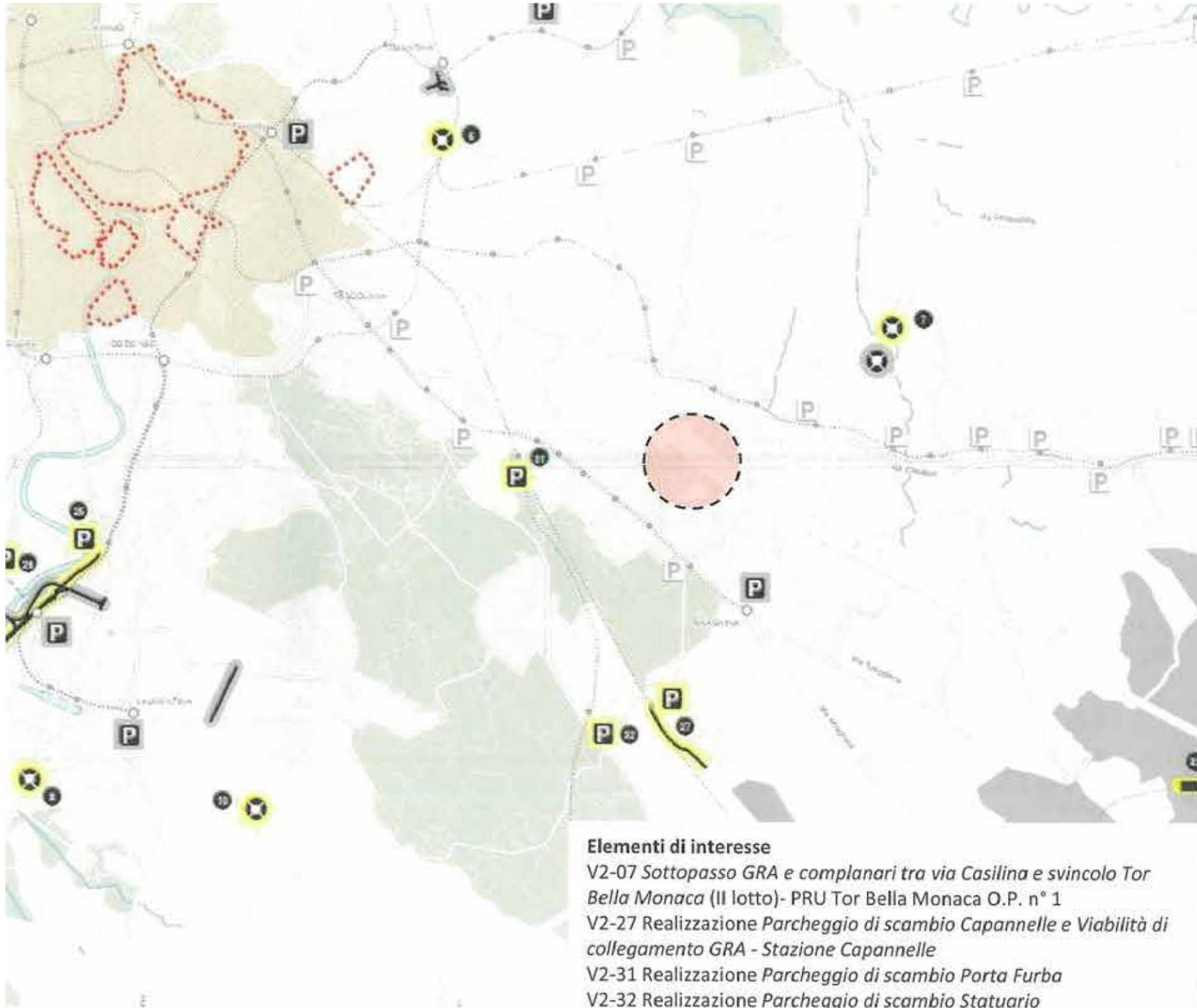
# 3.1 Sistema delle mobilità

## Sistema delle infrastrutture per la mobilità

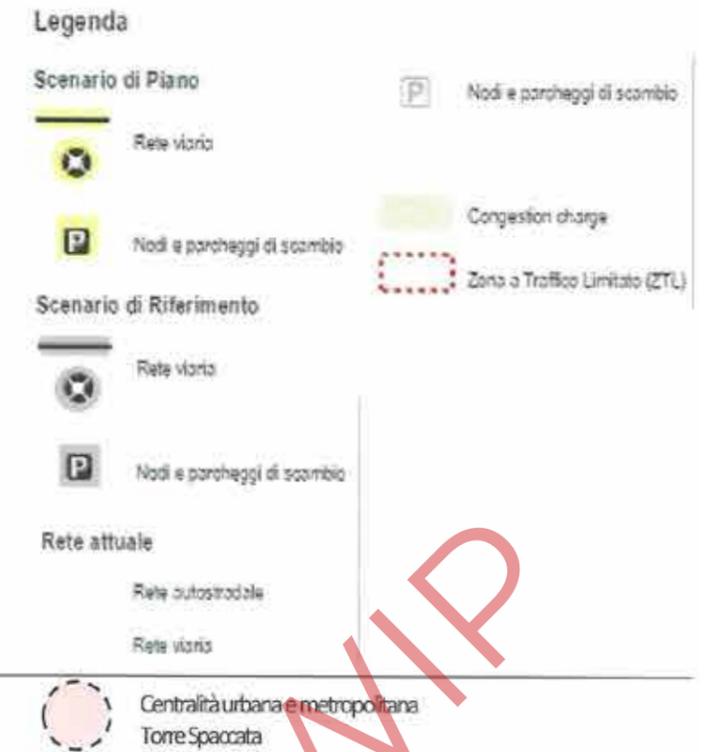


# 3.2 Sistema delle mobilità

Inquadramento del Piano Urbanistico di Mobilità Sostenibile



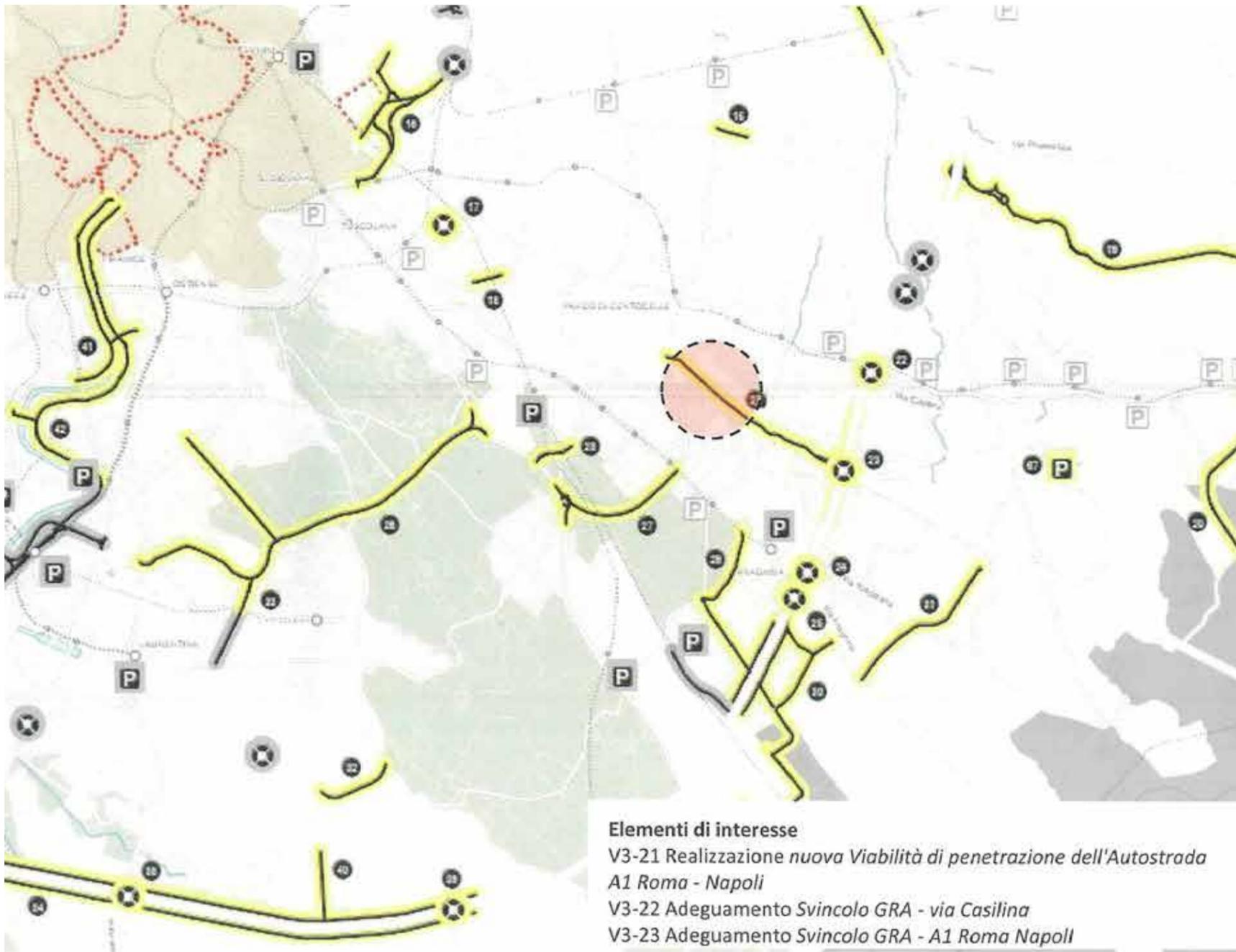
RETE VIARIA, NODI E PARCHEGGI DI SCAMBIO  
 SCENARIO DI PIANO  
 Tav. 5.2.2



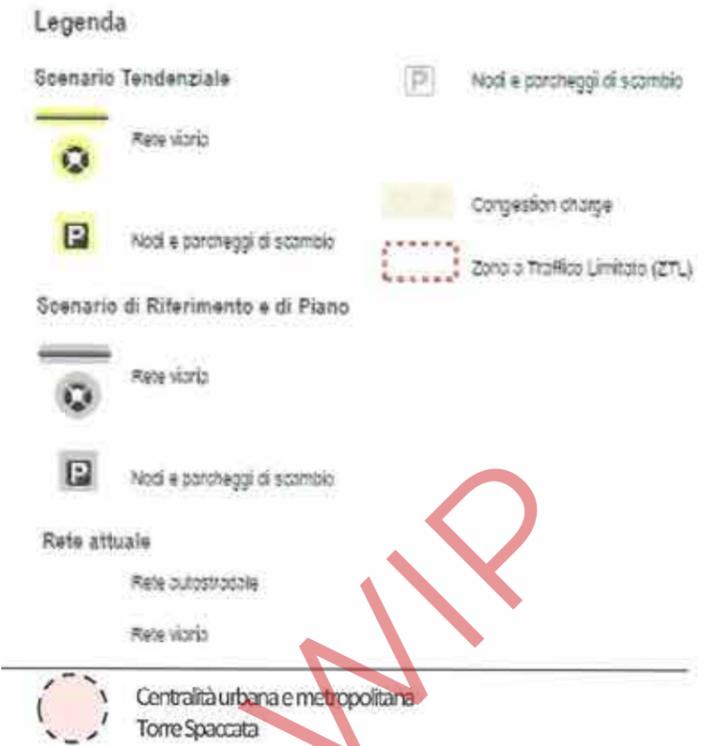
WIP

# 3.2 Sistema delle mobilità

Inquadramento del Piano Urbanistico di Mobilità Sostenibile

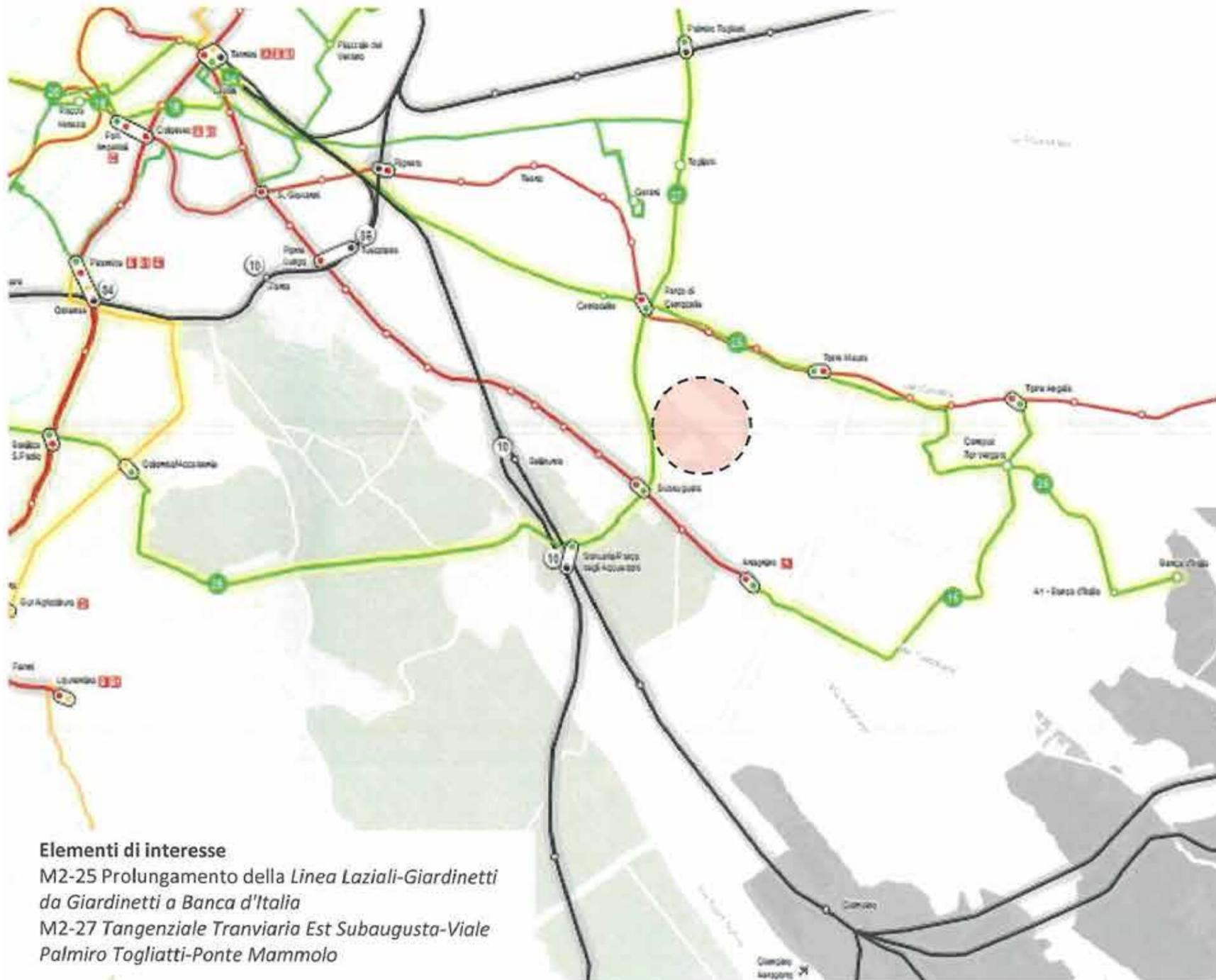


RETE VIARIA, NODI E PARCHEGGI DI SCAMBIO  
 SCENARIO TENDENZIALE  
 Tav. 5.2.3



# 3.2 Sistema delle mobilità

Inquadramento del Piano Urbanistico di Mobilità Sostenibile



**SVILUPPO DELLA MOBILITÀ COLLETTIVA - RETE DEL TRASPORTO PUBBLICO**  
**SCENARIO DI PIANO DEFINITIVO**  
 Tav. 5.3.4

**Legenda**

**Scenario di Piano**

- Ferro
- Metro
- Tram
- Sistema a fune
- Corridoio

**Scenario di Riferimento**

- Ferro
- Metro
- Corridoio

**Reti Attuale**

- Ferro
- Metro
- Tram
- Corridoio

**Tipologia Nodi**

- Fermata/Statione
- Capolinea
- Nodo di scambio
- Centralità urbana e metropolitana  
Torre Spaccata

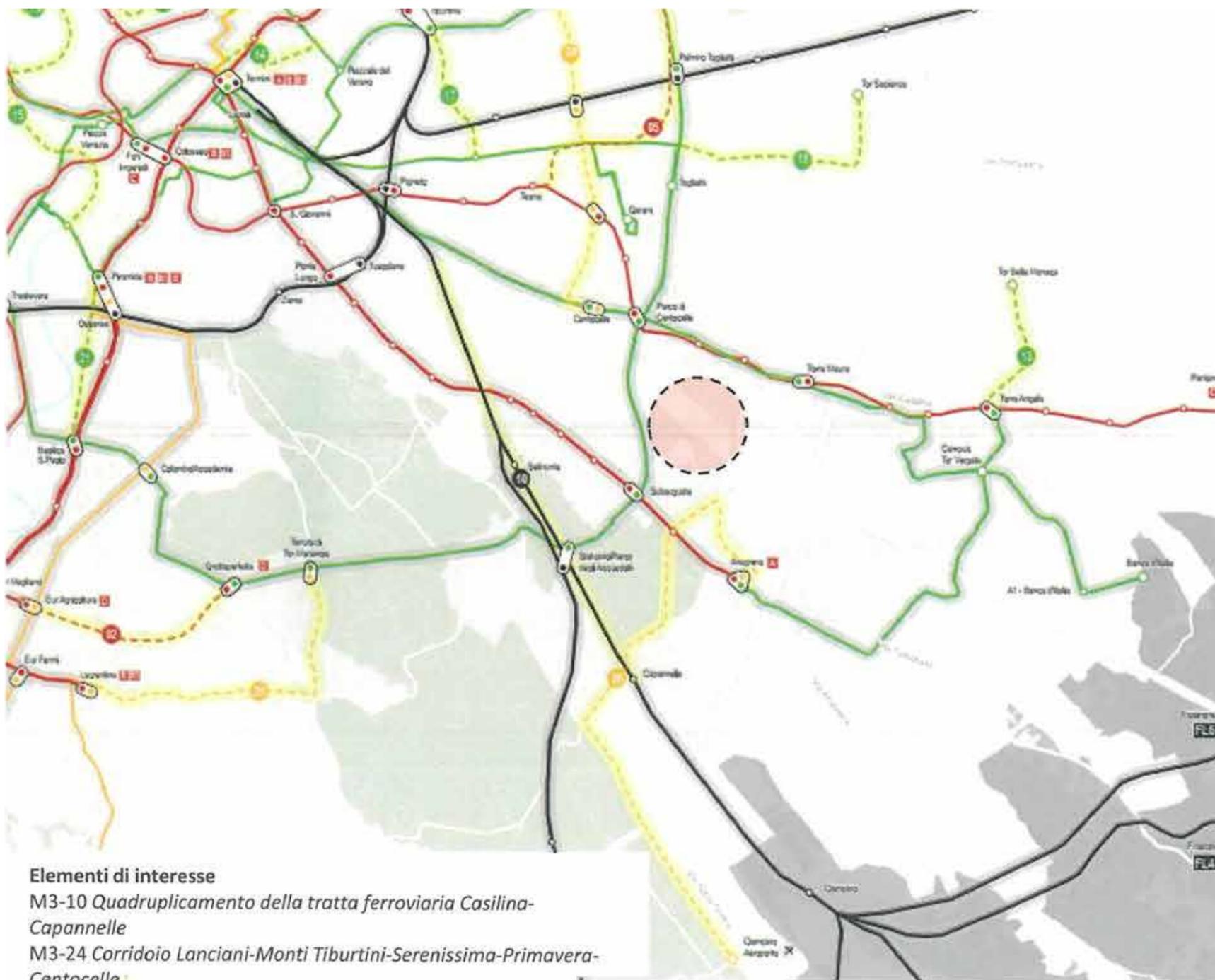
WIP

**Elementi di interesse**

M2-25 Prolungamento della *Linea Laziali-Gardinetti* da Gardinetti a Banca d'Italia  
 M2-27 Tangenziale Tranviaria Est Subaugusta-Viale Palmiro Togliatti-Ponte Mammolo

# 3.2 Sistema delle mobilità

Inquadramento del Piano Urbanistico di Mobilità Sostenibile

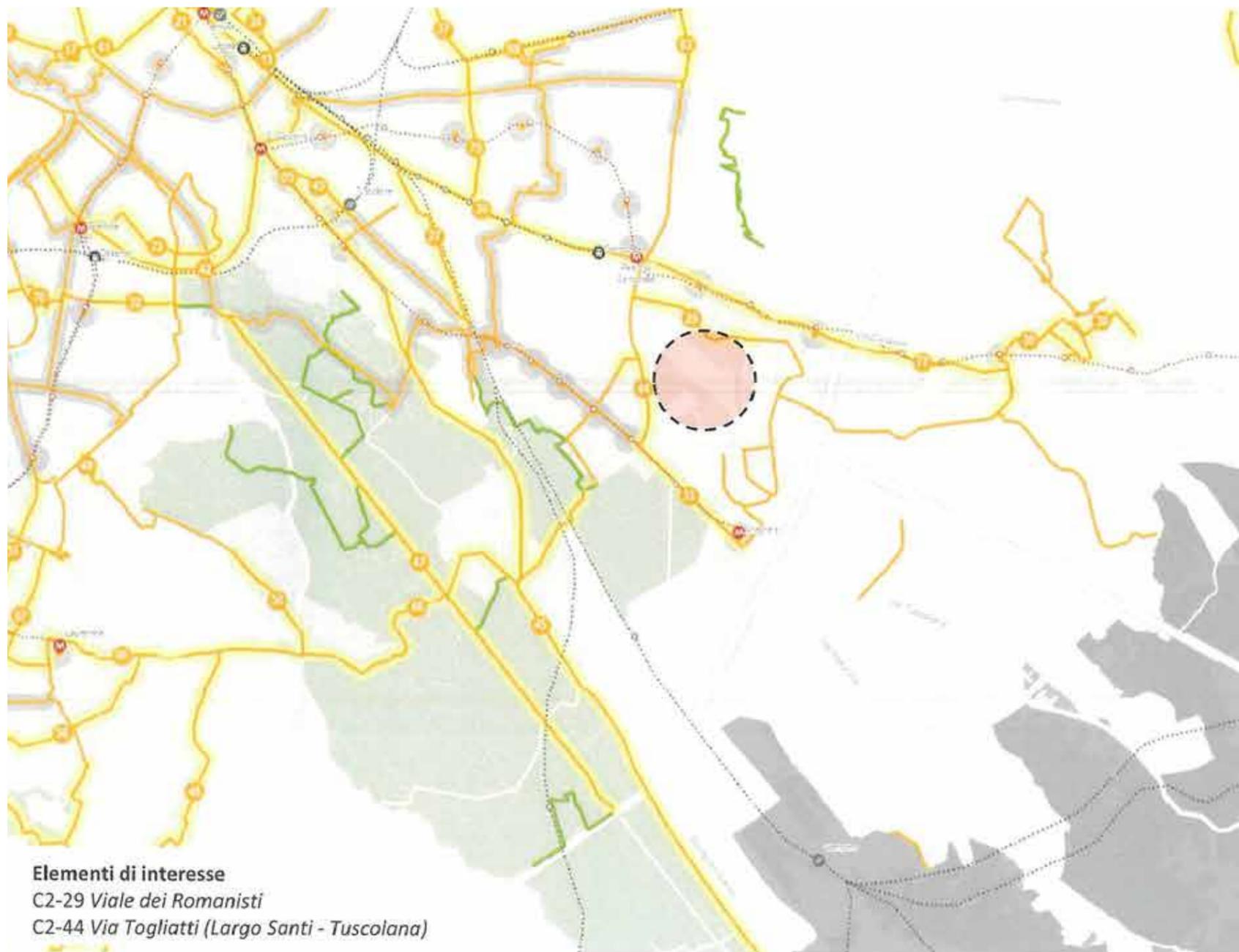


**SVILUPPO DELLA MOBILITÀ COLLETTIVA - RETE DEL TRASPORTO PUBBLICO**  
**SCENARIO TENDENZIALE DEFINITIVO**  
 Tav. 5.3.5



# 3.2 Sistema delle mobilità

Inquadramento del Piano Urbanistico di Mobilità Sostenibile



**Elementi di interesse**  
C2-29 Viale dei Romanisti  
C2-44 Via Togliatti (Largo Santi - Tuscolana)

**SISTEMI DI SVILUPPO DI MOBILITA' CICLISTICA**  
SCENARIO DI PIANO - DEFINITIVO  
Tav. 5.4.6

### Legenda

#### Scenario di Piano

- Piste Ciclabili
- Ciclodromo

#### Scenario di Riferimento

- Piste Ciclabili
- Hub

#### Rete Attuale

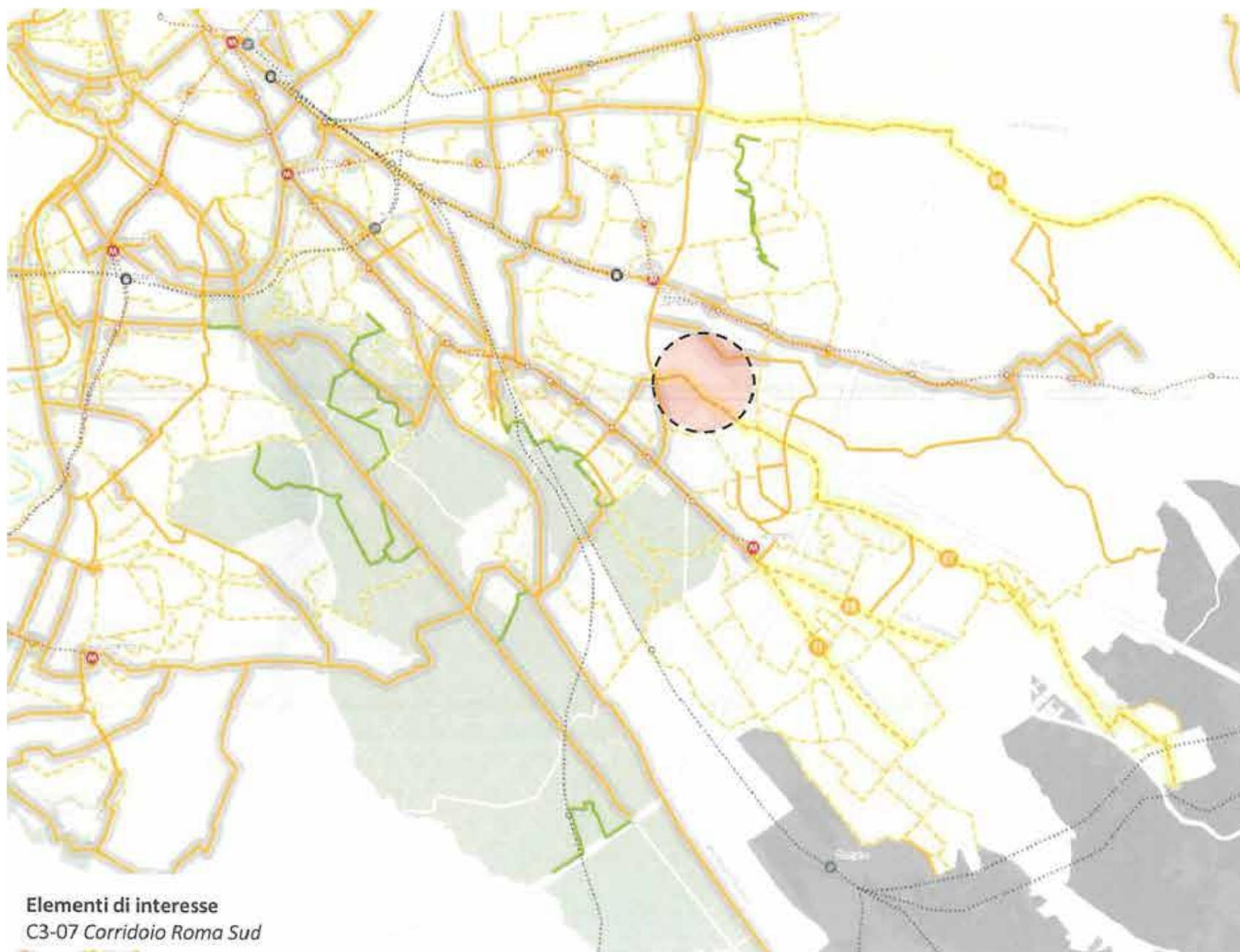
- Piste Ciclabili su strada
- Piste ciclabili nei parchi

- Centralità urbana e metropolitana  
Torre Spaccata

WIP

# 3.2 Sistema delle mobilità

Inquadramento del Piano Urbanistico di Mobilità Sostenibile



Elementi di interesse  
C3-07 Corridoio Roma Sud

SISTEMI DI SVILUPPO DI MOBILITA' CICLISTICA  
SCENARIO TENDENZIALE - DEFINITIVO  
Tav. 5.4.7

### Legenda

#### Scenario Tendenziali

Corridoi Principali

Reti Locali

#### Scenario di Piano

Piste ciclabili

Ciclodromo

#### Scenario di Riferimento

Piste Ciclabili

Hub

#### Rete Attuale

Piste Ciclabili su strada

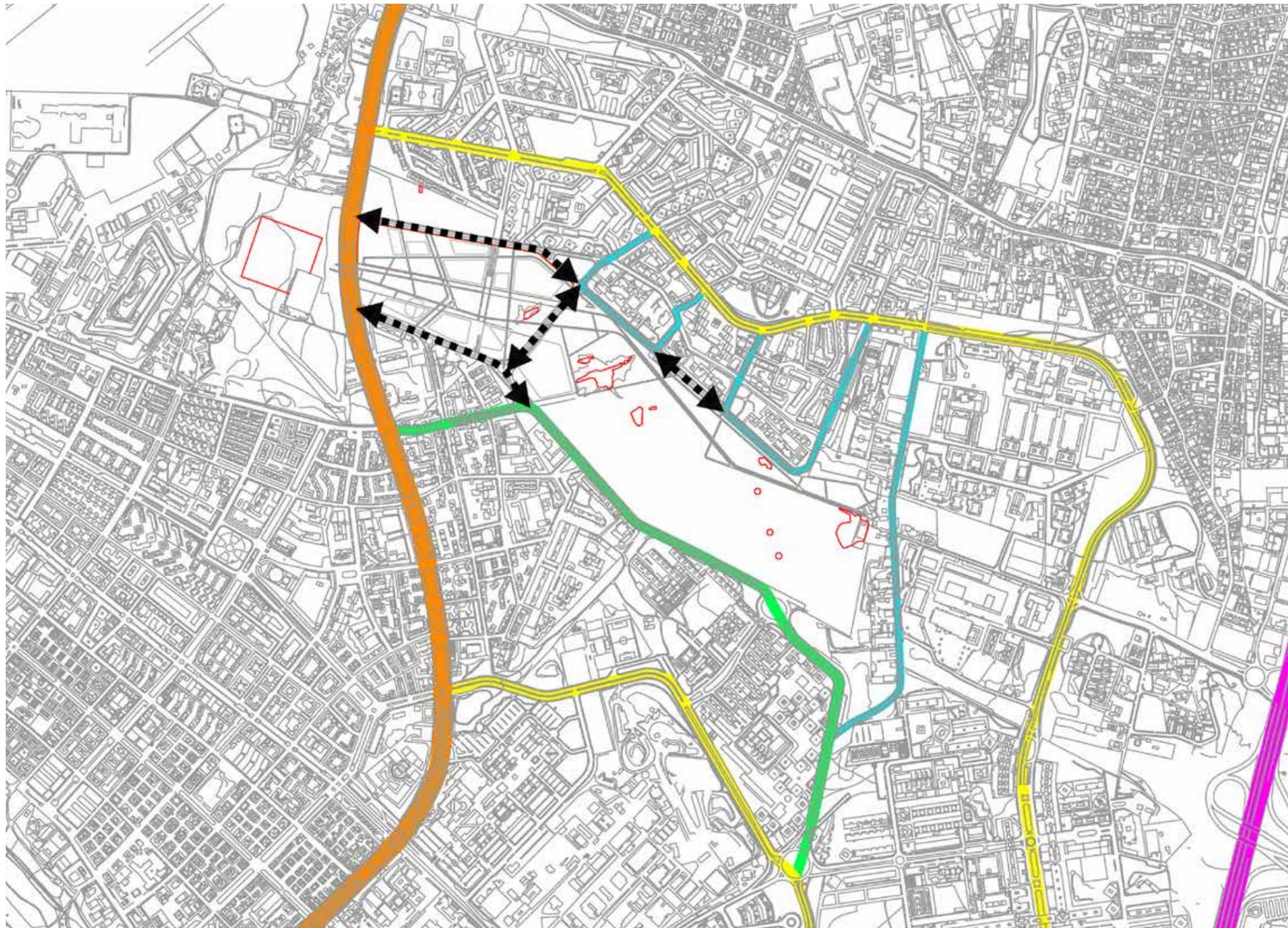
Piste ciclabili nei parchi

Centralità urbana e metropolitana  
Torre Spaccata



# 3.3 Sistema delle mobilità

Inquadramento del Piano Urbanistico di Mobilità Sostenibile



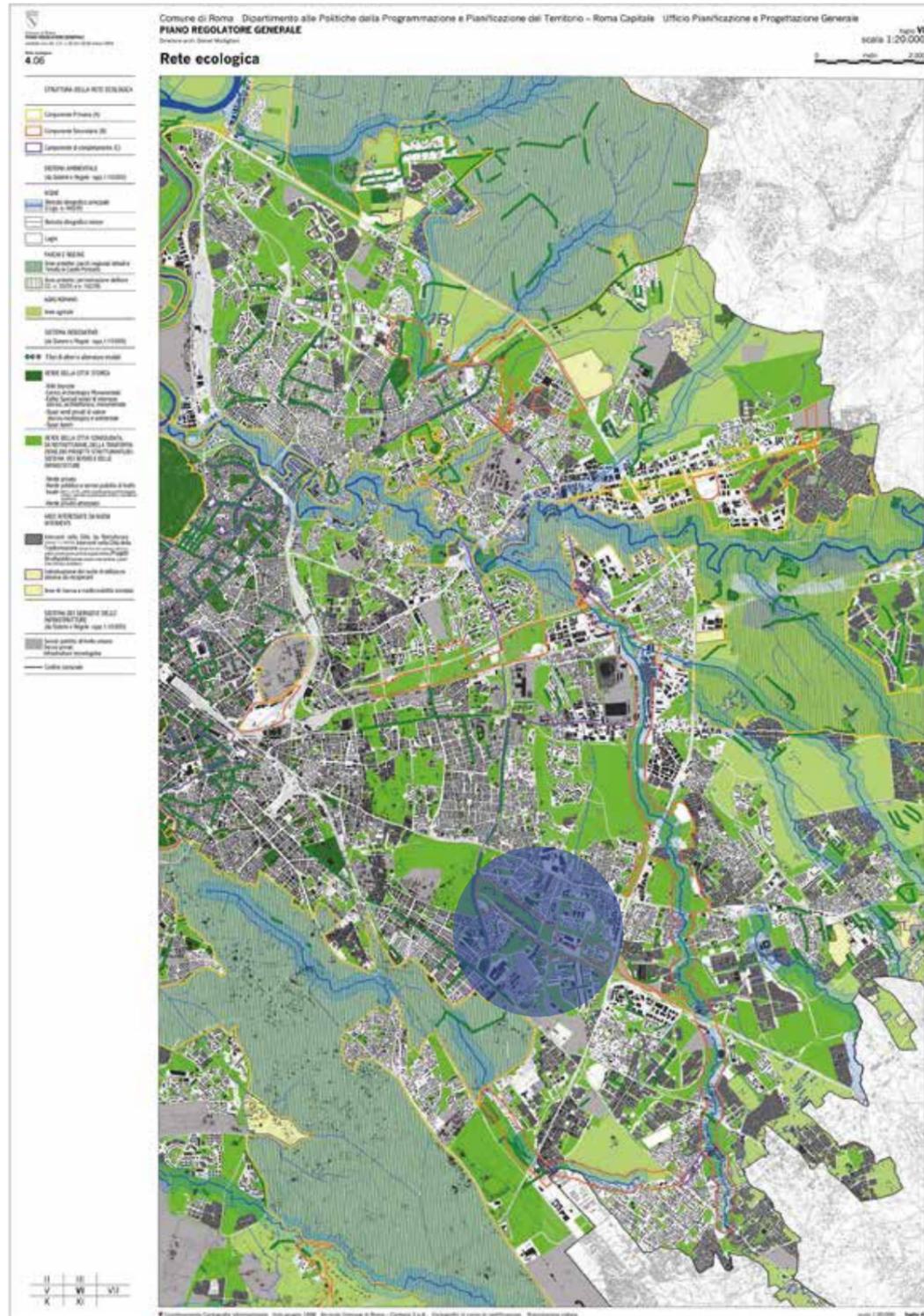
## Lo Schema della Mobilità

La proposta di Schema di Assetto Preliminare individua percorsi di collegamento in continuità sui perimetri longitudinali della Centralità, in modo da garantire un collegamento tra l'area ed i quartieri limitrofi, nel collegamento da nord-ovest con via Palmiro Togliatti, prestando però la dovuta attenzione nel distinguere la viabilità di collegamento alla scala del quartiere, dalla viabilità urbana, in modo da non sovraccaricare la viabilità di quartiere.

Per quanto riguarda i collegamenti trasversali di attraversamento sull'area, la proposta progettuale ipotizza un nuovo collegamento posto nella parte nord della centralità, in corrispondenza del perimetro del Backlot di Cinecittà, garantendo però la continuità al parco lineare archeologico in direzione nord-sud, attraverso percorsi verdi in elevazione rispetto alla quota stradale.

-  Rango urbano scorrimento veloce
-  Rango urbano
-  Rango locale - Scorrimento veloce
-  Rango locale
-  Strade di prossimità
-  Collegamenti stradali di progetto

# 4.0 La rete ecologica metropolitana



LEGENDA: Rete ecologica PRG

## Sistema dei Vincoli

Nell'ambito della Centralità di Torrespaccata ricadono significativi vincoli ambientali ed archeologici che il Progetto urbano dovrà trasformare in opportunità di trasformazione qualitativa dell'ambito urbano, integrando la dimensione paesaggistico-ambientale e le preesistenze archeologiche in un sistema progettuale coerente ed integrato con gli obiettivi dei soggetti proponenti e dell'amministrazione.

Si sta pertanto delineando attraverso il SAP un telaio di riferimenti e di condizioni al contorno di cui il progetto dovrà tenere conto nel suo sviluppo, con particolare attenzione ai vincoli ambientali, al PUMS ed alla mobilità lenta (ciclopeditonale). Anche il tema della Sostenibilità è un importante Input progettuale con cui il SAP si sta confrontando.

## Rete ecologica del PRG Vigente

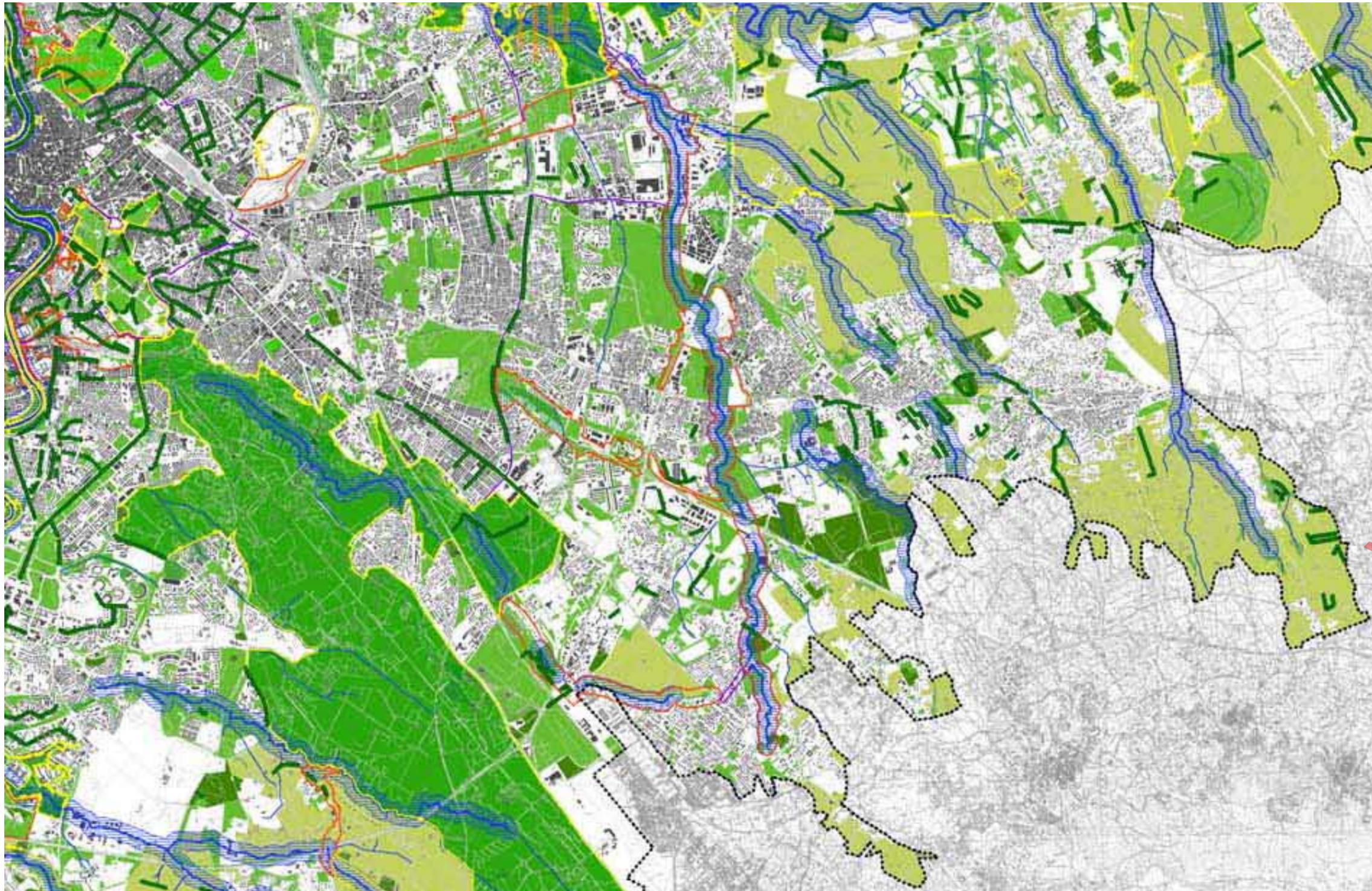
Il Piano introduce una visione dinamica della politica della tutela dell'ambiente. Ridotto drasticamente l'uso del suolo, ogni progetto di trasformazione e modernizzazione della città deve essere non solo compatibile con l'ambiente ma deve contribuire a valorizzare e sviluppare una vera e propria rete ecologica. Dal centro alla periferia, dai grandi parchi alle sponde dei fossi, dall'Agro romano alle rive dell'Aniene, la componente ambientale diventa un tema centrale del Piano, al punto da condizionare e definire le regole per qualunque trasformazione nella città.

La rete ecologica individua tutte le componenti primarie, secondarie e di completamento a seconda della sensibilità e qualità degli ecosistemi inclusi. Ogni intervento deve misurare la propria compatibilità e integrazione con la rete ecologica al fine di contribuire e collaborare al completamento e funzionamento del sistema ambientale.

WMP

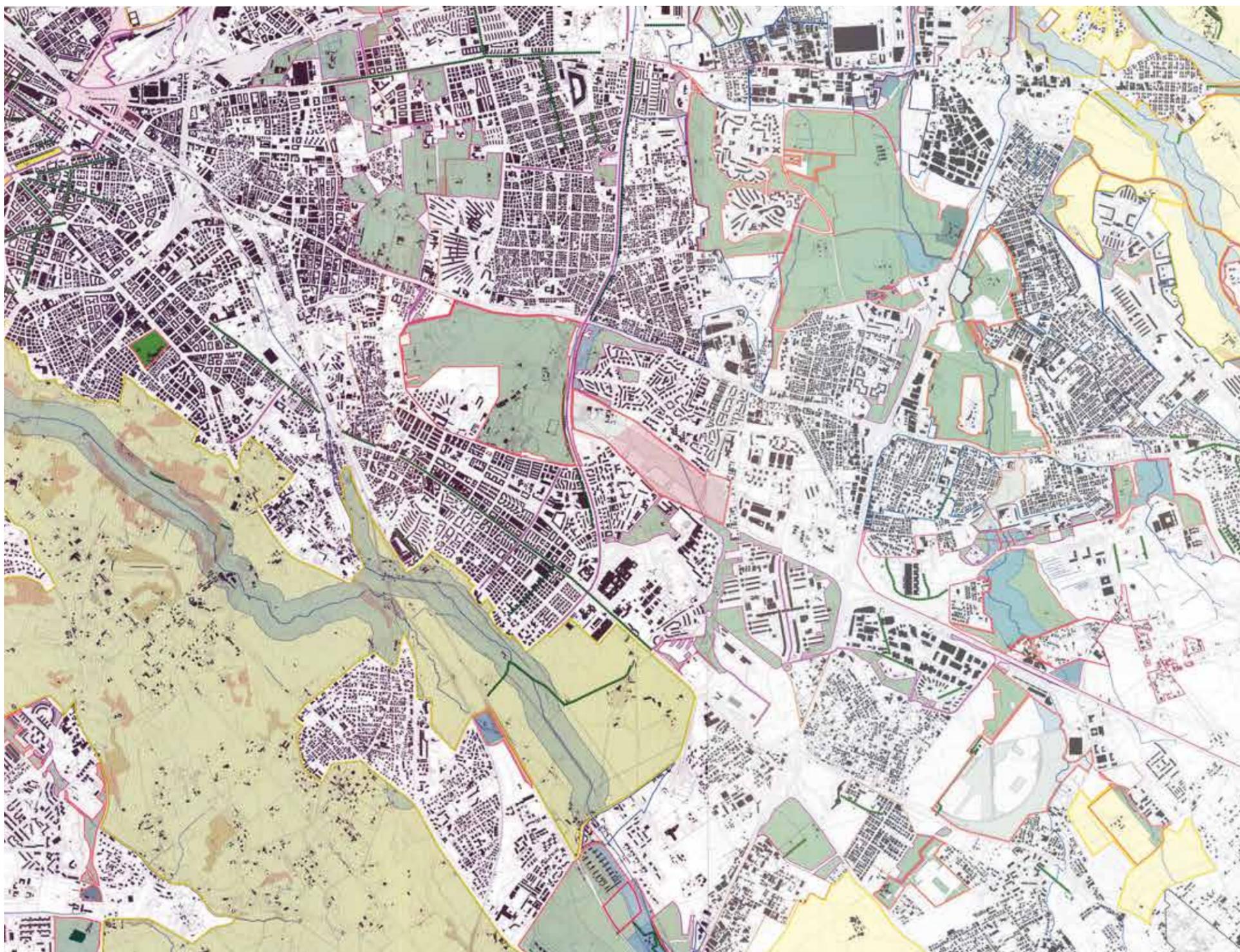
# 4.1 La rete ecologica metropolitana

Sistema ambientale e paesistico del PRG Elaborato G10 \_ Sistema ambientale



# 4.2 La rete ecologica metropolitana

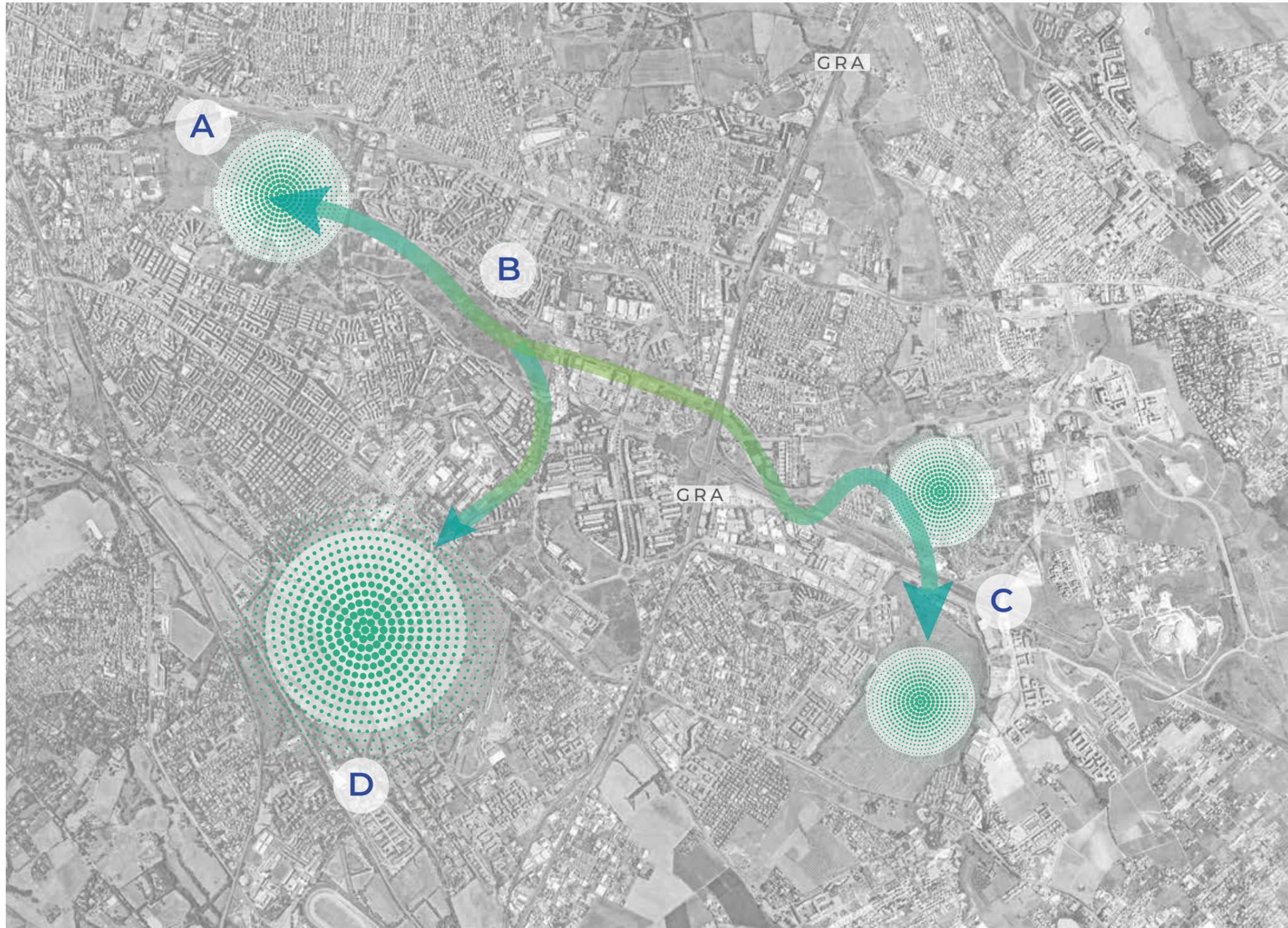
Sistema insediativo del PRG di Roma - Rete ecologica



STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA (art. 72, art.10-NTA)		SISTEMA INSEDIATIVO	
	Componente primaria (A)	<b>CITTA' STORICA</b>	
	Componente primaria (A)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi		Centro archeologico monumentale
	Componente secondaria (B)		Ville storiche
	Componente secondaria (B)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi		Spazi aperti
	Componente di completamento (C)		Spazi verdi privati di valore storico - morfologico - ambientale
	Componente di completamento (C)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi		Ambiti di valorizzazione
<b>COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA</b>		<b>CITTA' CONSOLIDATA</b>	
<b>DA SISTEMI E REGOLE</b>			Verde privato
<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>			Programmi integrati
<b>ACQUE</b>		<b>CITTA' DA RISTRUTTURARE</b>	
	Laghi		Programmi integrati
	Reticolo idrografico principale		Individuazione dei nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare
	Reticolo idrografico secondario	<b>CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE</b>	
<b>PARCHI</b>			Ambiti di trasformazione ordinaria
	Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano		Ambiti a pianificazione particolareggiata definita
	Parchi agricoli comunali	<b>PROGETTI STRUTTURANTI</b>	
<b>AGRO ROMANO</b>			Centrale urbana e metropolitana pianificazione definita
	Aree agricole		da pianificare
<b>SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE</b>		<b>AMBITI DI RISERVA</b>	
<b>SERVIZI</b>			Ambiti di riserva a trasformabilità vincolata
	Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale - localizzazione prescrittiva / localizzazione indicativa	<b>DALLA CARTA DELL'USO DEL SUOLO E DELLE FISIONOMIE VEGETAZIONALI</b> Università degli Studi di Roma "La Sapienza" Facoltà di Biologia - Dipartimento di Biologia vegetale Prof. Carlo Blasi	
	Verde privato attrezzato - localizzazione prescrittiva / localizzazione indicativa	<b>TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMI-NATURALI</b>	
			Boschi
			Cespuglieti
			Fitici alberati
			Fascia di rispetto della Tenuta di Castelporziano

# 4.3 La rete ecologica metropolitana

La centralità urbana di Torrespaccata: Costruzione di un corridoio ecologico verde



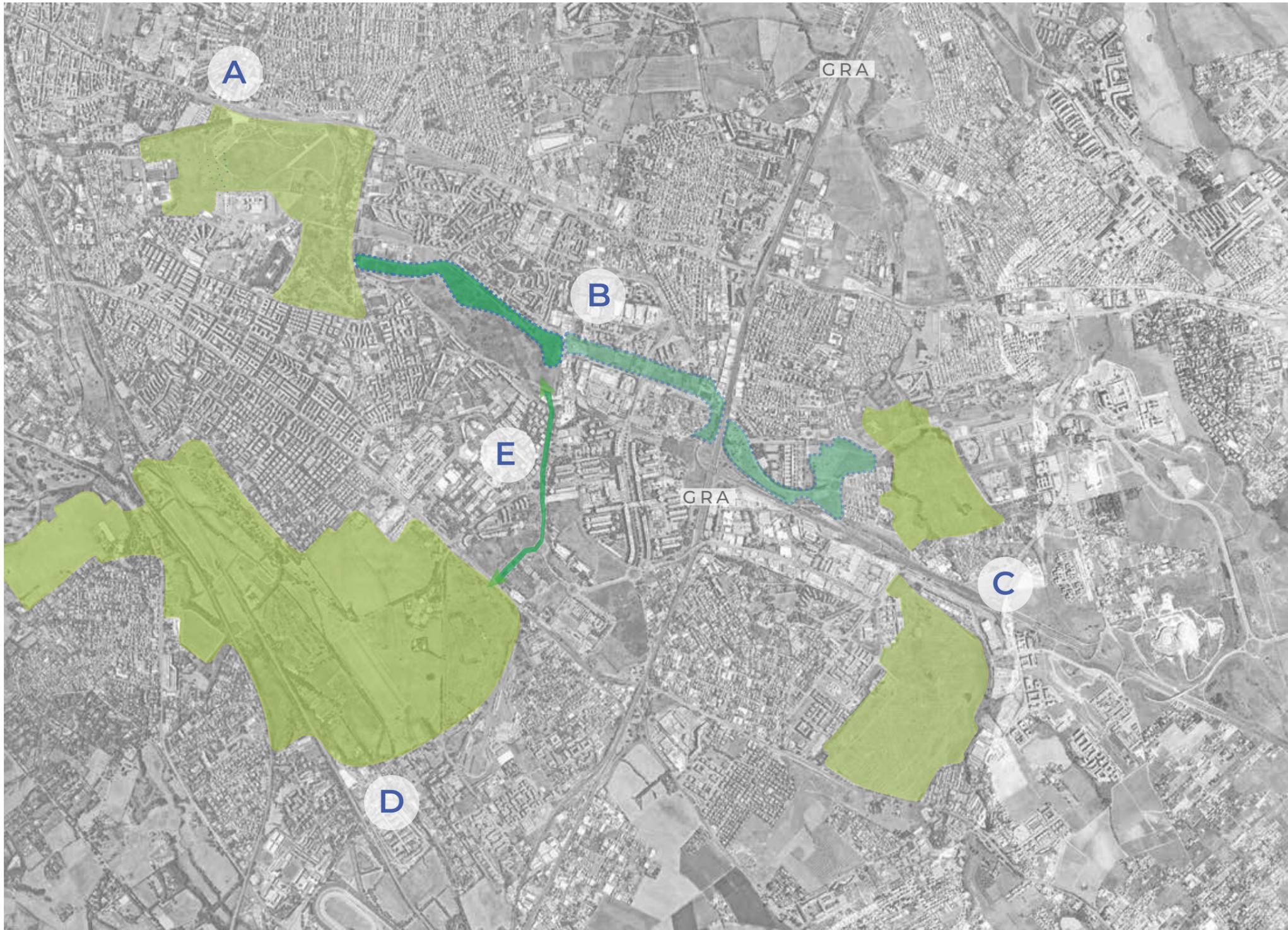
## LEGENDA

- A Parco di Centocelle
- B Proposta di Parco Verde Lineare
- C Sistema verde di Torvergata
- D Parco degli Acquedotti

WIP

# 4.3 La rete ecologica metropolitana

La centralità urbana di Torrespaccata: Costruzione di un corridoio ecologico verde

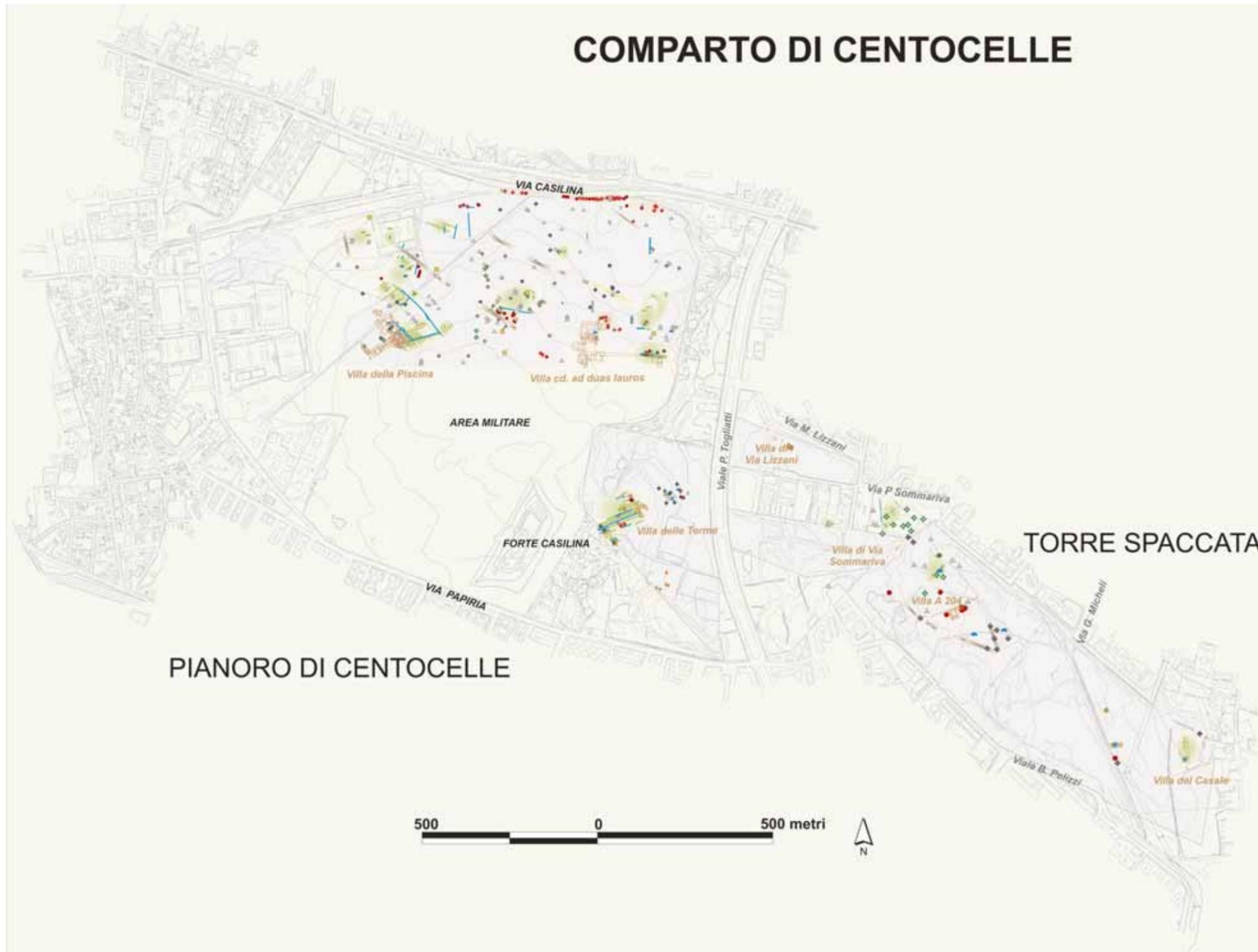


## LEGENDA

- A Parco di Centocelle
- B Proposta di Parco Verde Lineare
- C Sistema verde di Torvergata
- D Parco degli Acquedotti
- E Proposta di collegamento paesaggistico ciclo-pedonale

WIP

# 5.0 Sistema delle emergenze archeologiche



## Preesistenze archeologiche sull'Area di Torrespaccata

L'area di Torrespaccata è interessata dalla presenza di emergenze archeologiche, tra cui si distinguono quelle di Ville Romane.

Sull'area negli anni passati sono stati effettuati molti sondaggi archeologici, da cui sono stati qui restituiti i perimetri di ingombro e che la proposta progettuale integra nel disegno complessivo della Centralità, come "Parco lineare archeologico delle Ville Romane".

WIP





# 5.3 Sistema delle emergenze archeologiche

Il parco archeologico lineare delle Ville Romane

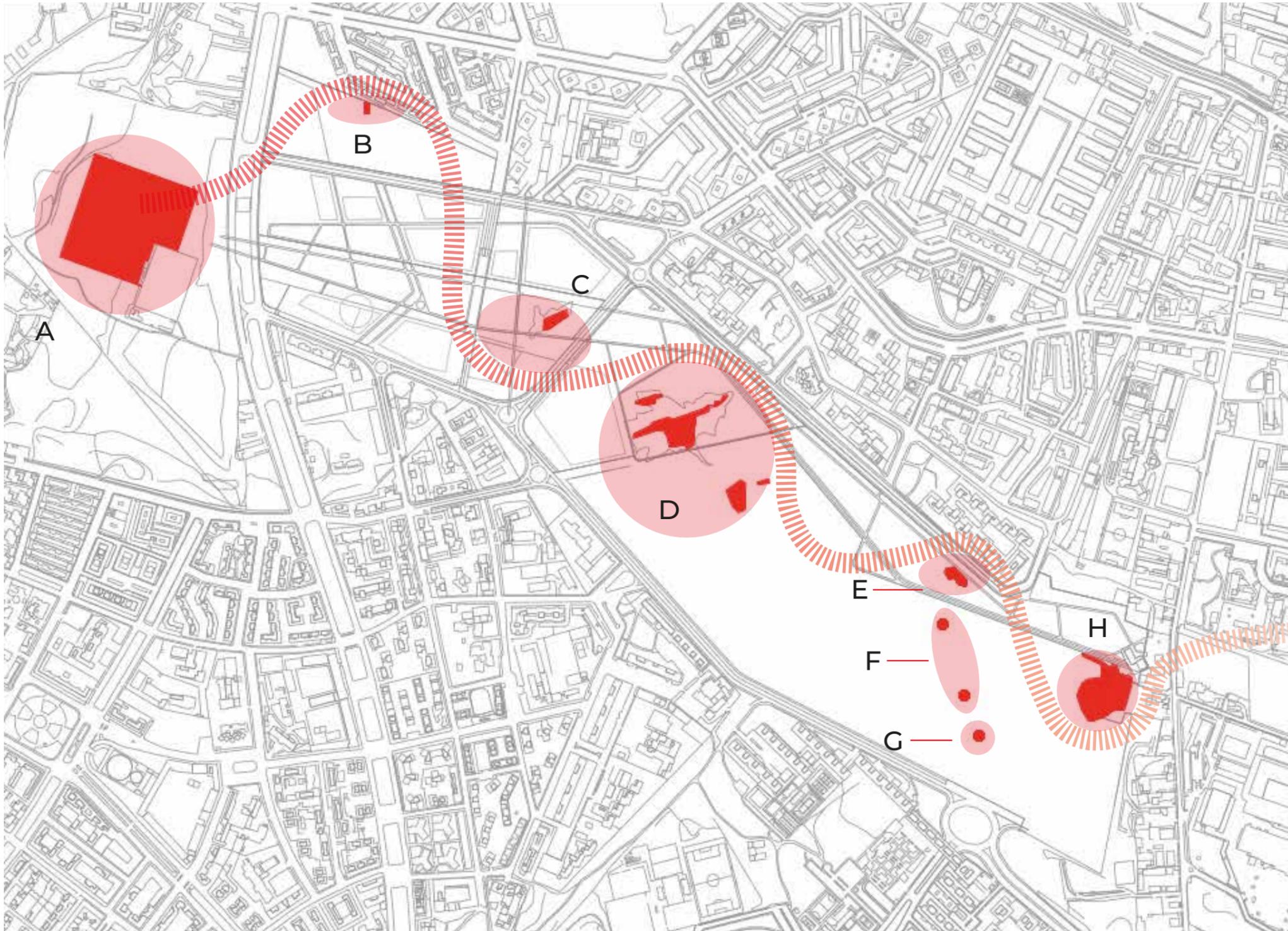


- A Villa delle terme e deposito culturale
- B Villa di Via Lizzani
- C Villa di Via Sommariva
- D Villa A204
- E Sito medioevale
- F Sito eneolitico
- G Struttura e sepoltura di età Repubblicana
- H Villa del Casale
- I Villa della piscina
- L Necropoli
- M Villa ad Duae Lauros
- N Deposito Repubblicano

WIP

# 5.3 Sistema delle emergenze archeologiche

Il parco archeologico lineare delle Ville Romane

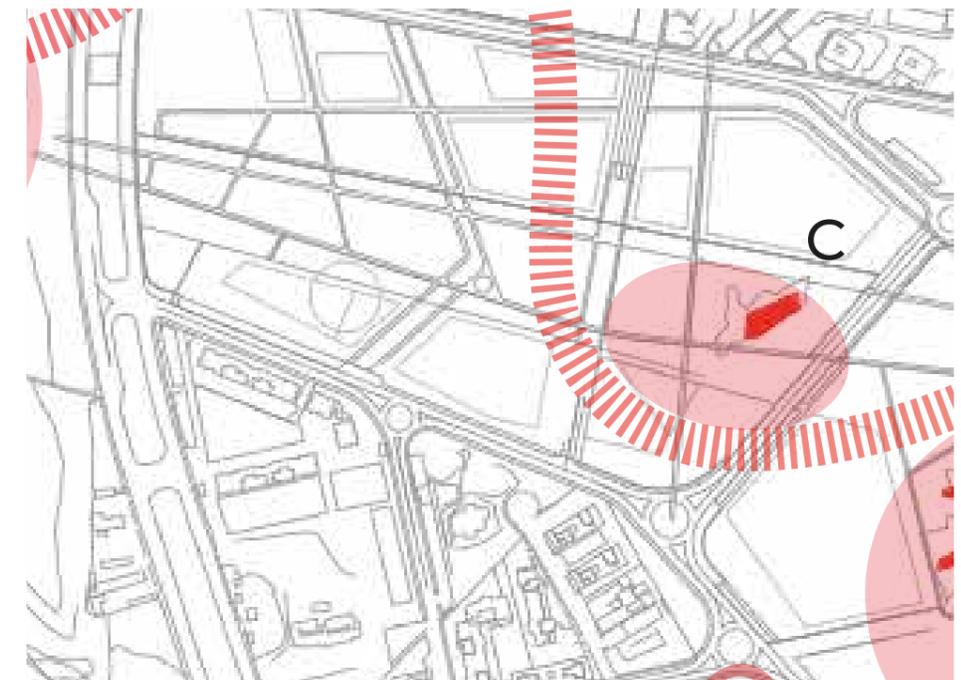
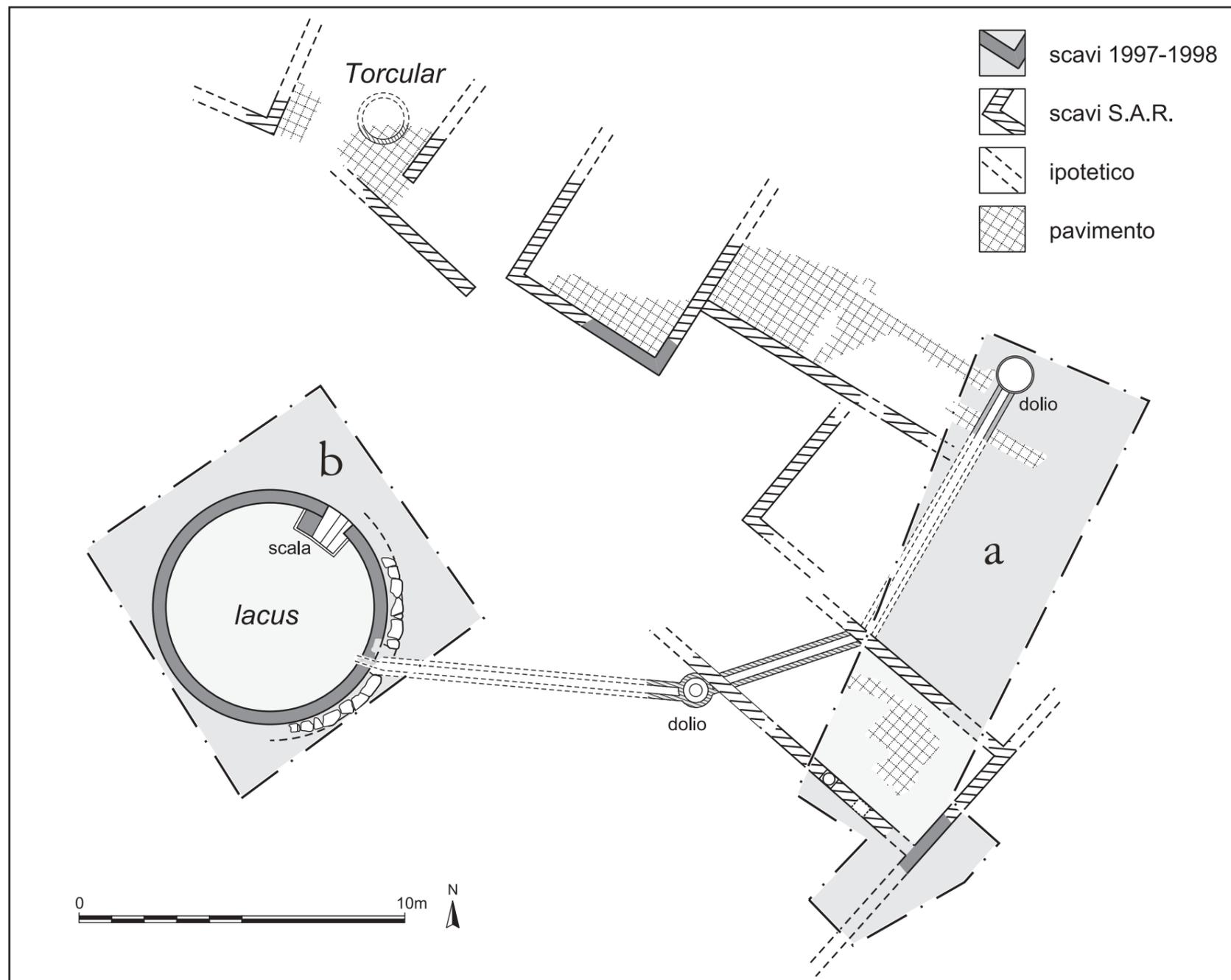


- A Villa delle terme e deposito culturale
- B Villa di Via Lizzani
- C Villa di Via Sommariva
- D Villa A204
- E Sito medioevale
- F Sito eneolitico
- G Struttura e sepoltura di età Repubblicana
- H Villa del Casale

WIP

# 5.4 Sistema delle emergenze archeologiche

Emergenze storico monumentali - Villa di Via Lizzani



# 5.4 Sistema delle emergenze archeologiche

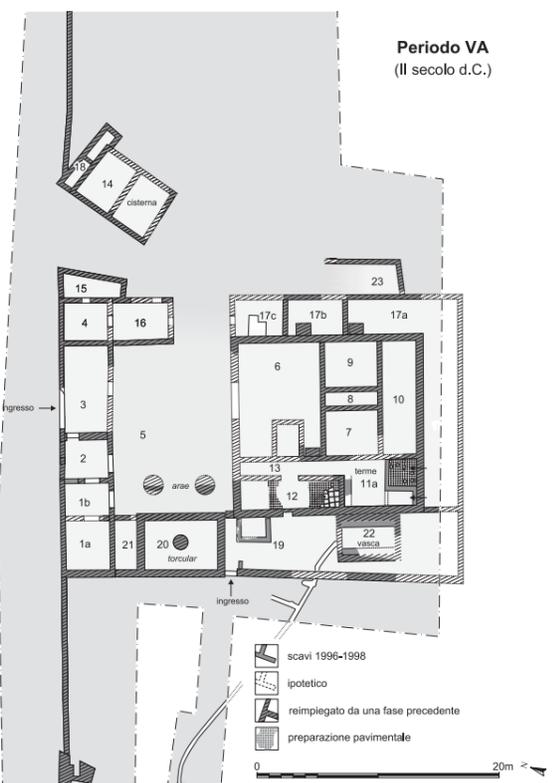
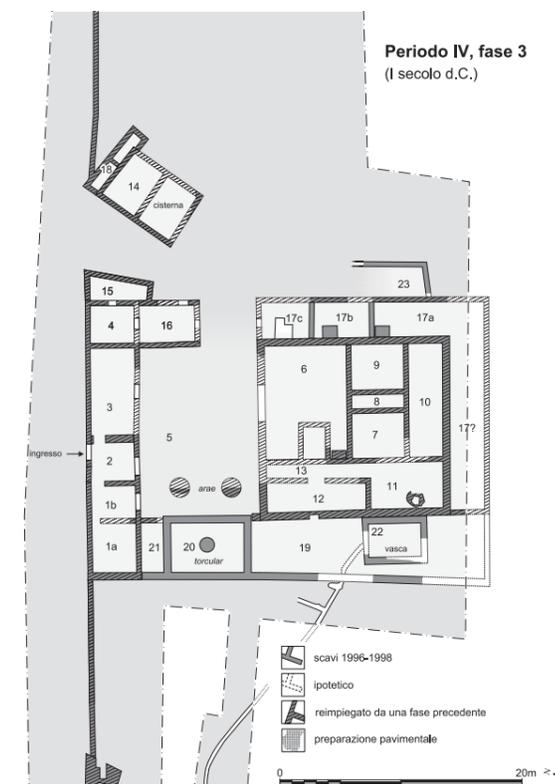
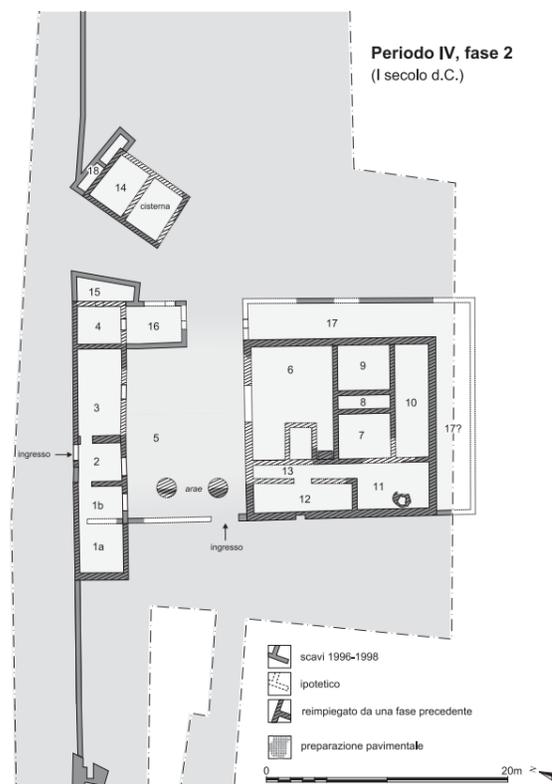
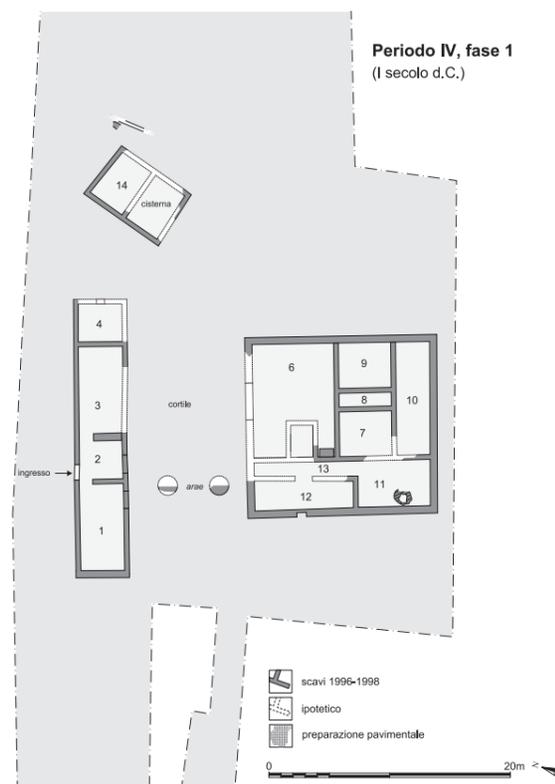
Emergenze storico monumentali - Villa A204



WIP

# 5.4 Sistema delle emergenze archeologiche

## Periodizzazione delle fasi storiche - Villa A204



### PERIODO VA LA RISTRUTTURAZIONE DELLA VILLA

Alla piena età imperiale possono essere riferite consistenti opere di ristrutturazione e di ridestinazione degli ambienti della villa:

- SOSTITUZIONE DELLA PARS URBANA
- RACCORDO DEGLI AMBIENTI
- MESSA IN OPERA DI NUOVI AMBIENTI

### PERIODO VB LA RISTRUTTURAZIONE DELLA VILLA

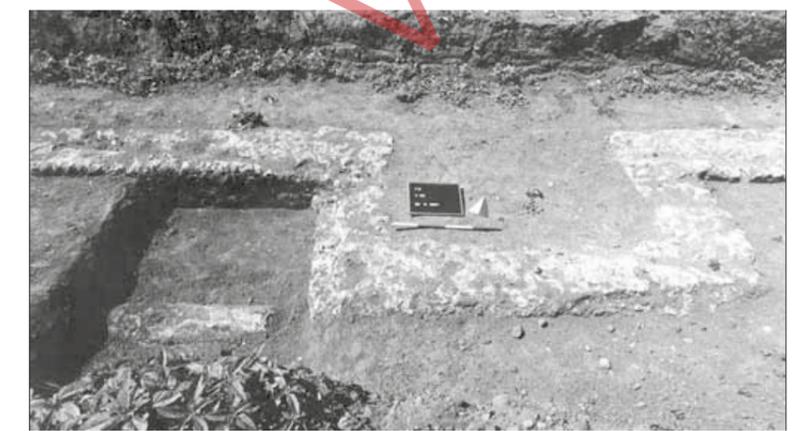
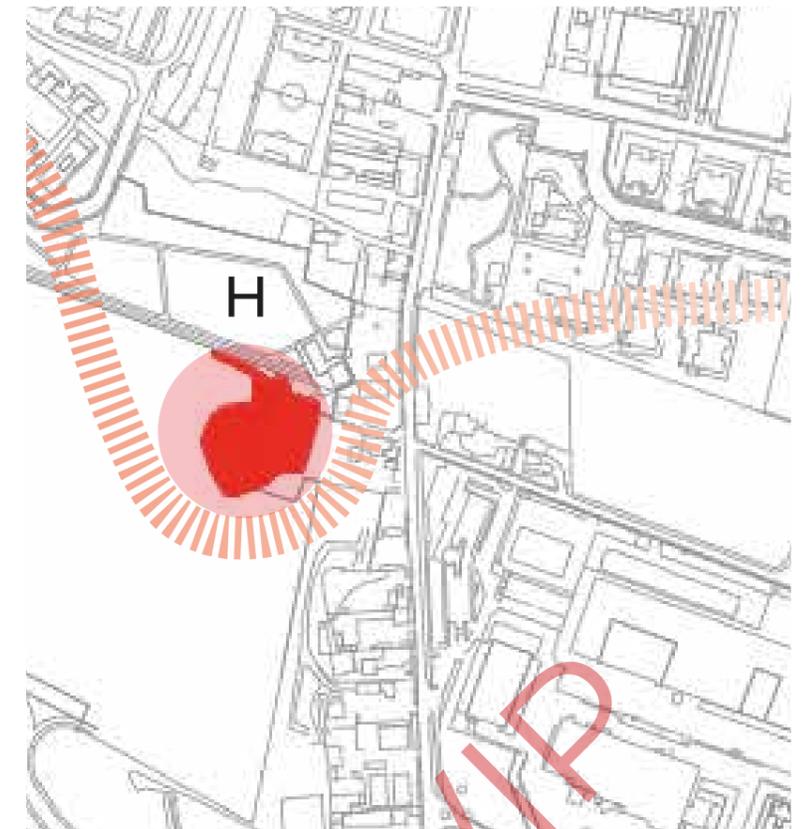
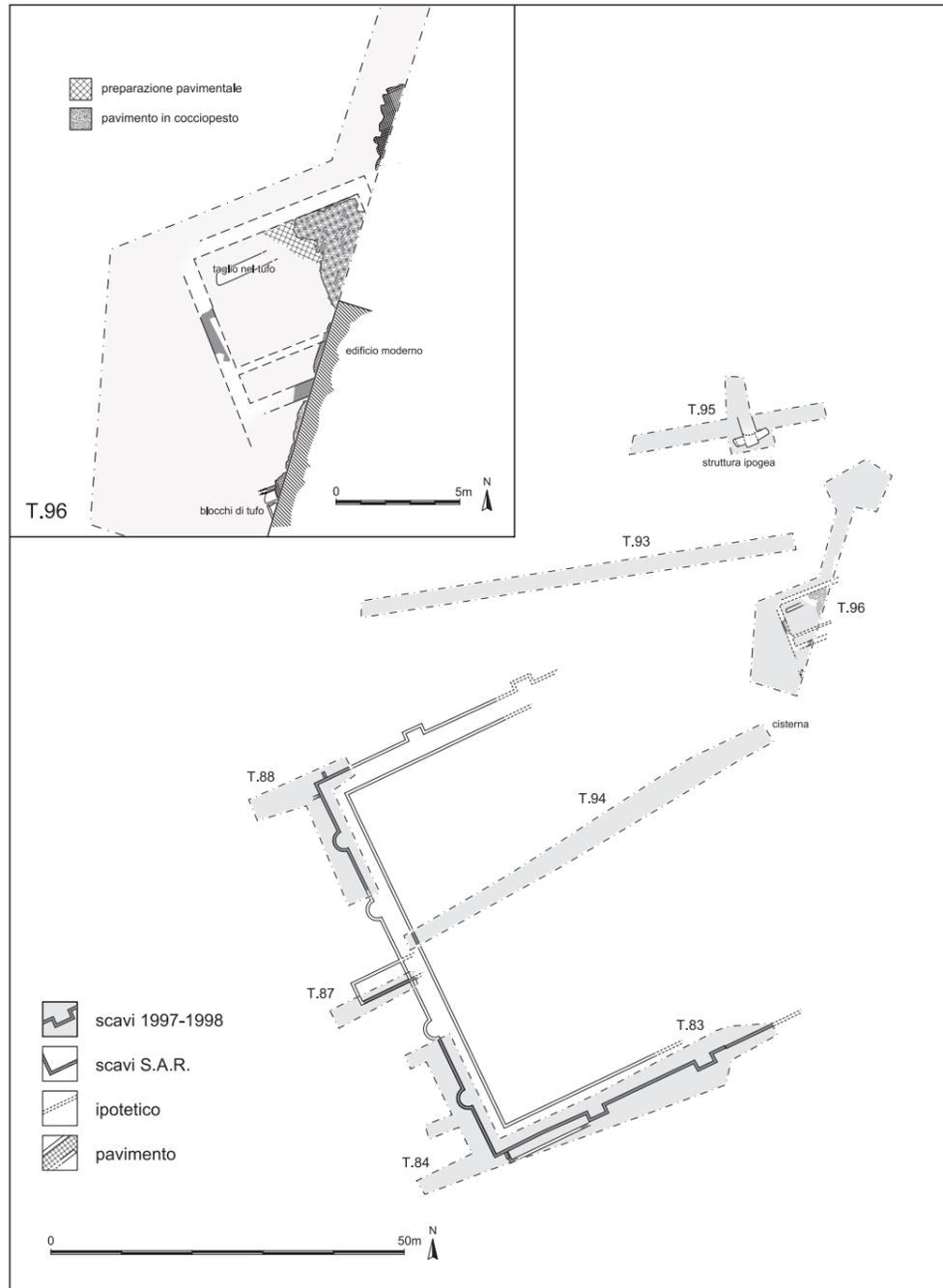
Terminato un così intenso periodo di ristrutturazioni, un rinnovato impulso costruttivo, caratterizzato dall'adozione dell'opera listata, venne ulteriormente a modificare l'assetto interno del complesso residenziale.

- RIORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI
- REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FRONTE
- AUMENTO DEL DECORO DELL'EDIFICIO

WIP

# 5.4 Sistema delle emergenze archeologiche

Emergenze storico monumentali - Villa del Casale



# 5.5 Sistema delle emergenze archeologiche

## Il Parco lineare Archeologico delle Ville Romane



**Il “Parco lineare archeologico delle Ville Romane” come elemento nodale di un più ampio sistema del Verde urbano nell’area sud-est di Roma**

L’area di Torrespaccata è parte integrante del Sistema della rete ecologica del PRG Vigente, ed in diretta connessione con il parco di Centocelle adiacente. L’ipotesi progettuale è quindi quella di realizzare un parco lineare archeologico aperto ai cittadini e in grado di collegare la Centralità di Torrespaccata al parco di Centocelle verso Nord, ed al sistema del verde di Tor Vergata a sud, creando dei collegamenti diretti, pedonali e ciclabili, con questi ambiti, al fine di realizzare un unico sistema lineare del verde.

Il Parco lineare archeologico delle Ville Romane di Torrespaccata rappresenterà anche, nella zona nord dell’area, parte significativa del collegamento tra i quartieri di Don Bosco a sud ovest e di Viale dei Romanisti a nord-est, fungendo da ricucitura urbana e paesaggistica di questi due importanti ambiti.

Ulteriori collegamenti ciclo-pedonali potranno essere realizzati con l’attuale sito di Cinecittà ed anche con il non lontano parco degli acquedotti.

La dimensione paesaggistica e quella archeologica si valorizzeranno a vicenda grazie ad un disegno del Paesaggio che integrerà le principali presenze archeologiche, rendendole finalmente fruibili ai cittadini, in un racconto che coinvolgerà anche il Parco di Centocelle.

# 5.6 Sistema delle emergenze archeologiche

Il Parco Lineare Archeologico - Riferimenti



Jardì del Tùria de València



Jardì del Tùria de València



High Line - New York



High Line - New York



Jardì del Tùria de València

# 6.0 Torrespaccata: cittadella del cinema e della cultura audiovisiva



## CENTRALITÀ DEL CINEMA E DELLA CULTURA

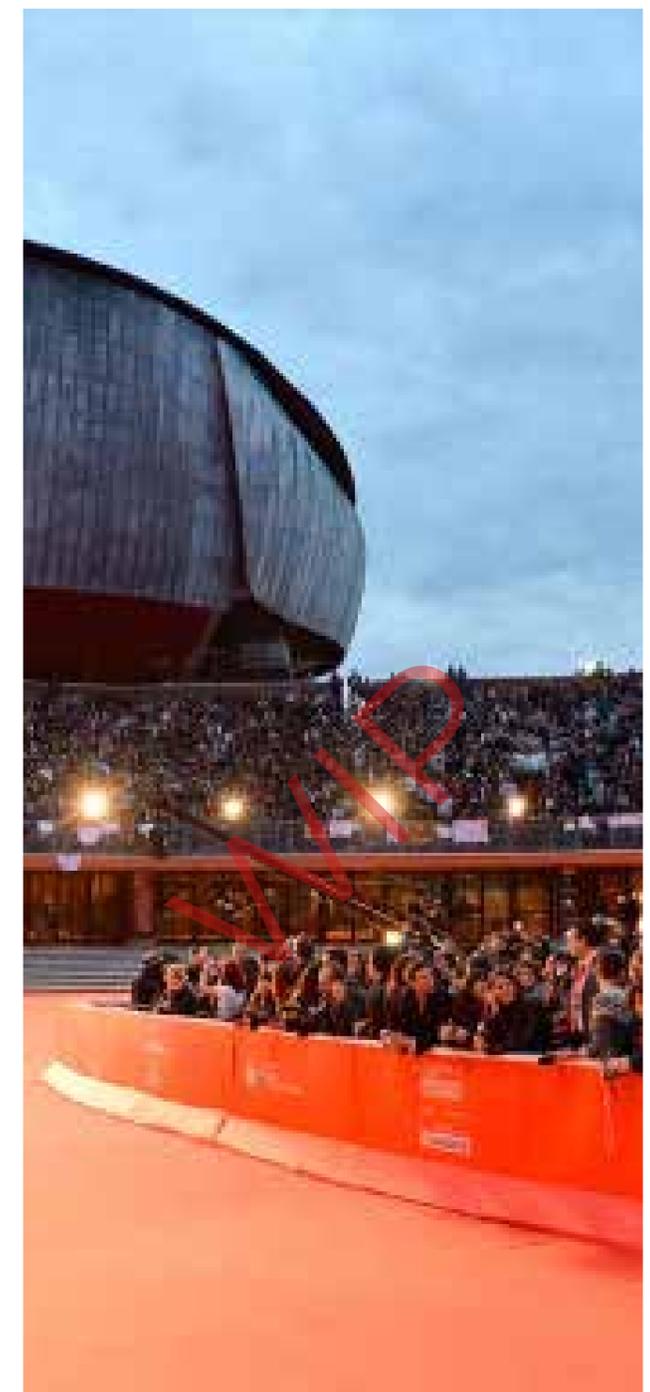
La proposta di Schema di Assetto Preliminare integra l'idea strutturante del parco Lineare Archeologico con funzioni in grado di valorizzare la Centralità a livello Urbano oltre che di quartiere.



In tal senso si è pensato di potenziare la vocazione culturale legata alla presenza di Cinecittà, per dare vita ad una vera e propria Cittadella del Cinema e dell'audiovisivo, dove ospitare funzioni pubbliche legate al Cinema, in modo da dare forza al concetto di Hollywood europea e offrire attività culturali e di intrattenimento. Questa vocazione culturale legata al Cinema potrebbe costruire un sistema di funzioni culturali da ricollegare al non lontano ambito di Tor Vergata, anche in considerazione della candidatura di Roma ad Expo 2030, da cui l'area di Tor Vergata è interessata.



# 6.0 Torrespaccata: cittadella del cinema e della cultura audiovisiva



# 7.1 Proposta di Schema di assetto preliminare

## Proposta

La PROPOSTA supera la divisione rigida su ogni comparto delle percentuali di SUL definite dalla Scheda Norma, cercando di rispondere alle richieste dei due proponenti ed in particolare di Cinecittà, soddisfacendo le condizioni del preliminare di vendita tra CDPI e Cinecittà.

Nella PROPOSTA la ST per Cinecittà cresce diventando 310.674 mq; CDPI invece avrebbe 163.852 mq di ST, gli altri privati 68.758 mq di ST.

Sono indicate negli elaborati grafici, le aree in cessione al pubblico, a standard verde e standard parcheggi pubblici, le aree in cessione per SUL pubblica ed eventualmente quelle in cessione come extra standard.

**Nella PROPOSTA a Cinecittà rimangono 238.083 mq di SF, e a CDPI rimangono 34.450 mq di SF, mentre agli altri privati rimangono 30.214 mq di SF.**

Nella PROPOSTA il pubblico ha una SF di 14.199 mq di SF per realizzare la SUL.

Nella PROPOSTA, in accordo con Cinecittà, si è ipotizzato di aggiungere ai 36.600 mq di Sul per gli Studios, 10.000 mq ulteriori per la realizzazione di un multisala Imax e di una Food Court. In questa ipotesi quindi non sarà necessario andare in variante al PRG.

### Le funzioni Pubbliche

Per quanto riguarda l'obiettivo di realizzare come richiesto dal PRG una Centralità di Rango urbano a Torrespaccata, la proposta del gruppo di progettazione è quella di dedicare una quota parte della SUL Pubblica pari a 31.268 mq per la realizzazione di strutture attrattive legate al mondo della cultura, del cinema, dell'entertainment e della formazione tali da caratterizzare la Centralità come la "cittadella del cinema e della cultura audiovisiva".

Questa ipotesi di lavoro risulterebbe peraltro coerente con le destinazioni d'uso proposte per la quota flessibile di CDPI, ovvero uno studente housing con area di co-working e un hotel.

WIP



ripartizione **SUL privata** per quota di proprietà

Cinecittà		60%
Abitative	0	
produzione Servizi cinematografici	70.511	
Flessibile	10.857	
<b>totale</b>	<b>81.368 mq</b>	

CDPI		40%
Abitative	32.551	
Commerciali, Servizi, Turistico ricettive	0	
Flessibile	21.694	
<b>totale</b>	<b>54.245 mq</b>	

PRIVATI	
Abitative	4.949
Commerciali, Servizi, Turistico ricettive	10.721
Flessibile	4.949
<b>totale</b>	<b>20.619 mq</b>

riepilogo SUL per proprietari e funzioni \_ progetto

ripartizione **SUL privata** proposta SAP

Cinecittà	
Abitative	0
produzione Servizi cinematografici	44.100
Commerciali, Servizi, Turistico ricettive	2.500
<b>totale</b>	<b>46.600 mq</b>

CDPI	
Abitative	32.551
Flessibile: Abitazioni collettive _ studentat	8.500
Flessibile: Commerciale e servizi	3.194
Turistico ricettive	10.000
<b>totale</b>	<b>54.245 mq</b>

PRIVATI	
Abitative	4.944
Commerciali, Servizi, Turistico ricettive	10.730
Flessibile	4.944
<b>totale</b>	<b>20.619 mq</b>

SUL PUBBLICA	
Servizi di rango urbano	27.500
Servizi locali e di quartiere	3.768
<b>totale</b>	<b>31.268 mq</b>

riepilogo SUL per comparti \_ proposta **SAP**

SUL PRIVATA		121.464 mq
comparto 1	36.600	
comparto 2	0	
comparto 3	10.000	
	<u>46.600</u>	totale Cinecittà
comparto 4	19.300	
comparto 5	10.850	
comparto 6	15.001	
comparto 7	9.094	
	<u>54.245</u>	totale CDPI
comparto 8	2.372	
comparto 9	7.766	
comparto 10	6.400	
comparto 11	2.588	
comparto 12	1.493	
	<u>20.619</u>	totale PRIVATI
SUL PUBBLICA		31.268 mq
comparto 13	27.500	
comparto 14	3.768	
<b>totale SUL proposta SAP</b>		<b>152.732 mq</b>

WIP

## proposta SAP

riepilogo verifica standard urbanistici **progetto**

Cinecittà	AREE STANDARD PARCHEGGI		AREE STANDARD VERDE	
	calcolo	mq	calcolo	mq
produzione Servizi cinematografici	14.640	mq	14.640	mq
servizi attrezzature collettive per lo spettacolo e vari	12.750		4.000	
<b>totale</b>	<b>27.390</b>	<b>mq</b>	<b>18.640</b>	<b>mq</b>
	<b>progetto</b>	<b>27.390</b>	<b>progetto</b>	<b>18.654</b>

CDPI	AREE STANDARD PARCHEGGI		AREE STANDARD VERDE	
	calcolo	mq	calcolo	mq
abitativo	6.908		10.400	
commerciale	2.600		1.040	
servizi direzionale	238		238	
turistico ricettivo	6.000		4.000	
<b>totale</b>	<b>15.746</b>	<b>mq</b>	<b>15.677</b>	<b>mq</b>
	<b>progetto</b>	<b>15.859</b>	<b>progetto</b>	<b>16.305</b>

PRIVATI A + B2 e SUL PUBBLICA comparto 14	AREE STANDARD PARCHEGGI		AREE STANDARD VERDE	
	calcolo	mq	calcolo	mq
abitativo	734		1.162	
commerciali, servizi, turistico ricettive	3.982		3.982	
flessibile	1.834		1.834	
<b>totale</b>	<b>6.550</b>	<b>mq</b>	<b>6.978</b>	<b>mq</b>
servizi locali_ comparto 14 SUL pubblica	2.261		1.507	
<b>totale</b>	<b>8.811</b>	<b>mq</b>	<b>8.485</b>	<b>mq</b>
	<b>progetto</b>	<b>8.852</b>	<b>progetto</b>	<b>8.534</b>

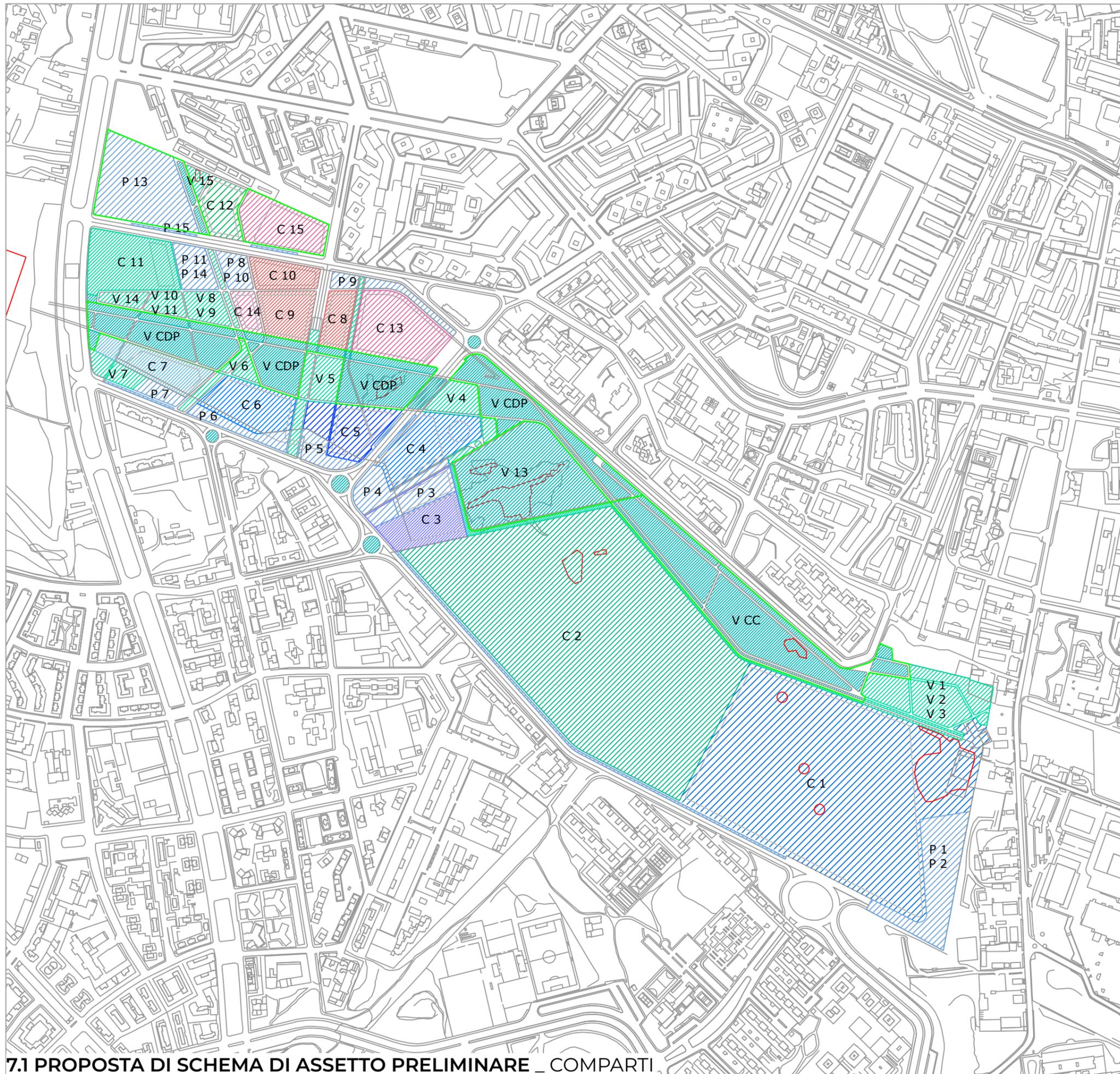
PRIVATI B1	AREE STANDARD PARCHEGGI		AREE STANDARD VERDE	
	calcolo	mq	calcolo	mq
abitativo	57		91	
commerciali, servizi, turistico ricettive	311		311	
flessibile	143		143	
<b>totale</b>	<b>511</b>	<b>mq</b>	<b>545</b>	<b>mq</b>
	<b>progetto</b>	<b>530</b>	<b>progetto</b>	<b>562</b>

SUL PUBBLICA comparto 13	AREE STANDARD PARCHEGGI		AREE STANDARD VERDE	
	calcolo	mq	calcolo	mq
servizi di rango urbano_ comparto 9 SUL pubblica	34.950		11.000	
	<b>progetto</b>	<b>16.338</b>	<b>progetto</b>	<b>11.000</b>

## riepilogo complessivo standard centralità

	AREE STANDARD PARCHEGGI		AREE STANDARD VERDE	
	calcolo	mq	calcolo	mq
abitativo	7.699		11.652	
commerciale	2.600		1.040	
commerciali, servizi, turistico ricettive	4.292		4.292	
servizi (incluso SUL pubblica)	64.838		31.385	
turistico ricettivo	6.000		4.000	
flessibile	1.978		1.978	
<b>totale</b>	<b>87.408</b>	<b>mq</b>	<b>54.347</b>	<b>mq</b>
	<b>progetto SAP</b>	<b>68.969</b>	<b>progetto SAP</b>	<b>55.055</b>
	delta	-18.439	delta	708

WIP



# LEGENDA

SCALA 1:6000

<b>C 1</b>	<b>COMPARTO 1 - STUDIOS CC</b> 104.147 mq Sup. Fondiaria 36.600 mq SUL H max 40 ml	<b>P 1</b> 14.640 mq Parcheggi Pubblici <b>V 1</b> 14.640 mq Verde Pubbico
<b>C 2</b>	<b>COMPARTO 2 - BACKLOT CC</b> 127.210 mq Sup. Fondiaria	
<b>C 3</b>	<b>COMPARTO 3 - MULTISALA CDP</b> 6.726 mq Sup. Fondiaria 7.500 mq SUL Multisala IMAX 2.500 mq SUL Servizi/Commerciale H max 30 ml	<b>P 3</b> 12.750 mq Parcheggi Pubblici <b>V 3</b> 2.500 mq Parcheggi Privati 4.014 mq Verde Pubbico
<b>C 4</b>	<b>COMPARTO 4 - RESIDENZA CDP</b> 10.208 mq Sup. Fondiaria 18.000 mq SUL Abitativa 1.300 mq SUL Sup. Commerciale H max 75 ml	<b>P 4</b> 4.259 mq Parcheggi Pubblici <b>V 4</b> 7.590 mq Parcheggi Privati 5.080 mq Verde Pubbico
<b>C 5</b>	<b>COMPARTO 5 - HOTEL CDP</b> 8.635 mq Sup. Fondiaria 10.000 mq SUL Turistico/Ricettiva 850 mq SUL Servizi/Commerciale H max 120 ml	<b>P 5</b> 6.850 mq Parcheggi Pubblici <b>V 5</b> 4.255 mq Parcheggi Privati 4.404 mq Verde Pubbico
<b>C 6</b>	<b>COMPARTO 6 - RESIDENZA CDP</b> 8.447 mq Sup. Fondiaria 14.551 mq SUL Abitativa 450 mq SUL Sup. Commerciale H max 75 ml	<b>P 6</b> 2.810 mq Parcheggi Pubblici <b>V 6</b> 5.955 mq Parcheggi Privati 4.380 mq Verde Pubbico
<b>C 7</b>	<b>COMPARTO 7 - STUDENT HOUSING CDP</b> 7.160 mq Sup. Fondiaria 8.500 mq SUL Abitativa 594 mq SUL Direzionale H max 40 ml	<b>P 7</b> 1.940 mq Parcheggi Pubblici <b>V 7</b> 3.638 mq Parcheggi Privati 2.441 mq Verde Pubbico
<b>C 8</b>	<b>COMPARTO 8 - PRIVATI A</b> 3.783 mq Sup. Fondiaria 1.186 mq SUL Abitativa 1.186 mq SUL Flessibile H max 30 ml	<b>P 8</b> 664 mq Parcheggi Pubblici <b>V 8</b> 949 mq Parcheggi Privati interrati 775 mq Verde Pubbico
<b>C 9</b>	<b>COMPARTO 9 - PRIVATI A</b> 5.850 mq Sup. Fondiaria 1.864 mq SUL Abitativa 1.864 mq SUL Flessibile 4.038 mq SUL Comm./Servizi/Ricettivo H max 30 ml	<b>P 9</b> 2.659 mq Parcheggi Pubblici <b>V 9</b> 3.106 mq Parcheggi Privati 2.833 mq Verde Pubbico
<b>C 10</b>	<b>COMPARTO 10 - PRIVATI A</b> 4.227 mq Sup. Fondiaria 1.536 mq SUL Abitativa 1.536 mq SUL Flessibile 3.328 mq SUL Comm./Servizi/Ricettivo H max 30 ml	<b>P 10</b> 2.191 mq Parcheggi Pubblici <b>V 10</b> 2.560 mq Parcheggi Privati 2.335 mq Verde Pubbico
<b>C 11</b>	<b>COMPARTO 11 - PRIVATI CENTRO SPORTIVO</b> 11.682 mq Sup. Fondiaria 2.569 mq SUL Servizi H max 40 ml	<b>P 11</b> 1.028 mq Parcheggi Pubblici <b>V 11</b> 1.028 mq Parcheggi Privati 1.028 mq Verde Pubbico
<b>C 12</b>	<b>COMPARTO 12 - PRIVATI B1</b> 4.671 mq Sup. Fondiaria 358 mq SUL Abitativa 776 mq SUL Comm./Servizi/Ricettivo 358 mq SUL Flessibile H max 40 ml	<b>P 12</b> 530 mq Parcheggi Pubblici <b>V 12</b> 597 mq Parcheggi Privati 562 mq Verde Pubbico
<b>C 13</b>	<b>COMPARTO 13 - SUL PUBBLICA</b> 11.999 mq Sup. Fondiaria 27.500 mq SUL Servizi H max 50 ml	<b>P 13</b> 16.340 mq Parcheggi Pubblici <b>V 13</b> 6.900 mq Parcheggi Privati 11.000 mq Verde Pubbico
<b>C 14</b>	<b>COMPARTO 14 - SUL PUBBLICA</b> 2.370 mq Sup. Fondiaria 3.768 mq SUL Servizi H max 30 ml	<b>P 14</b> 2.261 mq Parcheggi Pubblici <b>V 14</b> 1.507 mq Parcheggi Privati 1.507 mq Verde Pubbico
<b>C 15</b>	<b>COMPARTO 15 - SUL PUBBLICA</b> 9.046 mq Sup. Fondiaria 9.046 mq SUL Servizi alle persone Urb. Secondaria H max 50 ml	<b>P 15</b> 2.846 mq Parcheggi Privati <b>P 15</b> 910 mq Verde Pubbico
		<b>V CC</b> 32.458 mq Verde Cessione Cinecittà
		<b>V CDP</b> 53.846 mq Verde Cessione CDP

## 7.1 PROPOSTA DI SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE \_ COMPARTI

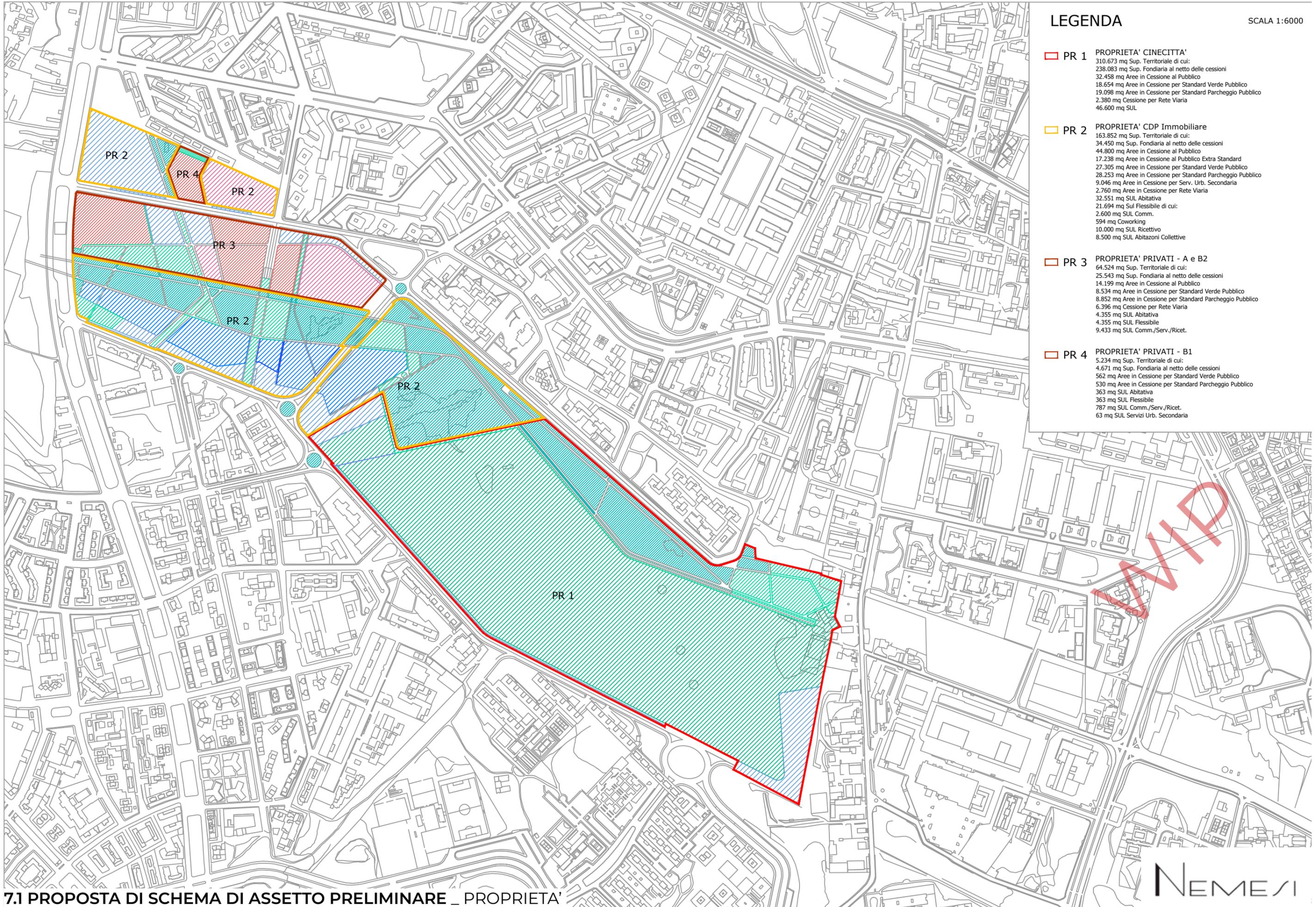
- PR 1** PROPRIETA' CINECITTA'

310.673 mq Sup. Territoriale di cui:  
 238.083 mq Sup. Fondiaria al netto delle cessioni  
 32.458 mq Aree in Cessione al Pubblico  
 18.654 mq Aree in Cessione per Standard Verde Pubblico  
 19.098 mq Aree in Cessione per Standard Parcheggio Pubblico  
 2.380 mq Cessione per Rete Viaria  
 46.600 mq SUL
- PR 2** PROPRIETA' CDP Immobiliare

163.852 mq Sup. Territoriale di cui:  
 34.450 mq Sup. Fondiaria al netto delle cessioni  
 44.800 mq Aree in Cessione al Pubblico  
 17.238 mq Aree in Cessione per Standard Extra Standard  
 27.305 mq Aree in Cessione per Standard Verde Pubblico  
 28.253 mq Aree in Cessione per Standard Parcheggio Pubblico  
 9.046 mq Aree in Cessione per Serv. Urb. Secondaria  
 2.760 mq Aree in Cessione per Rete Viaria  
 32.551 mq SUL Abitativa  
 21.694 mq SUL Flessibile di cui:  
 2.600 mq SUL Comm.  
 594 mq Coworking  
 10.000 mq SUL Ricettivo  
 8.500 mq SUL Abitazioni Collettive
- PR 3** PROPRIETA' PRIVATI - A e B2

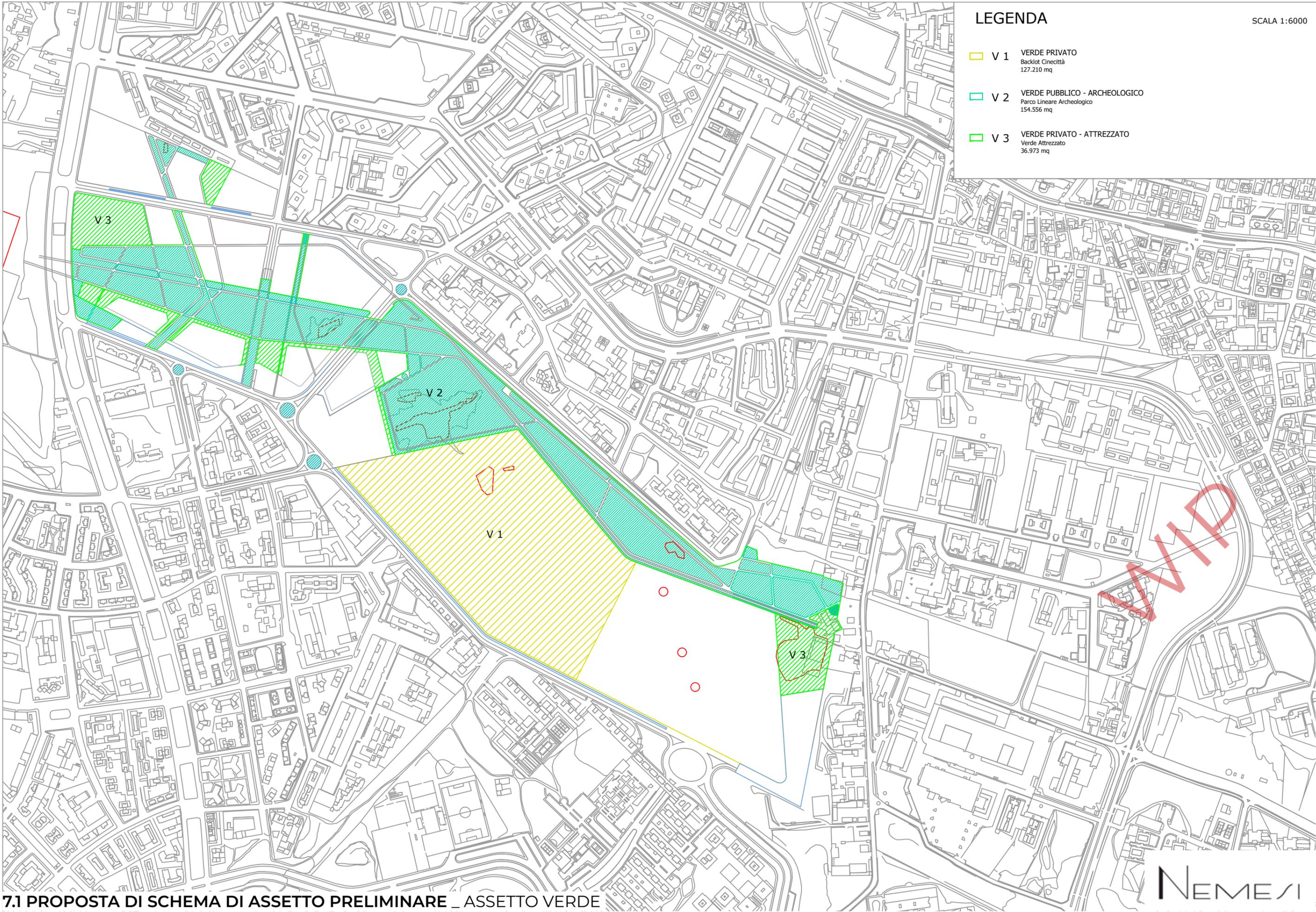
64.524 mq Sup. Territoriale di cui:  
 25.543 mq Sup. Fondiaria al netto delle cessioni  
 14.199 mq Aree in Cessione al Pubblico  
 8.534 mq Aree in Cessione per Standard Verde Pubblico  
 8.852 mq Aree in Cessione per Standard Parcheggio Pubblico  
 6.396 mq Cessione per Rete Viaria  
 4.355 mq SUL Abitativa  
 4.355 mq SUL Flessibile  
 9.433 mq SUL Comm./Serv./Ricet.
- PR 4** PROPRIETA' PRIVATI - B1

5.234 mq Sup. Territoriale di cui:  
 4.671 mq Sup. Fondiaria al netto delle cessioni  
 562 mq Aree in Cessione per Standard Verde Pubblico  
 530 mq Aree in Cessione per Standard Parcheggio Pubblico  
 363 mq SUL Abitativa  
 363 mq SUL Flessibile  
 787 mq SUL Comm./Serv./Ricet.  
 63 mq SUL Servizi Urb. Secondaria



LEGENDA

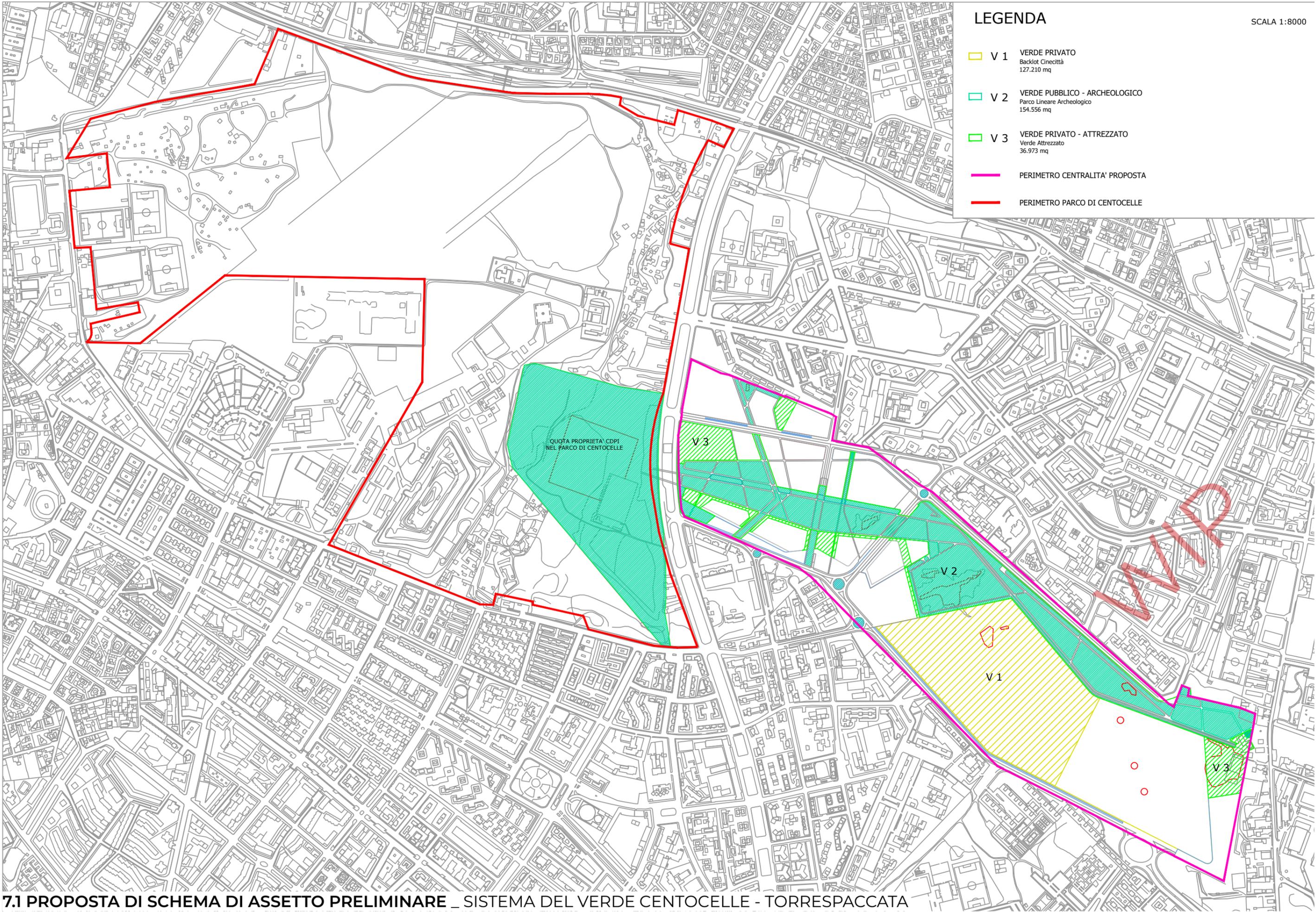
- V 1 VERDE PRIVATO  
Backlot Cinecittà  
127.210 mq
  
- V 2 VERDE PUBBLICO - ARCHEOLOGICO  
Parco Lineare Archeologico  
154.556 mq
  
- V 3 VERDE PRIVATO - ATTREZZATO  
Verde Attrezzato  
36.973 mq



7.1 PROPOSTA DI SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE \_ ASSETTO VERDE

LEGENDA

- V 1 VERDE PRIVATO  
Backlot Cinecittà  
127.210 mq
- V 2 VERDE PUBBLICO - ARCHEOLOGICO  
Parco Lineare Archeologico  
154.556 mq
- V 3 VERDE PRIVATO - ATTREZZATO  
Verde Attrezzato  
36.973 mq
- PERIMETRO CENTRALITA' PROPOSTA
- PERIMETRO PARCO DI CENTOCELLE



7.1 PROPOSTA DI SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE \_ SISTEMA DEL VERDE CENTOCELLE - TORRESPACCATA

# 7.1 Proposta di Schema di assetto preliminare

## CENTRALITA' URBANA: Tabella comparti edificatori standard urbanistici

PU TORRESPACCATA \_ centralità metropolitana

riepilogo dati comparti urbanistici

### Cinecittà

superfici di progetto	
totale Superficie Territoriale	310.674 mq
area in cessione 16,70%	32.458 mq
totale verde pubblico	18.654 mq
totale parcheggi pubblici	27.391 mq
di cui parcheggi pubblici a raso	19.097 mq
<b>totale al netto degli standard + 16,70%</b>	<b>240.465 mq</b>
totale aree per viabilità (al bordo)	2.382 mq

verifica standard e aree in cessione

< 51.883 -19.425  
> 18.640 14  
> 27.390 1

**totale area privata cinecittà 238.083 mq**

totale SUL 46.600 mq

### comparto 1

attività di produzione cinematografica

Superficie Fondiaria	104.147 mq
SUL attività produttiva	36.600 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	0,35 mq/mq
Hmax	40 ml

AREE STANDARD PARK

parcheggi privati	14.640 mq
parcheggi pubblici	14.640 mq

**totale parcheggi pubblici 14.640 mq**

park1	12.292 mq
park2	2.348 mq

**totale PARK PUBBLICI comparto 1 0**

totale parcheggi privati 14.640 mq

AREE STANDARD VERDE

verde pubblico	14.640 mq
----------------	-----------

area1 14.640 mq

area2 0 mq

**totale VERDE comparto 1 0**

### comparto 3

multisala IMAX + food court \_ bar e ristorazione

Superficie Fondiaria	6.726 mq
SUL multisala IMAX	7.500 mq
SUL servizi + commerciale	2.500 mq
<b>SUL totale</b>	<b>10.000 mq</b>
Indice edificabilità fondiaria EF	1,49 mq/mq
Hmax	30 ml

AREE STANDARD PARK

parcheggi privati	2.500 mq
parcheggi pubblici	12.750 mq

**totale parcheggi 15.250 mq**

livelli da 0 a 5 10.794 mq

a raso 4.457 mq

**totale PARK PUBBLICI e PRIVATI comparto 3 1**

AREE STANDARD VERDE

verde pubblico	4.000 mq
----------------	----------

**totale VERDE comparto 3 14**

### comparto 2 backlot

Superficie Fondiaria 127.210 mq

WMP

## CDPI

superfici di progetto		verifica standard e aree in cessione	
totale Superficie Territoriale	163.852 mq	> 27.363	26.483
area in cessione 16,70%	44.800 mq	comprensivo di 874 mq privato B1	
totale area cessione Urb. Sec.	9.046 mq	> 15.677	628
totale verde pubblico	16.305 mq	> 15.746	113
totale parcheggi pubblici	15.859 mq		
di cui parcheggi pubblici a raso	11.913 mq		
<b>totale al netto degli standard + 16,70%</b>	<b>81.788 mq</b>		
totale area extra standard parco lineare	17.238 mq		
totale area standard verde SUL pubblica C13	11.000 mq		
totale area standard park SUL pubblica C13	16.340 mq		
<b>totale al netto delle aree altra cessione ed extra standard</b>	<b>37.210 mq</b>		
totale aree per viabilità e varie	2.760 mq		
<b>totale area privata CDPI</b>	<b>34.450 mq</b>		
totale SUL	54.245 mq		

### comparto 4

abitativo e servizi + commerciale

Superficie Fondiaria	10.208 mq
SUL abitativa	18.000 mq
SUL commerciale	1.300 mq
SUL totale PRIVATA	19.300 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	1,89 mq/mq
Hmax	75 ml

#### AREE STANDARD PARK

abitativo	
parcheggi privati	7.200 mq
parcheggi pubblici	2.880 mq
commerciale	
parcheggi privati	390 mq
parcheggi pubblici	1.300 mq
<b>totale parcheggi pubblici</b>	<b>4.180 mq</b>

<b>totale PARK PUBBLICI comparto 4</b>	<b>4.259 mq</b>
	79

totale parcheggi privati 7.590 mq

#### AREE STANDARD VERDE

abitativo	
verde pubblico	4.560 mq
commerciale	
verde pubblico	520 mq
<b>totale</b>	<b>5.080 mq</b>

<b>totale VERDE comparto 4</b>	<b>5.080 mq</b>
	0

### comparto 6

abitativo e servizi e commerciale

Superficie Fondiaria	8.447 mq
SUL abitativa	14.551 mq
SUL commerciale	450 mq
SUL totale PRIVATA	15.001 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	1,78 mq/mq
Hmax	75 ml

#### AREE STANDARD PARK

abitativo	
parcheggi privati	5.820 mq
parcheggi pubblici	2.328 mq
commerciale	
parcheggi privati	135 mq
parcheggi pubblici	450 mq
<b>totale parcheggi pubblici</b>	<b>2.778 mq</b>

<b>totale PARK PUBBLICI comparto 6</b>	<b>2.810 mq</b>
	32

totale parcheggi privati 5.955 mq

#### AREE STANDARD VERDE

abitativo	
verde pubblico	3.686 mq
commerciale	
verde pubblico	180 mq
<b>totale</b>	<b>3.866 mq</b>

<b>totale VERDE comparto 6</b>	<b>4.380 mq</b>
	514

### comparto 5

albergo + commerciale

Superficie Fondiaria	8.635 mq
SUL turistico ricettiva	10.000 mq
SUL commerciale/servizi	850 mq
SUL totale PRIVATA	10.850 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	1,26 mq/mq
Hmax	120 ml

#### AREE STANDARD PARK

albergo	
parcheggi privati	4.000 mq
parcheggi pubblici	6.000 mq
commerciale	
parcheggi privati	255 mq
parcheggi pubblici	850 mq
<b>totale parcheggi pubblici</b>	<b>6.850 mq</b>

<b>totale PARK PUBBLICI comparto 5</b>	<b>6.850 mq</b>
	0
di cui a raso	2.904 mq

totale parcheggi privati 4.255 mq

#### AREE STANDARD VERDE

albergo	
verde pubblico	4.000 mq
commerciale	
verde pubblico	340 mq
<b>totale</b>	<b>4.340 mq</b>

<b>totale VERDE comparto 5</b>	<b>4.404 mq</b>
	64

### comparto 7

studentato e coworking

Superficie Fondiaria	7.160 mq
SUL abitativa	8.500 mq
SUL direzionale	594 mq
SUL totale PRIVATA	9.094 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	1,27 mq/mq
Hmax	40 ml

#### AREE STANDARD PARK

abitativo	
parcheggi privati	3.400 mq
parcheggi pubblici	1.700 mq
direzionale	
parcheggi privati	238 mq
parcheggi pubblici	238 mq
<b>totale parcheggi pubblici</b>	<b>1.938 mq</b>

<b>totale PARK PUBBLICI comparto 7</b>	<b>1.940 mq</b>
	2

totale parcheggi privati 3.638 mq

#### AREE STANDARD VERDE

abitativo	
verde pubblico	2.153 mq
direzionale	
verde pubblico	238 mq
<b>totale</b>	<b>2.391 mq</b>

<b>totale VERDE comparto 7</b>	<b>2.441 mq</b>
	50

## PRIVATI A+B

superfici di progetto	
totale Superficie Territoriale	68.758 mq
area in cessione 16,70%	11.999 mq
totale verde pubblico	9.096 mq
totale parcheggi pubblici	9.382 mq
<b>totale al netto degli standard + 16,70%</b>	<b>38.281 mq</b>
totale area cessione per SUL pubblica e relativo standard	2.199 mq
<b>totale al netto delle aree altra cessione</b>	<b>36.082 mq</b>
totale aree per viabilità	5.869 mq
<b>totale area privata PRIVATI</b>	<b>30.213 mq</b>
totale SUL	20.619 mq
totale aree servizi urb. sec.	858 mq

verifica standard e aree in cessione

> 11.483	516
> 9.022	74
> 9.314	68

## comparto 8

abitativo e flessibile

Superficie Fondiaria	3.783 mq
SUL abitativa	1.186 mq
SUL Comm., Servizi, Turist.	0 mq
SUL flessibile	1.186 mq
SUL totale PRIVATA	2.372 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	0,63 mq/mq
aree servizi urb. secondaria	0 mq
Hmax	30 ml

### AREE STANDARD PARK

<i>abitativo</i>	
parcheggi privati	474 mq
parcheggi pubblici	190 mq
<i>commerciale, servizi, turistico ricettiva</i>	
parcheggi privati	0 mq
parcheggi pubblici	0 mq
<i>flessibile</i>	
parcheggi privati	474 mq
parcheggi pubblici	474 mq

**totale parcheggi pubblici 664 mq**

totale parcheggi privati 949 mq

### AREE STANDARD VERDE

<i>abitativo</i>	
verde pubblico	300 mq
<i>commerciale, servizi, turistico ricettiva</i>	
verde pubblico	0 mq
<i>flessibile</i>	
verde pubblico	474 mq

**totale 775 mq**

## comparto 9

abitativo e servizi e commerciale

Superficie Fondiaria	5.850 mq
SUL abitativa	1.864 mq
SUL Comm., Servizi, Turist.	4.038 mq
SUL flessibile	1.864 mq
SUL totale PRIVATA	7.766 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	1,33 mq/mq
aree servizi urb. secondaria	0 mq
Hmax	30 ml

### AREE STANDARD PARK

<i>abitativo</i>	
parcheggi privati	746 mq
parcheggi pubblici	298 mq
<i>commerciale, servizi, turistico ricettiva</i>	
parcheggi privati	1.615 mq
parcheggi pubblici	1.615 mq
<i>flessibile</i>	
parcheggi privati	746 mq
parcheggi pubblici	746 mq

**totale parcheggi pubblici 2.659 mq**

totale parcheggi privati 3.106 mq

### AREE STANDARD VERDE

<i>abitativo</i>	
verde pubblico	472 mq
<i>commerciale, servizi, turistico ricettiva</i>	
verde pubblico	1.615 mq
<i>flessibile</i>	
verde pubblico	746 mq

**totale 2.833 mq**

## comparto 10

abitativo e servizi e commerciale

Superficie Fondiaria	4.227 mq
SUL abitativa	1.536 mq
SUL Comm., Servizi, Turist.	3.328 mq
SUL flessibile	1.536 mq
SUL totale PRIVATA	6.400 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	1,51 mq/mq
aree servizi urb. secondaria	0 mq
Hmax	30 ml

### AREE STANDARD PARK

<i>abitativo</i>	
parcheggi privati	614 mq
parcheggi pubblici	246 mq
<i>commerciale, servizi, turistico ricettiva</i>	
parcheggi privati	1.331 mq
parcheggi pubblici	1.331 mq
<i>flessibile</i>	
parcheggi privati	614 mq
parcheggi pubblici	614 mq

**totale parcheggi pubblici 2.191 mq**

totale parcheggi privati 2.560 mq

### AREE STANDARD VERDE

<i>abitativo</i>	
verde pubblico	389 mq
<i>commerciale, servizi, turistico ricettiva</i>	
verde pubblico	1.331 mq
<i>flessibile</i>	
verde pubblico	614 mq

**totale 2.335 mq**

## comparto 11

servizi sportivi

Superficie Fondiaria	11.682 mq
SUL abitativa	0 mq
SUL Comm., Servizi, Turist.	2.569 mq
SUL flessibile	0 mq
SUL totale PRIVATA	2.569 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	0,22 mq/mq
aree servizi urb. secondaria	0 mq
Hmax	40 ml

### AREE STANDARD PARK

<i>abitativo</i>	
parcheggi privati	0 mq
parcheggi pubblici	0 mq
<i>commerciale, servizi, turistico ricettiva</i>	
parcheggi privati	1.028 mq
parcheggi pubblici	1.028 mq
<i>flessibile</i>	
parcheggi privati	0 mq
parcheggi pubblici	0 mq

**totale parcheggi pubblici 1.028 mq**

totale parcheggi privati 1.028 mq

### AREE STANDARD VERDE

<i>abitativo</i>	
verde pubblico	0 mq
<i>commerciale, servizi, turistico ricettiva</i>	
verde pubblico	1.028 mq
<i>flessibile</i>	
verde pubblico	0 mq

**totale 1.028 mq**

verifica STANDARD comparti privati 8, 9, 10 e 11 + comparto 14

**totale parcheggi pubblici 8.803 mq**

**totale PARK PUBBLICI comparti 8, 9, 10 e 11 + 14 8.852 mq**  
49

**totale 8.477 mq**

**verde comparti 8, 9, 10 e 11 + 14 8.534 mq**  
57

## comparto 12

abitativo e servizi e commerciale

Superficie Fondiaria	4.671 mq
SUL abitativa	358 mq
SUL Comm., Servizi, Turist.	776 mq
SUL flessibile	358 mq
SUL totale PRIVATA	1.493 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	0,32 mq/mq
aree servizi urb. secondaria	0 mq
Hmax	40 ml

### AREE STANDARD PARK

<i>abitativo</i>	
parcheggi privati	143 mq
parcheggi pubblici	57 mq
<i>commerciale, servizi, turistico ricettiva</i>	
parcheggi privati	311 mq
parcheggi pubblici	311 mq
<i>flessibile</i>	
parcheggi privati	143 mq
parcheggi pubblici	143 mq

**totale parcheggi pubblici 511 mq**

totale parcheggi privati 597 mq

**totale PARK PUBBLICI comparto 12 530 mq**  
19

### AREE STANDARD VERDE

<i>abitativo</i>	
verde pubblico	91 mq
<i>commerciale, servizi, turistico ricettiva</i>	
verde pubblico	311 mq
<i>flessibile</i>	
verde pubblico	143 mq

**totale 545 mq**

**verde comparto 12 562 mq**  
17

## SUL e AREE PUBBLICHE

### comparto 13

Superficie Fondiaria	11.999 mq
SUL servizi	27.500 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	2,29 mq/mq
Hmax	50 ml

#### AREE STANDARD PARK

<i>servizi</i>	
parcheggi privati	6.900 mq
parcheggi pubblici	34.950 mq

**totale** **41.850 mq**

**totale PARK PUBBLICI**  
**comparto 13** **16.340 mq**  
-25.510

#### AREE STANDARD VERDE

<i>servizi</i>	
verde pubblico	11.000 mq

**totale** **11.000 mq**

**verde comparto**  
**13** **11.000 mq**  
**nel parco lineare** **0**

### comparto 14 servizi locali

Superficie Fondiaria	2.370 mq
SUL servizi	3.768 mq
aree urbanizzazione secondaria	0 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	1,59 mq/mq
Hmax	30 ml

#### AREE STANDARD PARK

<i>servizi</i>	
parcheggi privati	1.507 mq
parcheggi pubblici	2.261 mq
	1.475
	786

**totale** **6.029 mq**

#### AREE STANDARD VERDE

<i>servizi</i>	
verde pubblico	1.507 mq

**totale** **1.507 mq**

### comparto 15

Superficie Fondiaria	9.046 mq
aree per servizi alle persone (urbanizzazione secondaria (CDPI e PRIVATI))	9.046 mq

## PU TORRESPACCATA \_ centralità metropolitana

### riepilogo complessivo aree in cessione

#### 1. area in cessione 16,70%

Cinecittà		32.458
CDPI		53.846
	44.800	
	9.046	
PRIVATI		11.999
<b>totale 1</b>		<b>98.303 mq</b>

#### 2. area in cessione SUL pubblica e relativi standard

Cinecittà		0
CDPI		27.340
	11.000	
	16.340	
PRIVATI		2.199
<b>totale 2</b>		<b>29.539 mq</b>

#### 3. area in cessione extra standard parco lineare

Cinecittà		0
CDPI		17.238
PRIVATI		0
<b>totale 3</b>		<b>17.238 mq</b>

#### totale complessivo aree in cessione

Cinecittà		32.458
CDPI		98.424
PRIVATI		14.198
<b>totale 1+ 2+ 3</b>		<b>145.080 mq</b>

WIP

# 7.2 Proposta di Schema di assetto preliminare

## Proposta Alternativa

L' ALTERNATIVA tiene in primaria considerazione gli obiettivi dei soggetti proponenti, cercando di essere al contempo in linea con le aspettative dell'amministrazione e individuando una soluzione accettabile anche dai proprietari terzi, riducendone auspicabilmente il rischio di contenzioso; tale proposta nasce da una rigorosa applicazione della Scheda Norma della Centralità di Torrespaccata, attribuendo proporzionalmente la ST ai i soggetti proprietari, dividendola secondo le percentuali effettive di occupazione che sono: CDPI con l'86,80% della Superficie Territoriale - ST totale (=569.357 mq) equivalenti a 494.215 mq , mentre altri privati hanno la percentuale del 13, 20% pari a 75.155 mq di ST.

A sua volta secondo gli accordi intrapresi preliminarmente con Cinecittà, il 60% delle aree di CDPI sarà ceduto a Cinecittà per un totale, al netto della realizzazione della rete stradale, di 296.605 mq di ST mentre CDPI tiene, al netto della realizzazione strade 275.675 mq. Quindi la ALTERNATIVA A applica la Scheda Norma di SUL complessiva pari a 187.500 mq di cui 31.268 mq da Scheda Norma devono essere ceduti al pubblico ed in più devono essere cedute aree al Pubblico pari al 16,7% della ST totale.

La scheda Norma poi definisce che la Sul complessiva dovrà essere al 20% abitative, il 60% a commerciale servizi e turistico- ricettiva, e l'ulteriore 20% in quota flessibile.

Queste quantità nella ALTERNATIVA sono ripartite pro quota per ogni soggetto proprietario.

Si è poi applicata la scheda Norma per ogni comparto edificatorio secondo le percentuali sopra indicate.

Sono inoltre indicate negli elaborati grafici, le aree in cessione al pubblico, a standard verde e standard parcheggi pubblici, le aree in cessione per SUL pubblica ed eventualmente quelle in cessione come extra standard.

**Al netto delle cessioni sotto vario titolo, rimangono quindi nella ALTERNATIVA a Cinecittà 215.312 mq di Superficie Fondiaria-SF e a CDPI 41.380 mq di SF, e ai privati 31.469 mq di SF.**

Nella ALTERNATIVA il pubblico ha 16.266 mq di SF per la realizzazione della sua quota parte di SUL.

Va sottolineato che Cinecittà per proprie decisioni di politica industriale, ha deciso di realizzare 36.600 mq di Sul invece che gli 81.368 mq ceduti nell'accordo da CDPI. Nell' ALTERNATIVA questa rinuncia è superiore al 20% , determinando di conseguenza la necessità di variante al PRG.

# 7.2 Proposta di Schema di assetto preliminare

## Proposta Alternativa

PU TORRESPACCATA \_ centralità metropolitana

### PRG

Superficie Territoriale **ST base catastale**  
ricompresa nel limite centralità da PRG vigente

CDPI + Cinecittà	494.215
privati A	63.400
privati B1	4.600
privati B2	4.200
altro	2.942
<b>totale</b>	<b>569.357 mq</b>

16,70%  
**area in cessione** **95.083 mq**

### SUL

<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>187.500 mq</b>
SUL privata	156.232
SUL pubblica	31.268

<b>totale per funzioni PRIVATA + PUBBLICA</b>	
Abitative	37.500
Commerciali, Servizi, Turistico ricettive	112.500
Flessibile	37.500
<b>totale</b>	<b>187.500 mq</b>

<b>totale per funzioni PRIVATA</b>	
abitative	37.500
Commerciali, Servizi, Turistico ricettive	81.232
Flessibile	37.500
<b>totale</b>	<b>156.232 mq</b>

ripartizione **SUL privata** per quota di proprietà

<b>CDPI + Cinecittà</b>	<b>135.613</b>	86,80%
Abitative	32.551	
Commerciali, Servizi, Turistico ricettive	70.511	
Flessibile	32.551	
<b>totale</b>	<b>135.613 mq</b>	

<b>PRIVATI</b>	<b>20.619</b>	13,20%
Abitative	4.949	
Commerciali, Servizi, Turistico ricettive	10.721	
Flessibile	4.949	
<b>totale</b>	<b>20.619 mq</b>	

### proposta SAP

Superficie Territoriale **ST progetto**  
limite centralità di progetto

Cinecittà_ comparti 1 e 2	296.605
CDPI_ comparti 3, 4, 5 e 6	175.675
area viabilità pubblica	27.079
privati A_ comparti 9, 10, 11 e 12	64.599
privati B1_ comparti 9, 10, 11 e 12	5.399
privati B2	0

**totale** **569.357 mq**

16,70%  
**area in cessione** **95.070 mq** > 95.083

riepilogo aree in cessione

#### 1. area in cessione 16,70%

Cinecittà	49.529
CDPI	34.753
PRIVATI A	10.788

**totale 1** **95.070 mq**

#### 2. area in cessione SUL pubblica e relativi standard

Cinecittà	0
CDPI	36.117
PRIVATI	5.478

**totale 2** **41.595 mq**

#### 3. area in cessione extra standard parco lineare

Cinecittà	0
CDPI	34.995
PRIVATI	0

**totale 3** **34.995 mq**

**totale complessivo aree in cessione**

Cinecittà	49.529
CDPI	105.865
PRIVATI	16.266

**totale 1+ 2+ 3** **171.660 mq**

WIP

ripartizione SUL privata per quota di proprietà

Cinecittà 60%	
Abitative	0
produzione Servizi cinematografici	70.511
Flessibile	10.857
<b>totale</b>	<b>81.368 mq</b>

CDPI 40%	
Abitative	32.551
Commerciali, Servizi, Turistico ricettive	0
Flessibile	21.694
<b>totale</b>	<b>54.245 mq</b>

PRIVATI	
Abitative	4.949
Commerciali, Servizi, Turistico ricettive	10.721
Flessibile	4.949
<b>totale</b>	<b>20.619 mq</b>

riepilogo SUL per proprietari e funzioni \_ progetto

ripartizione SUL privata proposta SAP

Cinecittà	
Abitative	0
produzione Servizi cinematografici	36.600
Flessibile	0
<b>totale</b>	<b>36.600 mq</b>

CDPI	
Abitative	32.551
Flessibile: Abitazioni collettive _ studentati	8.750
Flessibile: Commerciale e servizi	2.944
Turistico ricettive	10.000
<b>totale</b>	<b>54.245 mq</b>

PRIVATI	
Abitative	4.718
Commerciali, Servizi, Turistico ricettive	10.220
Flessibile	4.718
<b>totale</b>	<b>19.657 mq</b>

SUL PUBBLICA	
Servizi di rango urbano	27.500
Servizi locali e di quartiere	3.768
<b>totale</b>	<b>31.268 mq</b>

riepilogo SUL per comparti \_ proposta SAP

SUL PRIVATA 110.502 mq	
comparto 1	36.600
comparto 2	0
<u>36.600</u> totale Cinecittà	
comparto 3	23.500
comparto 4	10.850
comparto 5	10.551
comparto 6	9.344
<u>54.245</u> totale CDPI	
comparto 9	1.910
comparto 10	7.766
comparto 11	6.400
comparto 12	2.067
comparto 13	1.514
<u>19.657</u> totale PRIVATI	
SUL PUBBLICA 31.268 mq	
comparto 7	27.500
comparto 8	3.768
<b>totale SUL proposta SAP</b>	<b>141.770 mq</b>

WIP

## proposta SAP

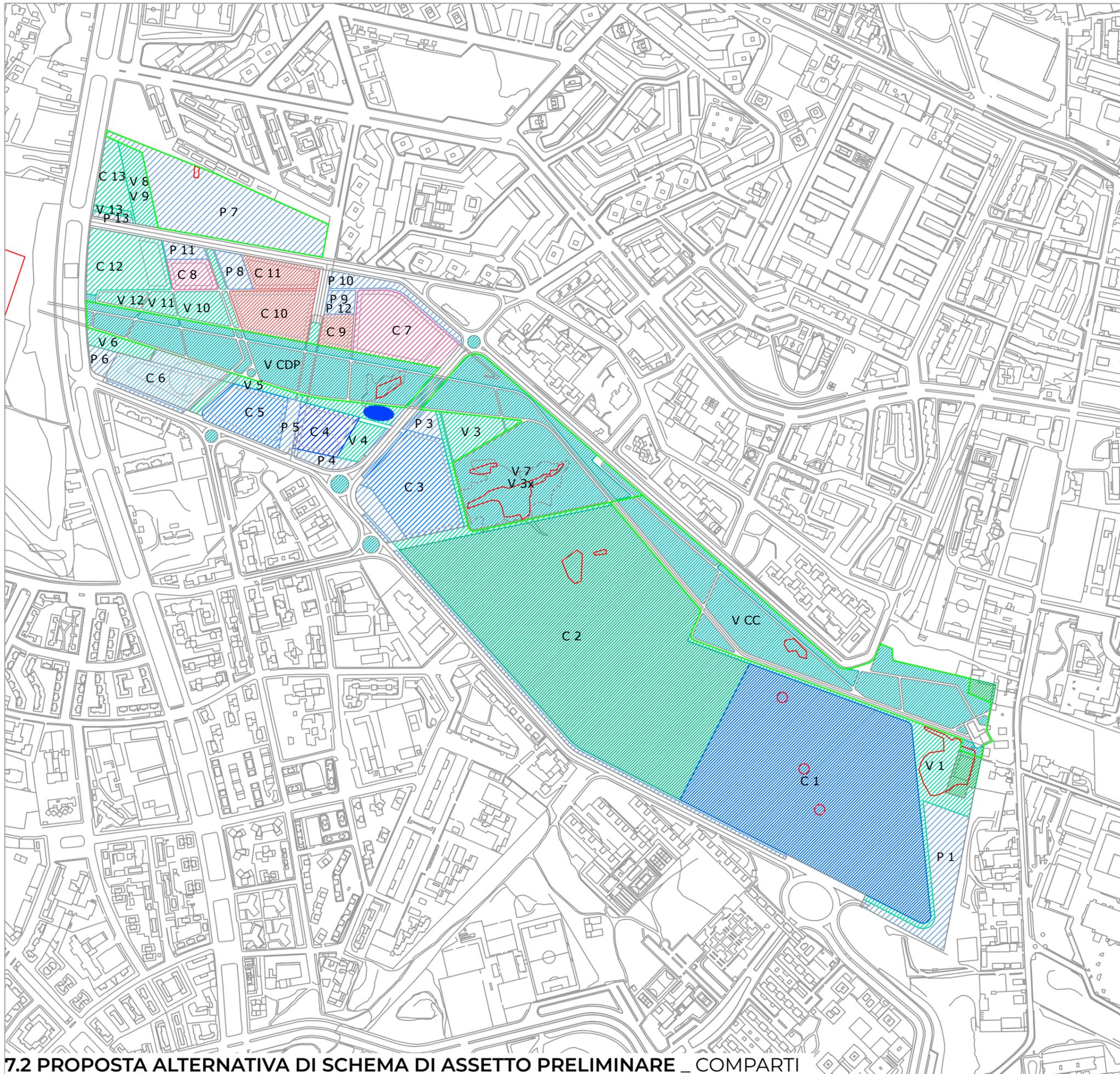
riepilogo verifica standard urbanistici **progetto**

	AREE STANDARD PARCHEGGI		AREE STANDARD VERDE	
<b>Cinecittà</b>				
produzione Servizi cinematografici	calcolo	14.640 mq	calcolo	14.640 mq
	<b>progetto</b>	<b>14.651 mq</b>	<b>progetto</b>	<b>14.642 mq</b>
<b>CDPI</b>				
abitativo	calcolo	6.958	calcolo	10.463
commerciale		2.350		940
servizi direzionale		238		238
turistico ricettivo		6.000		4.000
<b>totale</b>		15.546 mq		15.641 mq
	<b>progetto</b>	<b>15.609 mq</b>	<b>progetto</b>	<b>15.744 mq</b>
<b>PRIVATI A e SUL PUBBLICA comparto 8</b>				
abitativo	calcolo	697	calcolo	1.103
commerciali, servizi, turistico ricettive		3.773		3.773
flessibile		1.742		1.742
<b>totale</b>		6.212 mq		6.618 mq
servizi locali_ comparto 8 SUL pubblica		2.261		1.507
<b>totale</b>		8.473 mq		8.126 mq
	<b>progetto</b>	<b>8.473 mq</b>	<b>progetto</b>	<b>8.154 mq</b>
<b>PRIVATI B1</b>				
abitativo	calcolo	58	calcolo	92
commerciali, servizi, turistico ricettive		315		315
flessibile		145		145
<b>totale</b>		518 mq		552 mq
	<b>progetto</b>	<b>530 mq</b>	<b>progetto</b>	<b>552 mq</b>
<b>SUL PUBBLICA comparto 7</b>				
servizi di rango urbano_ comparto 9 SUL pubblica		34.950		11.000
	<b>progetto</b>	<b>25.118 mq</b>	<b>progetto</b>	<b>11.000 mq</b>

## riepilogo complessivo standard centralità

	AREE STANDARD PARCHEGGI		AREE STANDARD VERDE	
abitativo	calcolo	7.713	calcolo	11.658
commerciale		2.350		940
commerciali, servizi, turistico ricettive		4.088		4.088
servizi (incluso SUL pubblica)		52.088		27.385
turistico ricettivo		6.000		4.000
flessibile		1.887		1.887
<b>totale</b>		74.127 mq		49.959 mq
	<b>progetto SAP</b>	<b>64.381 mq</b>	<b>progetto SAP</b>	<b>50.092 mq</b>
	delta	-9.746	delta	134

WIP

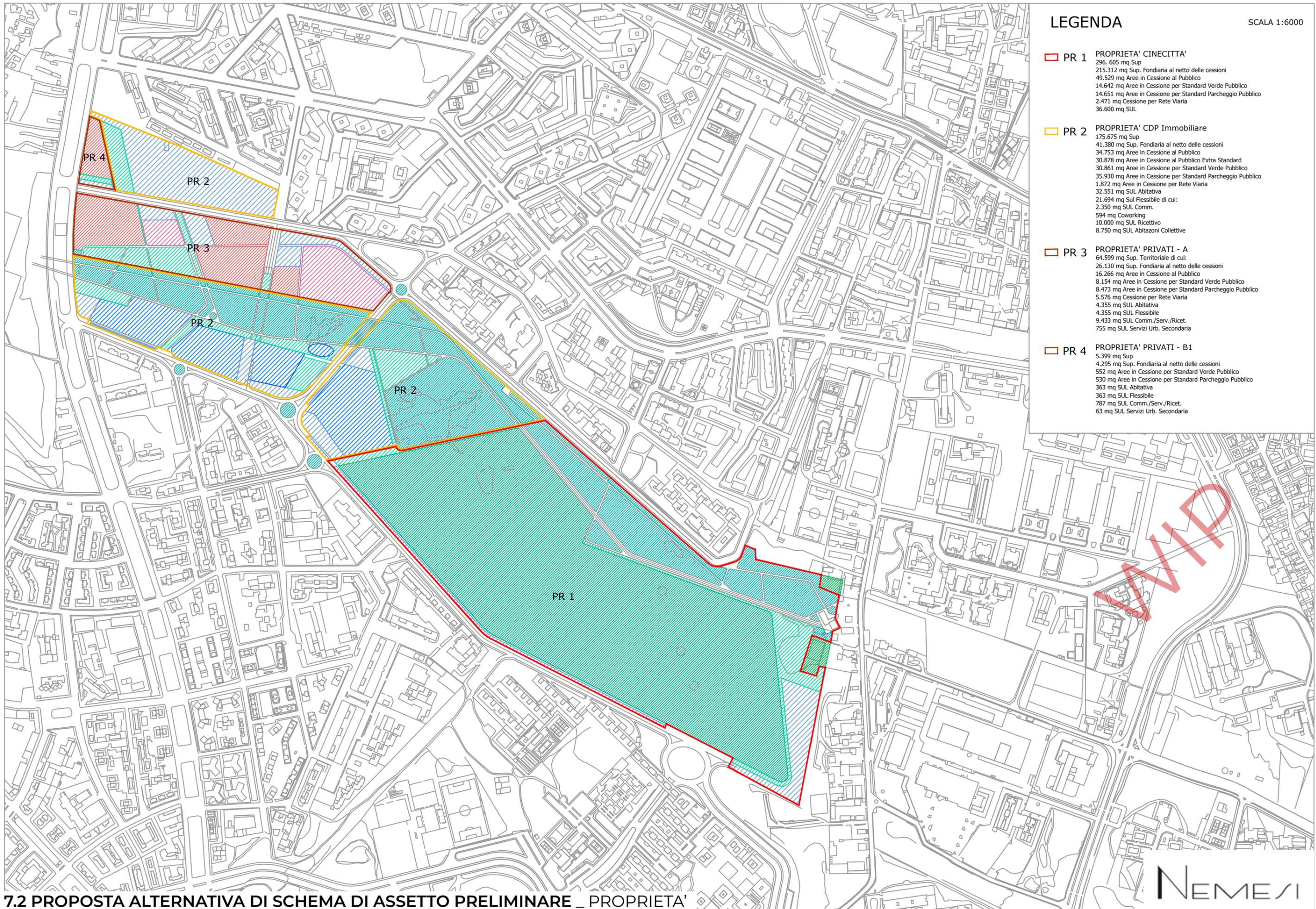


## LEGENDA

SCALA 1:6000

<b>C 1</b>	<b>COMPARTO 1 - STUDIOS CC</b> 90.327 mq Sup. Fondiaria 36.600 mq SUL H max 40 ml	<b>P 1</b> 14.651 mq Parcheggi Pubblici 14.640 mq Parcheggi Privati <b>V 1</b> 14.642 mq Verde Pubbico
<b>C 2</b>	<b>COMPARTO 2 - BACKLOT CC</b> 124.985 mq Sup. Fondiaria	
<b>C 3</b>	<b>COMPARTO 3 - RESIDENZA CDP</b> 16.643 mq Sup. Fondiaria 22.000 mq SUL Abitativa 1.500 mq SUL Sup. Commerciale 3.500 mq SUL Servizi Urb. Sec. H max 75 ml	<b>P 3</b> 5.022 mq Parcheggi Pubblici 9.250 mq Parcheggi Privati <b>V 3</b> 6.132 mq Verde Pubbico <b>V 3x</b> 30.878 mq Verde Pubbico Extra Standard
<b>C 4</b>	<b>COMPARTO 4 - HOTEL CDP</b> 6.654 mq Sup. Fondiaria (5.812 + 842) 10.000 mq SUL Turistico/Ricettiva 850 mq SUL Servizi/Commercio H max 120 ml	<b>P 4</b> 6.856 mq Parcheggi Pubblici 4.255 mq Parcheggi Privati <b>V 4</b> 4.477 mq Verde Pubbico
<b>C 5</b>	<b>COMPARTO 5 - RESIDENZA CDP</b> 8.329 mq Sup. Fondiaria 10.551 mq SUL Abitativa 2.142 mq SUL Servizi Urb. Secondaria H max 75 ml	<b>P 5</b> 1.698 mq Parcheggi Pubblici 4.220 mq Parcheggi Privati <b>V 5</b> 2.676 mq Verde Pubbico
<b>C 6</b>	<b>COMPARTO 6 - STUDENT HOUSING CDP</b> 9.754 mq Sup. Fondiaria 8.750 mq SUL Abitazione Collettiva 594 mq SUL Co-Working 1.517 mq SUL Servizi Urb. Secondaria H max 40 ml	<b>P 6</b> 2.033 mq Parcheggi Pubblici 3.738 mq Parcheggi Privati interrati <b>V 6</b> 2.459 mq Verde Pubbico
<b>C 7</b>	<b>COMPARTO 7 - SUL PUBBLICA</b> 13.109 mq Sup. Fondiaria 27.500 mq SUL Servizi di Rango Urbano H max 50 ml	<b>P 7</b> 34.950 mq Parcheggi Pubblici 6.900 mq Parcheggi Privati Interrati <b>V 7</b> 11.000 mq Verde Pubbico
<b>C 8</b>	<b>COMPARTO 8 - SUL PUBBLICA</b> 3.157 mq Sup. Fondiaria 3.768 mq SUL Servizi locali 795 mq SUL Srv. Urb. Secondaria H max 30 ml	<b>P 8</b> 2.261 mq Parcheggi Pubblici 1.507 mq Parcheggi Privati Interrati <b>V 8</b> 1.507 mq Verde Pubbico
<b>C 9</b>	<b>COMPARTO 9 - PRIVATI A</b> 2.602 mq Sup. Fondiaria 955 mq SUL Abitativa 955 mq SUL Flessibile H max 30 ml	<b>P 9</b> 535 mq Parcheggi Pubblici 764 mq Parcheggi Privati <b>V 9</b> 624 mq Verde Pubbico
<b>C 10</b>	<b>COMPARTO 10 - PRIVATI A</b> 8.261 mq Sup. Fondiaria 1.864 mq SUL Abitativa 1.864 mq SUL Flessibile 4.038 mq SUL Comm./Servizi/Ricettivo H max 30 ml	<b>P 10</b> 2.659 mq Parcheggi Pubblici 3.106 mq Parcheggi Privati <b>V 10</b> 2.833 mq Verde Pubbico
<b>C 11</b>	<b>COMPARTO 11 - PRIVATI A</b> 4.579 mq Sup. Fondiaria 1.536 mq SUL Abitativa 1.536 mq SUL Flessibile 3.328 mq SUL Comm./Servizi/Ricettivo H max 30 ml	<b>P 11</b> 2.191 mq Parcheggi Pubblici 2.560 mq Parcheggi Privati <b>V 11</b> 2.335 mq Verde Pubbico
<b>C 12</b>	<b>COMPARTO 12 - PRIVATI CENTRO SPORTIVO</b> 10.687 mq Sup. Fondiaria 2.067 mq SUL Servizi H max 30 ml	<b>P 12</b> 827 mq Parcheggi Pubblici 827 mq Parcheggi privati <b>V 12</b> 827 mq Verde Pubbico
<b>C 13</b>	<b>COMPARTO 13 - PRIVATI B1</b> 4.295 mq Sup. Fondiaria 363 mq SUL Abitativa 363 mq SUL Flessibile 787 mq SUL Comm./Serv./Turistica 63 mq SUL Servizi Urb. Secondaria H max 30 ml	<b>P 13</b> 530 mq Parcheggi Pubblici 606 mq Parcheggi Privati <b>V 13</b> 552 mq Verde Pubbico
		<b>V CC</b> 49.529 mq Verde Cessione Cinecittà <b>V CDP</b> 34.753 mq Verde Cessione CDP

## 7.2 PROPOSTA ALTERNATIVA DI SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE \_ COMPARTI



# LEGENDA

SCALA 1:6000

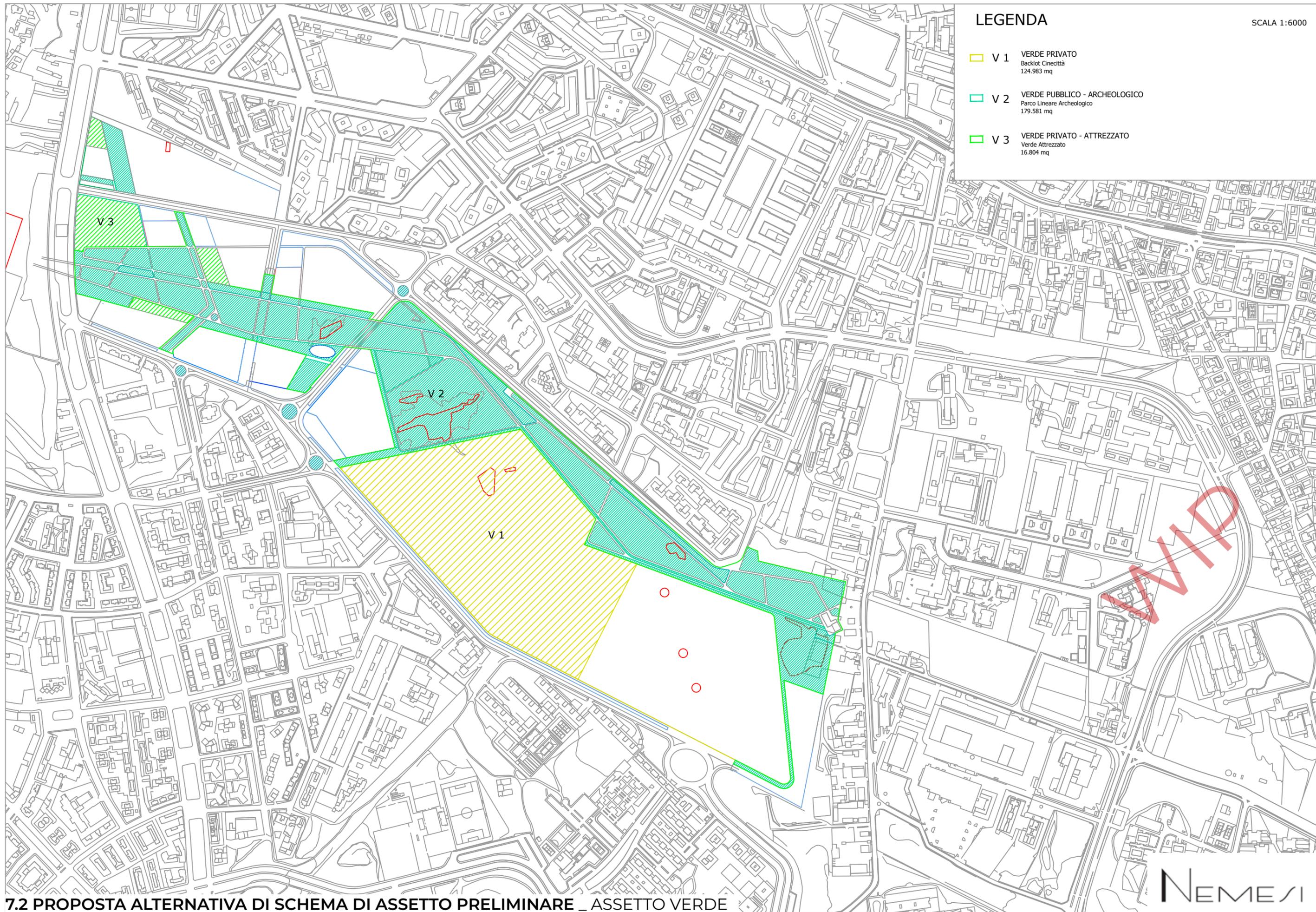
- ▭ **PR 1** PROPRIETA' CINECITTA'  
 296.605 mq Sup  
 215.312 mq Sup. Fondiaria al netto delle cessioni  
 49.529 mq Aree in Cessione al Pubblico  
 14.642 mq Aree in Cessione per Standard Verde Pubblico  
 14.651 mq Aree in Cessione per Standard Parcheggio Pubblico  
 2.471 mq Cessione per Rete Viaria  
 36.600 mq SUL
  
- ▭ **PR 2** PROPRIETA' CDP Immobiliare  
 175.675 mq Sup  
 41.380 mq Sup. Fondiaria al netto delle cessioni  
 34.753 mq Aree in Cessione al Pubblico  
 30.878 mq Aree in Cessione al Pubblico Extra Standard  
 30.861 mq Aree in Cessione per Standard Verde Pubblico  
 35.930 mq Aree in Cessione per Standard Parcheggio Pubblico  
 1.872 mq Aree in Cessione per Rete Viaria  
 32.551 mq SUL Abitativa  
 21.694 mq SUL Flessibile di cui:  
 2.350 mq SUL Comm.  
 594 mq Coworking  
 10.000 mq SUL Ricettivo  
 8.750 mq SUL Abitazioni Collettive
  
- ▭ **PR 3** PROPRIETA' PRIVATI - A  
 64.599 mq Sup. Territoriale di cui:  
 26.130 mq Sup. Fondiaria al netto delle cessioni  
 16.266 mq Aree in Cessione al Pubblico  
 8.154 mq Aree in Cessione per Standard Verde Pubblico  
 8.473 mq Aree in Cessione per Standard Parcheggio Pubblico  
 5.576 mq Cessione per Rete Viaria  
 4.355 mq SUL Abitativa  
 4.355 mq SUL Flessibile  
 9.433 mq SUL Comm./Serv./Ricet.  
 755 mq SUL Servizi Urb. Secondaria
  
- ▭ **PR 4** PROPRIETA' PRIVATI - B1  
 5.399 mq Sup  
 4.295 mq Sup. Fondiaria al netto delle cessioni  
 552 mq Aree in Cessione per Standard Verde Pubblico  
 530 mq Aree in Cessione per Standard Parcheggio Pubblico  
 363 mq SUL Abitativa  
 363 mq SUL Flessibile  
 787 mq SUL Comm./Serv./Ricet.  
 63 mq SUL Servizi Urb. Secondaria

7.2 PROPOSTA ALTERNATIVA DI SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE \_ PROPRIETA'

NEMESI

### LEGENDA

- ▭ V 1 VERDE PRIVATO  
Backlot Cinecittà  
124.983 mq
- ▭ V 2 VERDE PUBBLICO - ARCHEOLOGICO  
Parco Lineare Archeologico  
179.581 mq
- ▭ V 3 VERDE PRIVATO - ATTREZZATO  
Verde Attrezzato  
16.804 mq



# 7.2 Proposta di Schema di assetto preliminare

## Proposta Alternativa

PU TORRESPACCATA \_ centralità metropolitana

riepilogo dati comparti urbanistici

### Cinecittà

superfici di progetto		standard	
totale Superficie Territoriale	296.605 mq	< 49.533	-4
area in cessione 16,70%	49.529 mq	> 14.640	2
totale verde pubblico	14.642 mq	> 14.640	11
totale parcheggi pubblici	14.651 mq		
<b>totale al netto degli standard + 16,70%</b>	<b>217.783 mq</b>		
totale aree per viabilità (al bordo)	2.471 mq		
<b>totale area privata cinecittà</b>	<b>215.312 mq</b>		
totale SUL	36.600 mq		

### comparto 1

attività produttive cinematografiche

Superficie Fondiaria	90.327 mq
SUL attività produttiva	36.600 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	0,41 mq/mq
Hmax	40 ml

AREE STANDARD PARK		AREE STANDARD VERDE	
parcheggi privati	14.640 mq	verde pubblico	14.640 mq
parcheggi pubblici	14.640 mq		
<b>totale parcheggi pubblici</b>	<b>14.640 mq</b>		
park1	10.737 mq	area1	11.861 mq
park2	3.914 mq	area2	2.781 mq
<b>totale PARK PUBBLICI</b>	<b>14.651 mq</b>	<b>totale VERDE</b>	<b>14.642 mq</b>
comparto 1	11	comparto 1	2
totale parcheggi privati	14.640 mq		

### comparto 2 backlot

Superficie Fondiaria	124.985 mq
----------------------	------------

WIP

## CDPI

superfici di progetto			<i>standard</i>
totale Superficie Territoriale	175.675 mq		
area in cessione 16,70%	34.753 mq	> 29.338	5.415
totale verde pubblico	15.744 mq	> 15.641	103
totale parcheggi pubblici	15.609 mq	> 15.546	63
di cui parcheggi pubblici a raso	10.809 mq		
<b>totale al netto degli standard + 16,70%</b>	<b>114.369 mq</b>		
totale area extra standard parco lineare	30.878 mq		
totale area standard verde SUL pubblica C7	11.000 mq		
totale area extra standard verde	4.117 mq		
totale area cessione per standard PARK SUL pubblica	25.117 mq		
<b>totale al netto delle aree altra cessione e extra standard</b>	<b>43.257 mq</b>		
totale aree per viabilità e residuo vari	1.877 mq		
<b>totale area privata CDPI</b>	<b>41.380 mq</b>		
totale SUL	54.245 mq		
totale aree servizi urb. sec.	7.159 mq		

### comparto 3

abitativo e servizi + commerciale

Superficie Fondiaria	16.643 mq
SUL abitativa	22.000 mq
SUL commerciale	1.500 mq
SUL totale PRIVATA	23.500 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	1,41 mq/mq
Hmax	75 ml
aree servizi urb. secondaria	3.500 mq

AREE STANDARD PARK	
abitativo	
parcheggi privati	8.800 mq
parcheggi pubblici	3.520 mq
commerciale	
parcheggi privati	450 mq
parcheggi pubblici	1.500 mq
<b>totale parcheggi pubblici</b>	<b>5.020 mq</b>
<b>totale PARK PUBBLICI comparto 3</b>	<b>5.022 mq</b>
di cui a raso	2
<b>totale parcheggi privati</b>	<b>9.250 mq</b>

AREE STANDARD VERDE	
abitativo	
verde pubblico	5.573 mq
commerciale	
verde pubblico	600 mq
<b>totale</b>	<b>6.173 mq</b>
<b>totale VERDE comparto 3</b>	<b>6.132 mq</b>
di cui a raso	-41

### comparto 4

albergo + commerciale

Superficie Fondiaria	6.654 mq
SUL turistico ricettiva	10.000 mq
SUL commerciale/servizi	850 mq
SUL totale PRIVATA	10.850 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	1,63 mq/mq
Hmax	120 ml

AREE STANDARD PARK	
albergo	
parcheggi privati	4.000 mq
parcheggi pubblici	6.000 mq
commerciale	
parcheggi privati	255 mq
parcheggi pubblici	850 mq
<b>totale parcheggi pubblici</b>	<b>6.850 mq</b>
<b>totale PARK PUBBLICI comparto 4</b>	<b>6.856 mq</b>
di cui a raso	6
<b>totale parcheggi privati</b>	<b>4.255 mq</b>

AREE STANDARD VERDE	
albergo	
verde pubblico	4.000 mq
commerciale	
verde pubblico	340 mq
<b>totale</b>	<b>4.340 mq</b>
<b>totale VERDE comparto 4</b>	<b>4.477 mq</b>
di cui a raso	137

### comparto 5

abitativo e servizi

Superficie Fondiaria	8.329 mq
SUL abitativa	10.551 mq
SUL commerciale	0 mq
SUL totale PRIVATA	10.551 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	1,27 mq/mq
Hmax	75 ml
aree servizi urb. secondaria	2.142 mq

AREE STANDARD PARK	
abitativo	
parcheggi privati	4.220 mq
parcheggi pubblici	1.688 mq
commerciale	
parcheggi privati	0 mq
parcheggi pubblici	0 mq
<b>totale parcheggi pubblici</b>	<b>1.688 mq</b>
<b>totale PARK PUBBLICI comparto 5</b>	<b>1.698 mq</b>
di cui a raso	10
<b>totale parcheggi privati</b>	<b>4.220 mq</b>

AREE STANDARD VERDE	
abitativo	
verde pubblico	2.673 mq
commerciale	
verde pubblico	0 mq
<b>totale</b>	<b>2.673 mq</b>
<b>totale VERDE comparto 5</b>	<b>2.676 mq</b>
di cui a raso	3

### comparto 6

studentato

Superficie Fondiaria	9.754 mq
SUL abitativa	8.750 mq
SUL direzionale	594 mq
SUL totale PRIVATA	9.344 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	0,96 mq/mq
Hmax	40 ml
aree servizi urb. secondaria	1.517 mq

AREE STANDARD PARK	
abitativo	
parcheggi privati	3.500 mq
parcheggi pubblici	1.750 mq
direzionale	
parcheggi privati	238 mq
parcheggi pubblici	238 mq
<b>totale parcheggi pubblici</b>	<b>1.988 mq</b>
<b>totale PARK PUBBLICI comparto 6</b>	<b>2.033 mq</b>
di cui a raso	45
<b>totale parcheggi privati</b>	<b>3.738 mq</b>

AREE STANDARD VERDE	
abitativo	
verde pubblico	2.217 mq
direzionale	
verde pubblico	238 mq
<b>totale</b>	<b>2.454 mq</b>
<b>totale VERDE comparto 6</b>	<b>2.459 mq</b>
di cui a raso	5

## SUL PUBBLICA

### comparto 7

servizi di rango urbano e metropolitano

Superficie Fondiaria	13.109 mq
SUL servizi	27.500 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	2,10 mq/mq
Hmax	50 ml

#### AREE STANDARD PARK

servizi

parcheggi privati	6.900 mq
parcheggi pubblici	34.950 mq

**totale** 41.850 mq

#### AREE STANDARD VERDE

servizi

verde pubblico	11.000 mq
----------------	-----------

**totale** 11.000 mq

### comparto 8

servizi locali

Superficie Fondiaria	3.157 mq
SUL servizi	3.768 mq
area urbanizzazione secondaria	795 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	1,19 mq/mq
Hmax	30 ml

#### AREE STANDARD PARK

servizi

parcheggi privati	1.507 mq
parcheggi pubblici	2.261 mq

**totale** 3.768 mq

#### AREE STANDARD VERDE

servizi

verde pubblico	1.507 mq
----------------	----------

**totale** 1.507 mq

## PRIVATI A

superfici di progetto

totale Superficie Territoriale	64.599 mq
area in cessione 16,70%	10.788 mq
totale verde pubblico	8.154 mq
totale parcheggi pubblici	8.473 mq
<b>totale al netto degli standard + 16,70%</b>	<b>37.184 mq</b>
totale area cessione per SUL pubblica	5.478 mq
<b>totale al netto delle aree altra cessione</b>	<b>31.706 mq</b>
totale aree per viabilità	5.577 mq
<b>totale area privata PRIVATI</b>	<b>26.129 mq</b>
totale SUL	18.143 mq
non è prevista quota proprietari i B2	987 mq
totale aree servizi urb. sec.	754 mq

### comparto 9

abitativo e flessibile

Superficie Fondiaria	2.602 mq
SUL abitativa	955 mq
SUL Comm., Servizi, Turist.	0 mq
SUL flessibile	955 mq
SUL totale PRIVATA	1.910 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	0,73 mq/mq
aree servizi urb. secondaria	0 mq
Hmax	30 ml

#### AREE STANDARD PARK

abitativo

parcheggi privati	382 mq
parcheggi pubblici	153 mq

commerciale, servizi, turistico ricettiva

parcheggi privati	0 mq
parcheggi pubblici	0 mq

flessibile

parcheggi privati	382 mq
parcheggi pubblici	382 mq

**totale parcheggi pubblici** 535 mq

totale parcheggi privati 764 mq

#### AREE STANDARD VERDE

abitativo

verde pubblico	242 mq
----------------	--------

commerciale, servizi, turistico ricettiva

verde pubblico	0 mq
----------------	------

flessibile

verde pubblico	382 mq
----------------	--------

**totale** 624 mq

### comparto 10

abitativo e servizi e commerciale

Superficie Fondiaria	8.261 mq
SUL abitativa	1.854 mq
SUL Comm., Servizi, Turist.	4.038 mq
SUL flessibile	1.854 mq
SUL totale PRIVATA	7.766 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	0,94 mq/mq
aree servizi urb. secondaria	0 mq
Hmax	30 ml

#### AREE STANDARD PARK

abitativo

parcheggi privati	746 mq
parcheggi pubblici	298 mq

commerciale, servizi, turistico ricettiva

parcheggi privati	1.615 mq
parcheggi pubblici	1.615 mq

flessibile

parcheggi privati	746 mq
parcheggi pubblici	746 mq

**totale parcheggi pubblici** 2.659 mq

totale parcheggi privati 3.106 mq

#### AREE STANDARD VERDE

abitativo

verde pubblico	472 mq
----------------	--------

commerciale, servizi, turistico ricettiva

verde pubblico	1.615 mq
----------------	----------

flessibile

verde pubblico	746 mq
----------------	--------

**totale** 2.833 mq

### comparto 11

abitativo e servizi e commerciale

Superficie Fondiaria	4.579 mq
SUL abitativa	1.536 mq
SUL Comm., Servizi, Turist.	3.328 mq
SUL flessibile	1.536 mq
SUL totale PRIVATA	6.400 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	1,40 mq/mq
aree servizi urb. secondaria	0 mq
Hmax	30 ml

#### AREE STANDARD PARK

abitativo

parcheggi privati	614 mq
parcheggi pubblici	246 mq

commerciale, servizi, turistico ricettiva

parcheggi privati	1.331 mq
parcheggi pubblici	1.331 mq

flessibile

parcheggi privati	614 mq
parcheggi pubblici	614 mq

**totale parcheggi pubblici** 2.191 mq

totale parcheggi privati 2.560 mq

#### AREE STANDARD VERDE

abitativo

verde pubblico	389 mq
----------------	--------

commerciale, servizi, turistico ricettiva

verde pubblico	1.331 mq
----------------	----------

flessibile

verde pubblico	614 mq
----------------	--------

**totale** 2.335 mq

## comparto 12

### servizi sportivi

Superficie Fondiaria	10.687 mq
SUL abitativa	0 mq
SUL Comm., Servizi, Turist.	2.067 mq
SUL flessibile	0 mq
SUL totale PRIVATA	2.067 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	0,19 mq/mq
aree servizi urb. secondaria	0 mq
Hmax	30 ml

### AREE STANDARD PARK

<i>abitativo</i>	
parcheggi privati	0 mq
parcheggi pubblici	0 mq
<i>commerciale, servizi, turistico ricettiva</i>	
parcheggi privati	827 mq
parcheggi pubblici	827 mq
<i>flessibile</i>	
parcheggi privati	0 mq
parcheggi pubblici	0 mq
<b>totale parcheggi pubblici</b>	<b>827 mq</b>
totale parcheggi privati	827 mq

### AREE STANDARD VERDE

<i>abitativo</i>	
verde pubblico	0 mq
<i>commerciale, servizi, turistico ricettiva</i>	
verde pubblico	827 mq
<i>flessibile</i>	
verde pubblico	0 mq
<b>totale</b>	<b>827 mq</b>

### verifica STANDARD comparti privati 9, 10, 11 e 12 + comparto 8

<b>totale parcheggi pubblici</b>	<b>8.473 mq</b>	<b>totale</b>	<b>8.126 mq</b>
<b>totale PARK PUBBLICI</b> comparti 9, 10, 11 e 12 + 8	<b>8.473 mq</b> 0	<b>verde comparti</b> 9, 10, 11 e 12 + 8	<b>8.154 mq</b> 28

## PU TORRESPACCATA \_ centralità metropolitana

### riepilogo complessivo aree in cessione

#### 1. area in cessione 16,70%

Cinecittà	49.529
CDPI	34.753
PRIVATI A	10.788
<b>totale 1</b>	<b>95.070 mq</b>

#### 2. area in cessione SUL pubblica e relativi standard

Cinecittà	0
CDPI	36.117
PRIVATI	5.478
<b>totale 2</b>	<b>41.595 mq</b>

#### 3. area in cessione extra standard parco lineare

Cinecittà	0
CDPI	34.995
PRIVATI	0
<b>totale 3</b>	<b>34.995 mq</b>

#### totale complessivo aree in cessione

Cinecittà	49.529
CDPI	105.865
PRIVATI	16.266
<b>totale 1+2+3</b>	<b>171.660 mq</b>

## PRIVATI B1

## comparto 13

### abitativo e servizi e commerciale

Superficie Territoriale	5.399 mq
Superficie Fondiaria	4.295 mq
SUL abitativo	363 mq
SUL Comm., Servizi, Turist.	787 mq
SUL flessibile	363 mq
SUL totale PRIVATA	1.514 mq
Indice edificabilità fondiaria EF	0,35 mq/mq
aree servizi urb. secondaria	63 mq
Hmax	30 ml

area in cessione 16,70% assorbita da CDPI

### AREE STANDARD PARK

<i>abitativo</i>	
parcheggi privati	145 mq
parcheggi pubblici	58 mq
<i>commerciale, servizi, turistico ricettiva</i>	
parcheggi privati	315 mq
parcheggi pubblici	315 mq
<i>flessibile</i>	
parcheggi privati	145 mq
parcheggi pubblici	145 mq
<b>totale parcheggi pubblici</b>	<b>518 mq</b>
totale parcheggi privati	606 mq
<b>totale PARK PUBBLICI</b> comparto 13	<b>530 mq</b> 12

### AREE STANDARD VERDE

<i>abitativo</i>	
verde pubblico	92 mq
<i>commerciale, servizi, turistico ricettiva</i>	
verde pubblico	315 mq
<i>flessibile</i>	
verde pubblico	145 mq
<b>totale</b>	<b>552 mq</b>
<b>verde comparto</b> 13	<b>552 mq</b> 0

WIP

# 7.3 Proposta di Schema di assetto preliminare

## Confronto Proposte S.A.P.

PROPOSTA	
Cinecittà_ comparti 1, 2 e 3	310.674
CDPI _comparti 4, 5, 6 e 7	163.852
area viabilità pubblica	26.073
privati A + B_ comparti 8, 9, 10, 11 e 12	68.758
<b>totale</b>	<b>569.357 mq</b>
16,70%	
<b>area in cessione</b>	<b>98.303 mq</b>
riepilogo aree in cessione	
<b>totale complessivo aree in cessione</b>	
Cinecittà	32.458
CDPI	98.424
PRIVATI	14.198
<b>totale 1+ 2+ 3</b>	<b>145.080 mq</b>
ripartizione SUL privata proposta SAP	
Cinecittà	0
Abitative	0
produzione Servizi cinematografici	44.100
Flessibile	2.500
<b>totale</b>	<b>46.600 mq</b>

CDPI	
Abitative	32.551
Flessibile: Abitazioni collettive_ studentato	8.500
Flessibile: Commerciale e servizi	3.194
Turistico ricettive	10.000
<b>totale</b>	<b>54.245 mq</b>
PRIVATI	
Abitative	4.944
Commerciali, Servizi, Turistico ricettive	10.730
Flessibile	4.944
<b>totale</b>	<b>20.618 mq</b>
SUL PUBBLICA	
Servizi di rango urbano	27.500
Servizi locali e di quartiere	3.768
<b>totale</b>	<b>31.268 mq</b>

### PROPOSTA

	PARCHEGGI	VERDE
calcolo		
abitativo	7.699	11.652
commerciale	2.600	1.040
commerciali, servizi, turistico ricettive	4.292	4.292
servizi (incluso SUL pubblica)	64.838	31.385
turistico ricettivo	6.000	4.000
flessibile	1.978	1.978
<b>totale standard</b>	<b>87.407 mq</b>	<b>54.347 mq</b>
<b>progetto SAP</b>	<b>68969 mq</b>	<b>55.055 mq</b>
delta	-18.438	708

ALTERNATIVA	
Cinecittà_ comparti 1 e 2	296.605
CDPI _comparti 3, 4, 5 e 6	175.675
area viabilità pubblica	27.079
privati A + B1_ comparti 9, 10, 11 e 12	69.998
privati B2	0
<b>totale</b>	<b>569.357 mq</b>
16,70%	
<b>area in cessione</b>	<b>95.070 mq</b>
riepilogo aree in cessione	
<b>totale complessivo aree in cessione</b>	
Cinecittà	49.529
CDPI	105.865
PRIVATI	16.266
<b>totale 1+ 2+ 3</b>	<b>171.660 mq</b>
riepilogo SUL per proprietà e funzioni	
ripartizione SUL privata proposta SAP	
Cinecittà	0
Abitative	0
produzione Servizi cinematografici	36.600
Flessibile	0
<b>totale</b>	<b>36.600 mq</b>

CDPI	
Abitative	32.551
Flessibile: Abitazioni collettive_ studentato	8.750
Flessibile: Commerciale e servizi	2.944
Turistico ricettive	10.000
<b>totale</b>	<b>54.245 mq</b>
PRIVATI	
Abitative	4.718
Commerciali, Servizi, Turistico ricettive	10.220
Flessibile	4.718
<b>totale</b>	<b>19.657 mq</b>
SUL PUBBLICA	
Servizi di rango urbano	27.500
Servizi locali e di quartiere	3.768
<b>totale</b>	<b>31.268 mq</b>

### riepilogo standard urbanistici centralità

### ALTERNATIVA

	PARCHEGGI	VERDE
calcolo		
abitativo	7.713	11.658
commerciale	2.350	940
commerciali, servizi, turistico ricettive	4.088	4.088
servizi (incluso SUL pubblica)	52.088	27.385
turistico ricettivo	6.000	4.000
flessibile	1.887	1.887
<b>totale standard</b>	<b>74.127 mq</b>	<b>49.959 mq</b>
<b>progetto SAP</b>	<b>64381 mq</b>	<b>50.092 mq</b>
delta	-9.746	134

# Crediti di Progetto

---

## CAPOPROGETTO

NEMESI

Responsabile progetto: Arch. Michele Molè

Responsabile commessa: Arch. Susanna Tradati

Project Manager: Ing. Daniele Benedetti

## CONSULENTI URBANISTICI

Arch. Daniel Modigliani

Arch. Claudio Rosi

Arch. Bruno Moauro

## CONSULENTI MOBILITA'

NET Engineering

## CONSULENTI PAESAGGISTICI

LEAF - Landscape Environment Architecture Firm

## FONTI

TORRE SPACCATA  
ROMA S.D.O. Le indagini archeologiche  
a cura di Patrizia Gioia

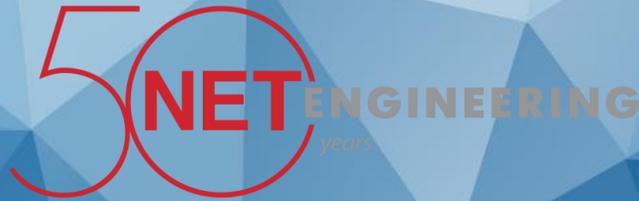
CENTRALITA' URBANA E METROPOLITANA TORRESPACCATA  
Dipartimento programmazione e attuazione urbanistica  
a cura di Risorse per Roma

WIP

NEMESI

# Appendici

1 - Inquadramento Mobilità - NET Engineering



# Studio di impatto del Traffico della "Centralità Metropolitana e urbana di Torrespaccata" (Roma)

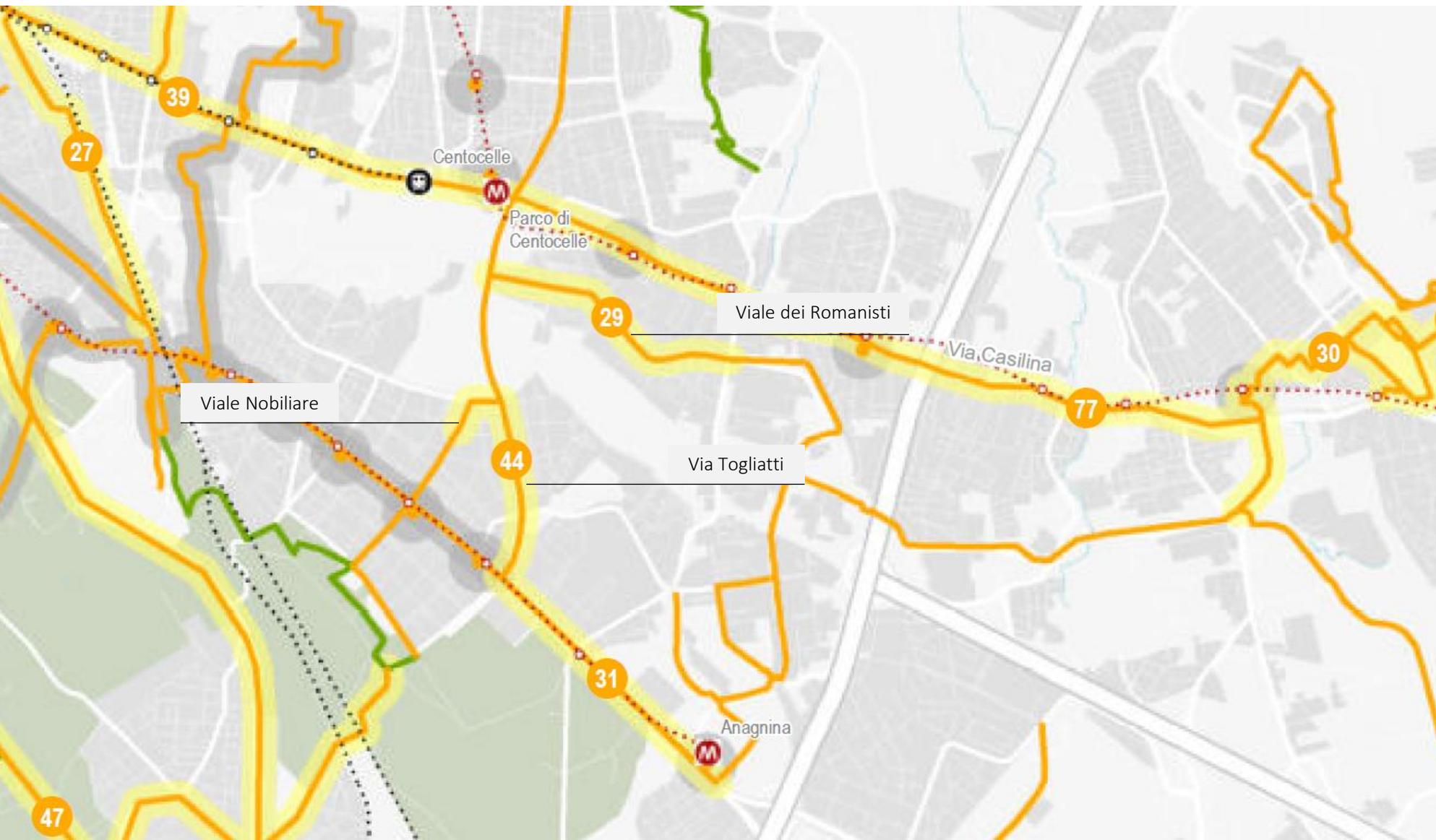
SCHEMI PRELIMINARI

20.6.2022

# QUADRO CONOSCITIVO

---

# PUMS mobilità ciclabile



## Legenda

### Scenario di Piano

-  Piste Ciclabili
-  Ciclodromo

### Scenario di Riferimento

-  Piste Ciclabili
-  Hub

### Rete Attuale

-  Piste Ciclabili su strada
-  Piste ciclabili nei parchi

# PUMS trasporto pubblico



## Legenda

### Scenario di Piano

- Ferro
- Metro
- Tram
- Sistema a fune
- Corridoio

### Scenario di Riferimento

- Ferro
- Metro
- Corridoio

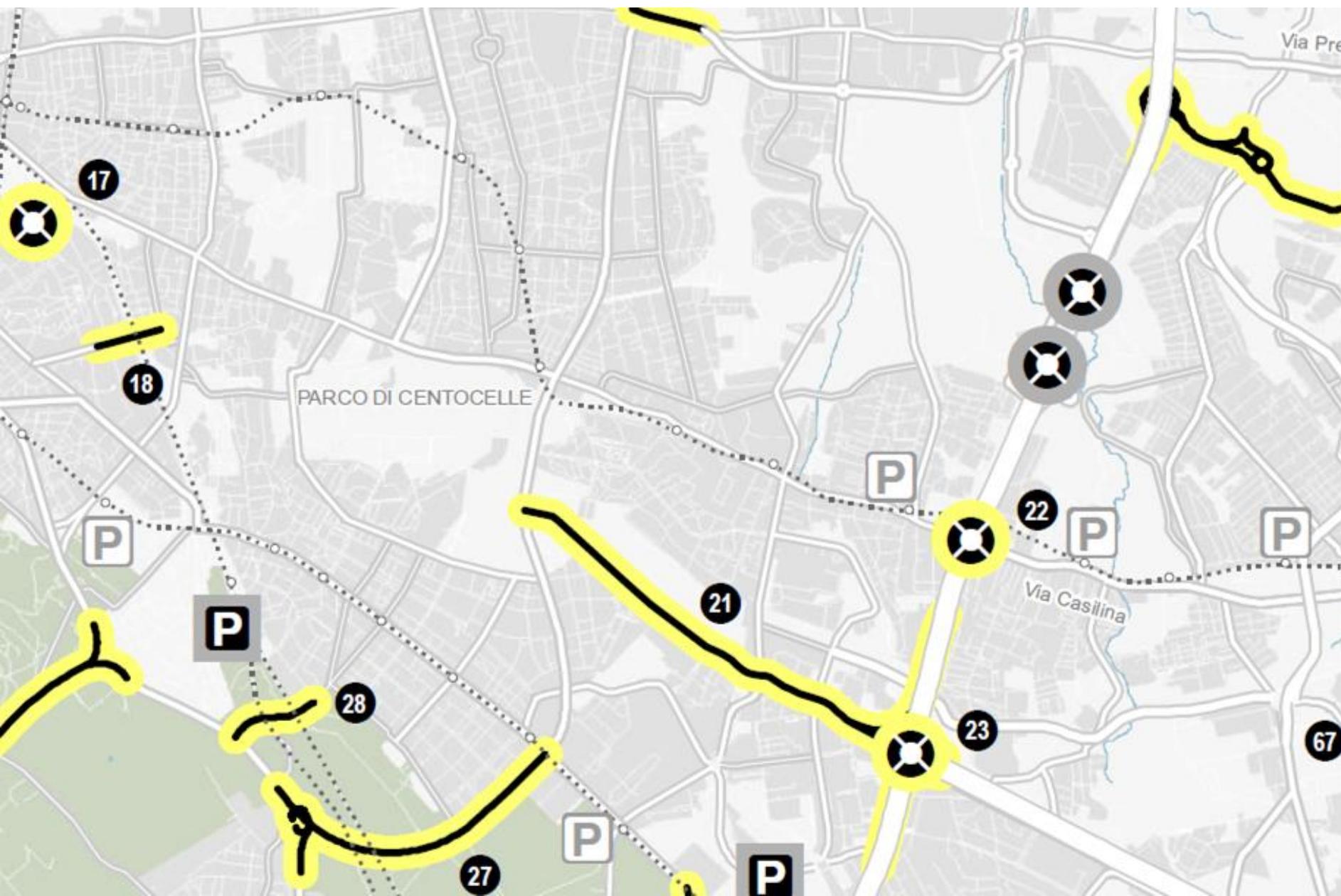
### Rete Attuale

- Ferro
- Metro
- Tram
- Corridoio

### Tipologia Nodi

- Fermata/Stazione
- Capolinea
- Nodo di scambio

# PUMS trasporto privato. Scenario **tendenziale**



## Legenda

### Scenario Tendenziale

-  Rete viaria
-  Nodi e parcheggi di scambio

### Scenario di Riferimento e di Piano

-  Rete viaria
-  Nodi e parcheggi di scambio

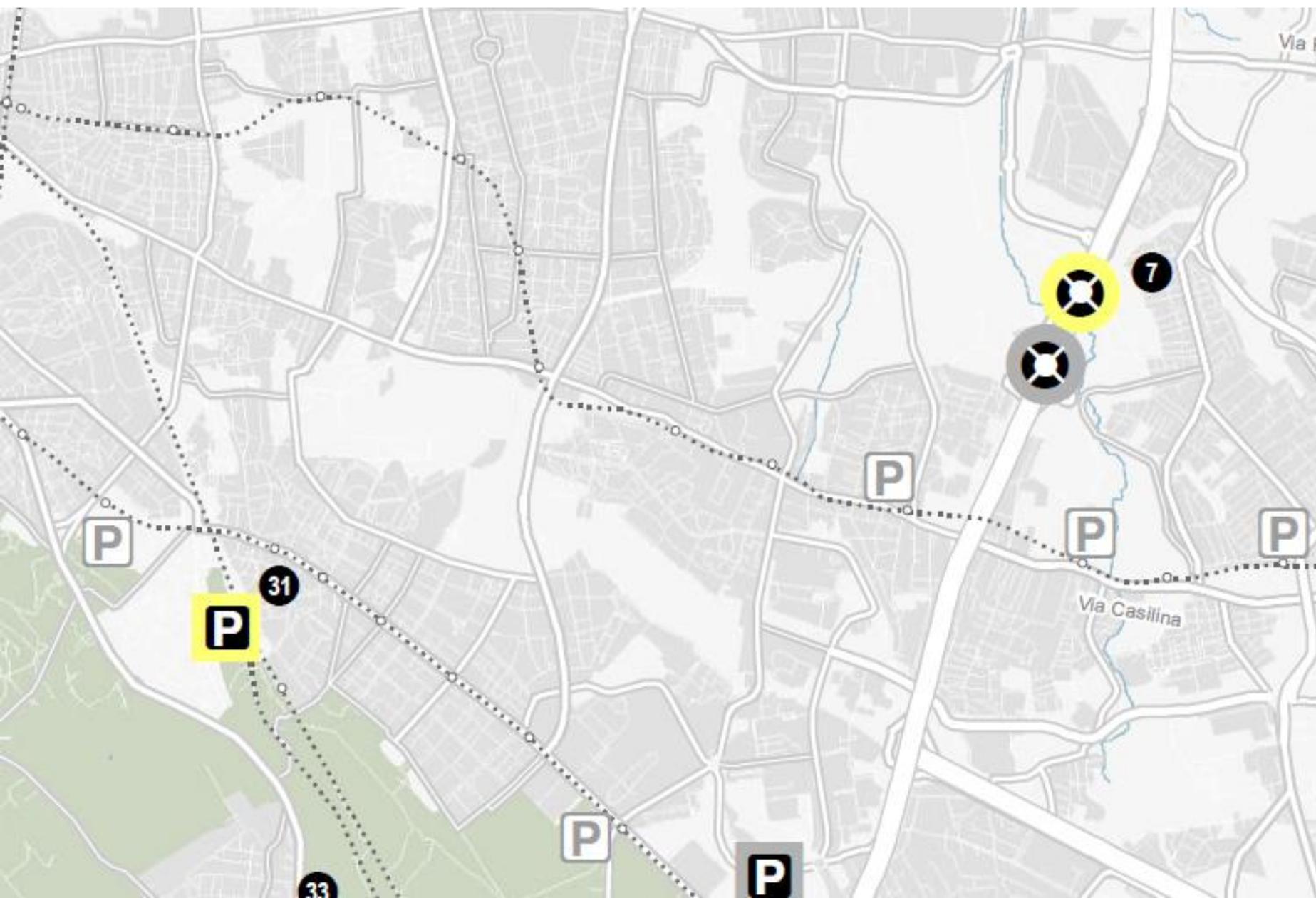
### Rete attuale

-  Rete autostradale
-  Rete viaria
-  Nodi e parcheggi di scambio

 Congestion charge

 Zona a Traffico Limitato (ZTL)

# PUMS trasporto privato. Scenario di Piano



## Legenda

### Scenario di Piano



Rete viaria



Nodi e parcheggi di scambio



### Scenario di Riferimento



Rete viaria



Nodi e parcheggi di scambio



### Rete attuale



Rete autostradale



Rete viaria



Nodi e parcheggi di scambio



Congestion charge



Zona a Traffico Limitato (ZTL)

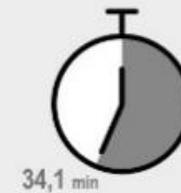
# PUMS trasporto privato. Scenario di Piano



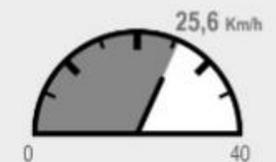
Distanza Media



Tempo Medio

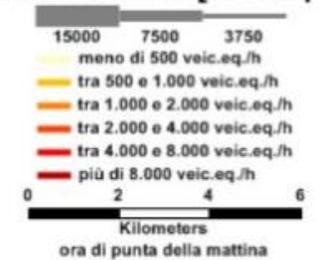


Velocità Media



Dati relativi al Comune di Roma

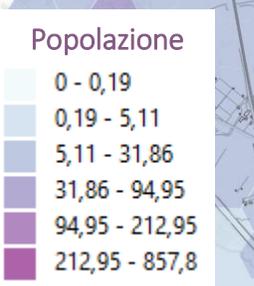
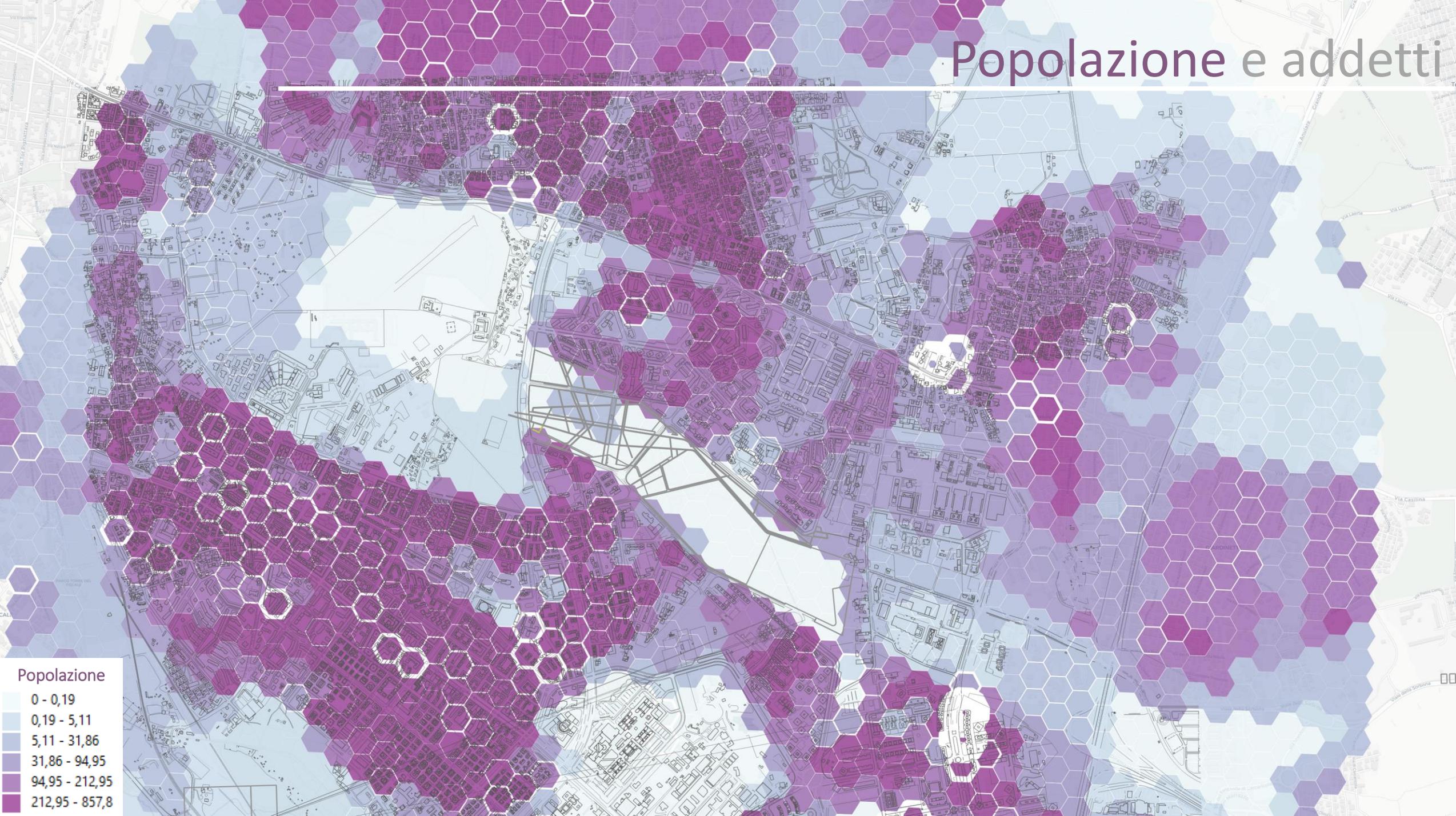
scala dei flussi [veic.eq./h]



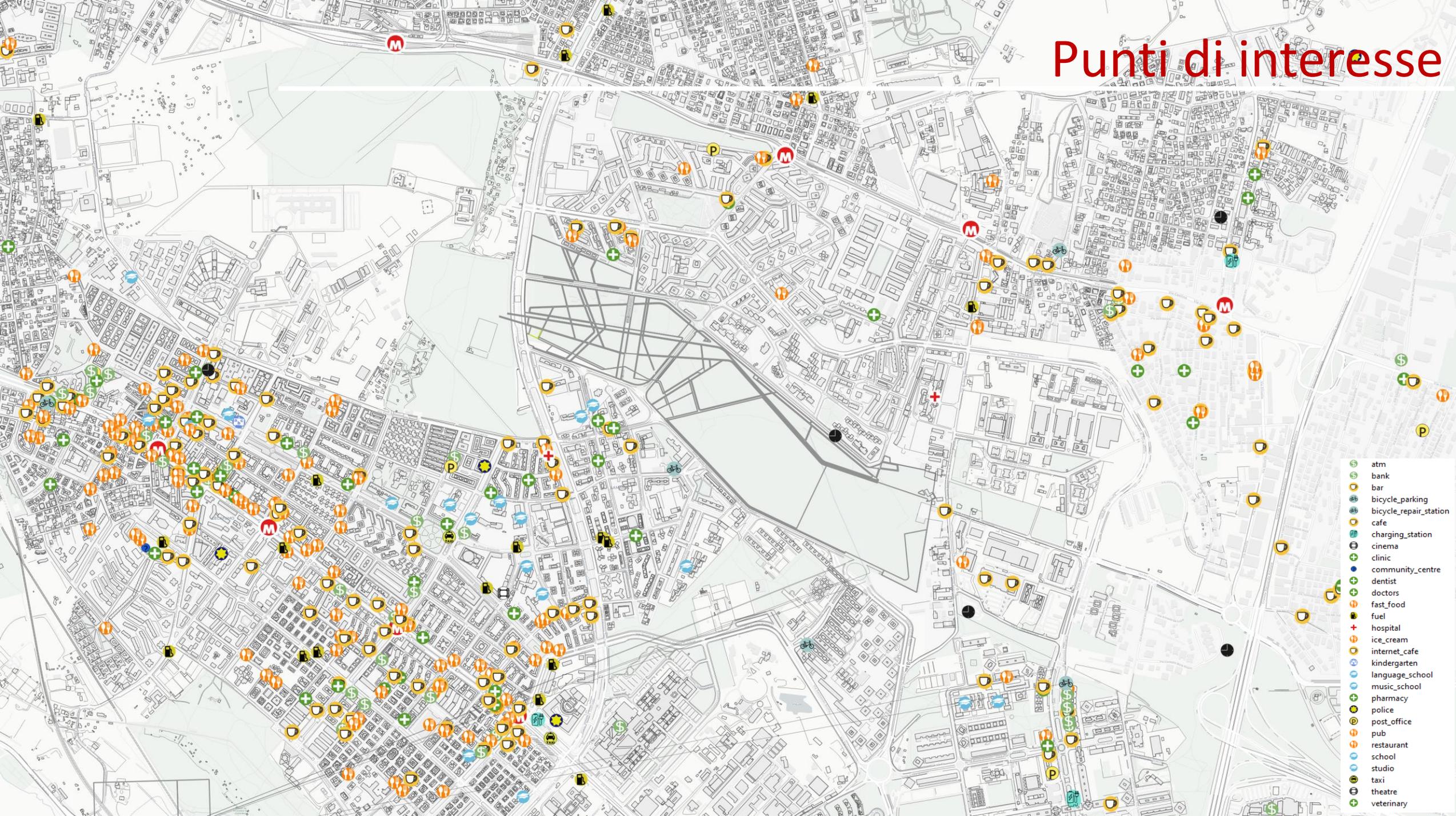
# INQUADRAMENTO GENERALE

---

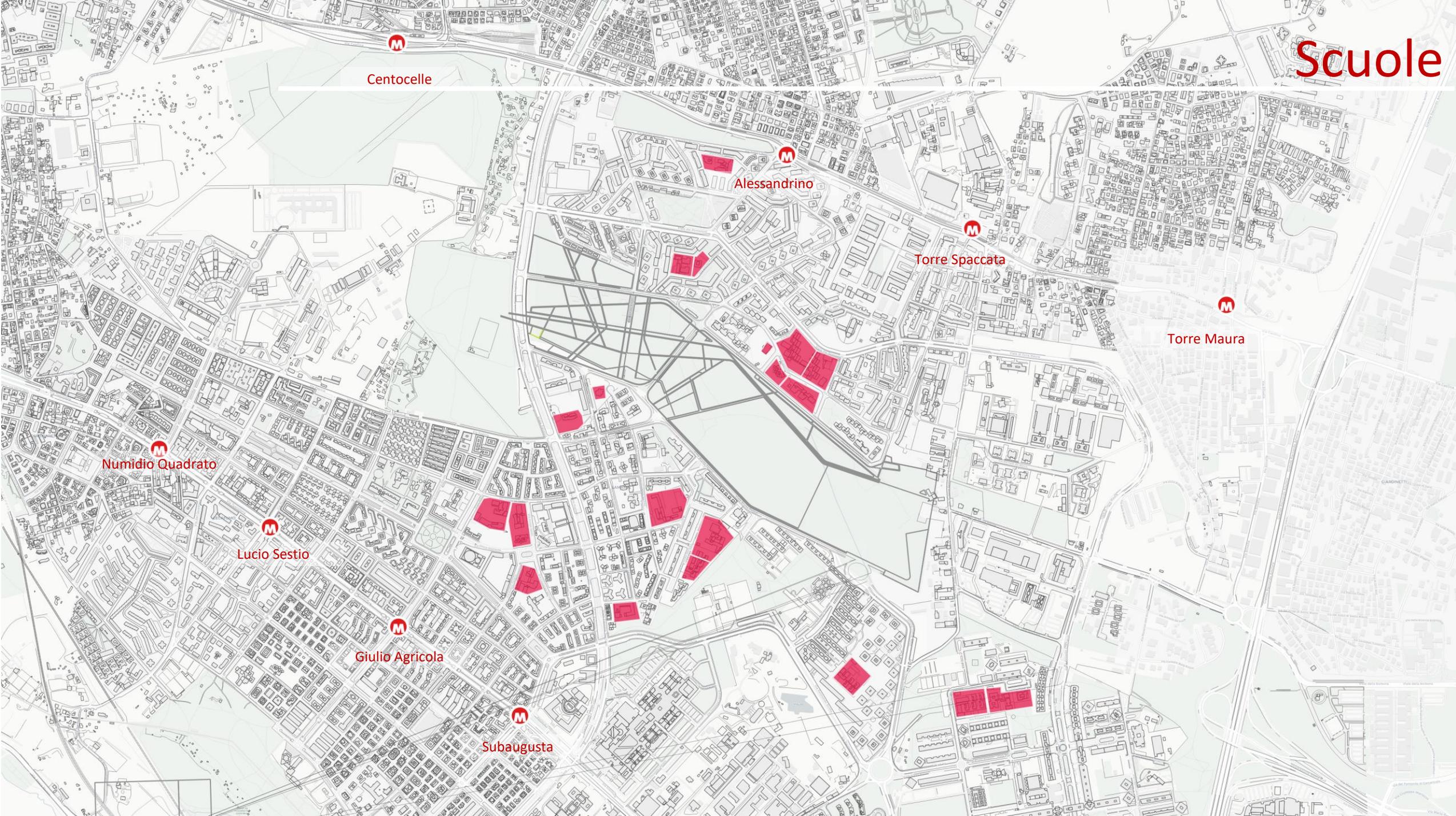
# Popolazione e addetti



# Punti di interesse



# Scuole



Centocelle

Alessandrino

Torre Spaccata

Torre Maura

Numidio Quadrato

Lucio Sestio

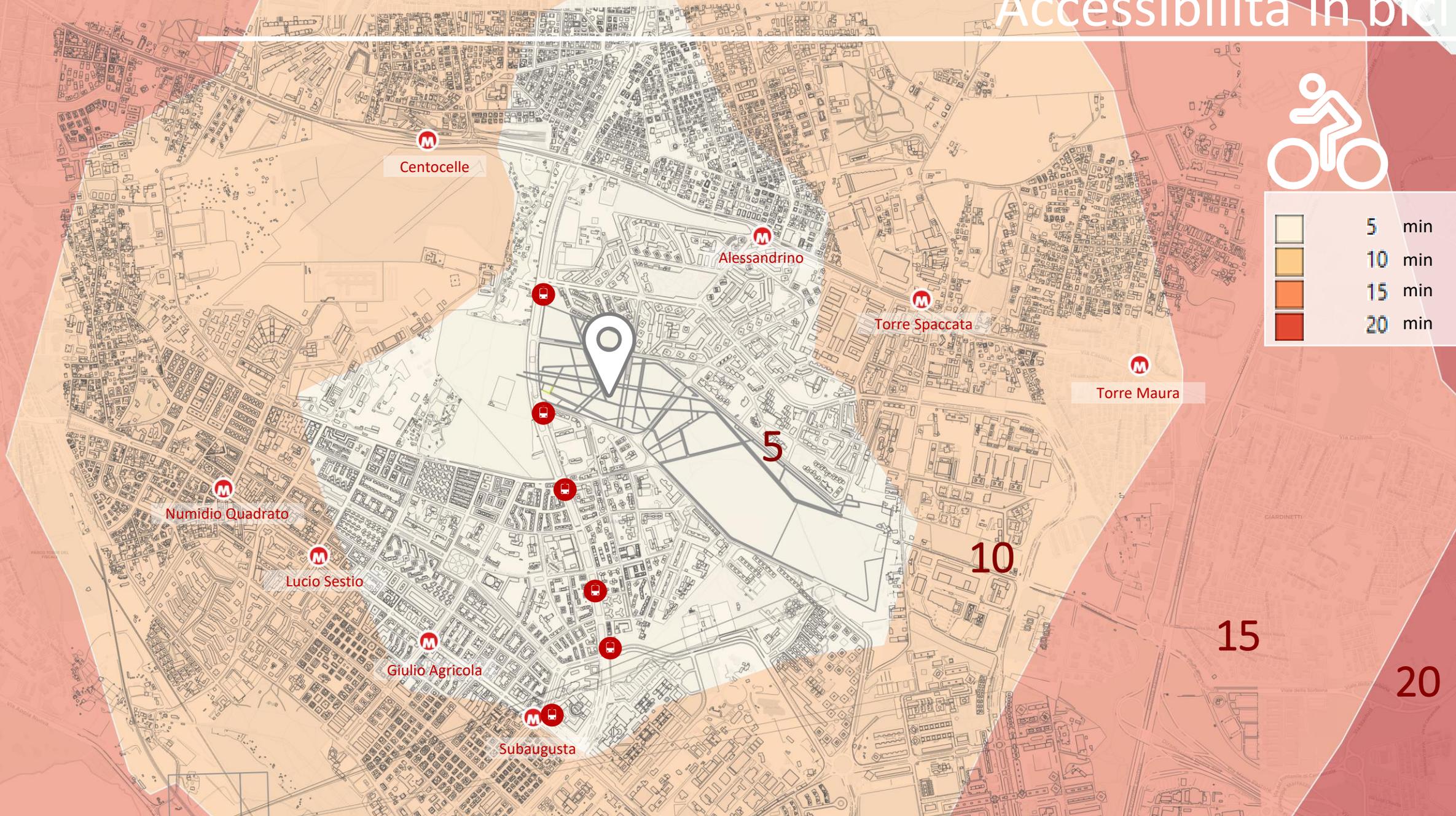
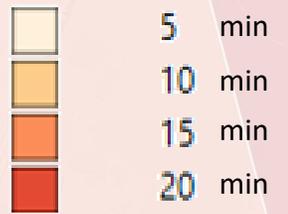
Giulio Agricola

Subaugusta

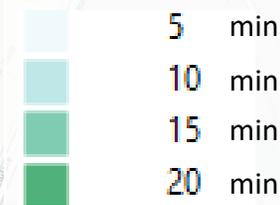
# ACCESSIBILITÀ AL TPL

---

# Accessibilità in bici



# Accessibilità a piedi



# PRINCIPI GENERALI MOBILITÀ

---

proposta

Il progetto di mobilità nell'area mira a garantire i seguenti **obiettivi minimi**:



- **Massima accessibilità ciclabile e pedonale** [Presupposto: i pedoni cercano itinerari diretti e razionali, e sono indifferenti al "disegno" se costringe a cambi di direzione(!)]
  - **Valorizzazione di ciclabili e Trasporto Collettivo esistenti e di previsione PUMS**, attraverso connessioni lineari e razionali con ciclabili e fermate principali (Metro e Tram)
  - **Mitigazione dell'effetto barriera degli Studios+Backlot e accessibilità al parco lineare**: percorso ciclopedonale perimetrale
  - **Connessioni pedonali lineari e diffuse** tra il lotto e i lotti preesistenti e all'interno della Centralità per avvicinare i nuovi servizi offerti ai quartieri
- **Tutela delle aree residenziali a Nord** dal traffico di potenziale attraversamento: via Fancelli rimane un *woonerf*. L'asse di riferimento resta via dei Romanisti (e, in subordine, Pellini)
- **Nodi stradali**: numero e dimensioni e funzionali ai volumi attesi

# SCHEMI DI CIRCOLAZIONE

---

proposta

# CLASSIFICA FUNZIONALE

- principali 
- secondari 
- quartiere 



## CLASSIFICA FUNZIONALE

- principali 
- secondari 
- quartiere 





CICLABILI



PUMS



Esistenti



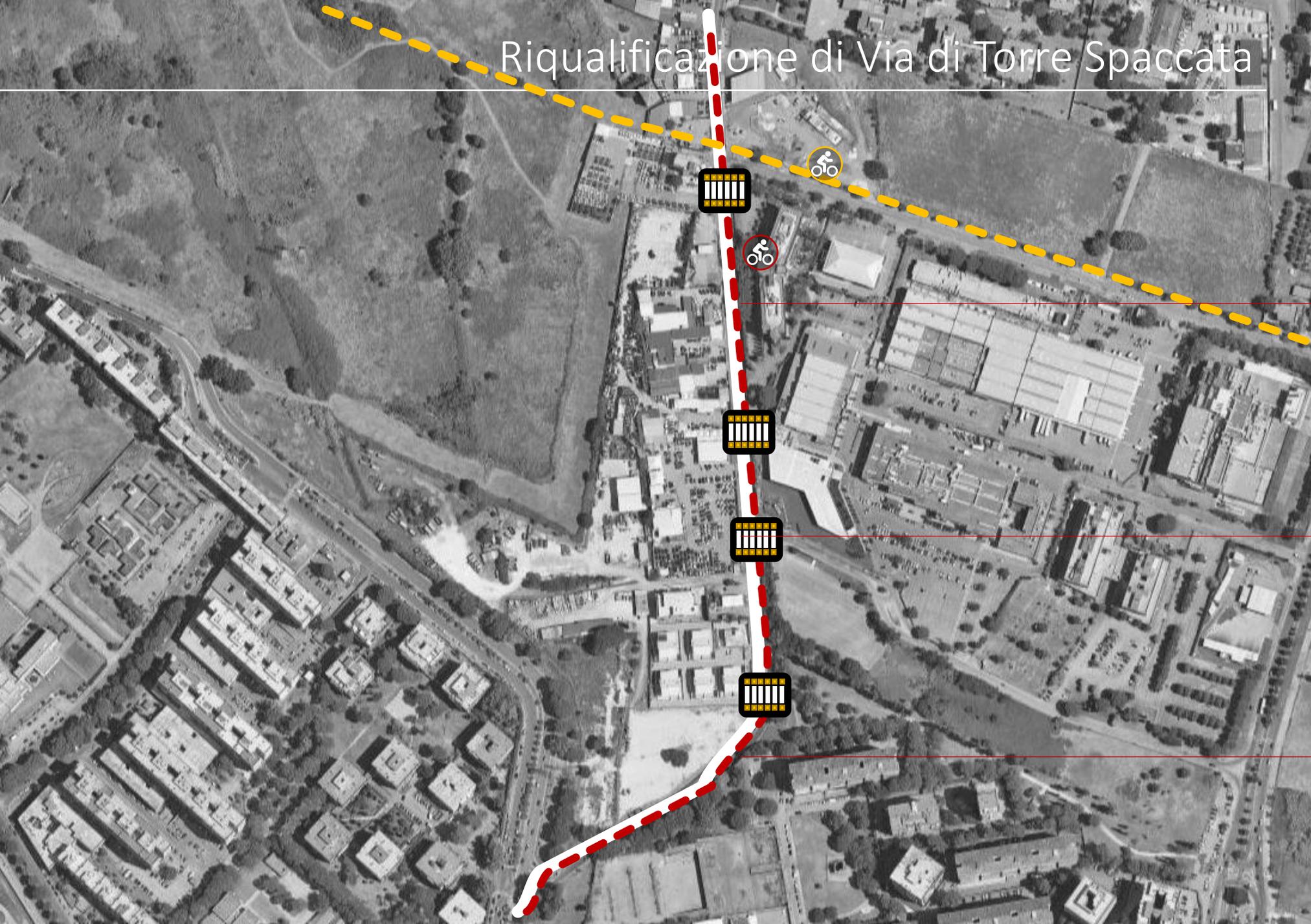
Progetto strada



Progetto parco



# Riqualificazione di Via di Torre Spaccata



Riqualificazione in  
«chiave urbana»

attraversamenti  
pedonali rialzati

Ciclabile  
connessa al  
centro sportivo



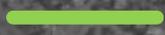
CICLABILI



PUMS



Esistenti



Progetto strada



Progetto parco



CINECITTÀ

TOR VERGATA



CICLABILI



PUMS



Esistenti



Progetto strada



Progetto parco



FOCUS COLLEGAMENTI  
CICLABILI CINECITTÀ  
VECCHIA-NUOVI STUDIOS

## CLASSIFICA FUNZIONALE

- principali 
- secondari 
- quartiere 



CLASSIFICA FUNZIONALE

- principali 
- secondari 
- quartiere 

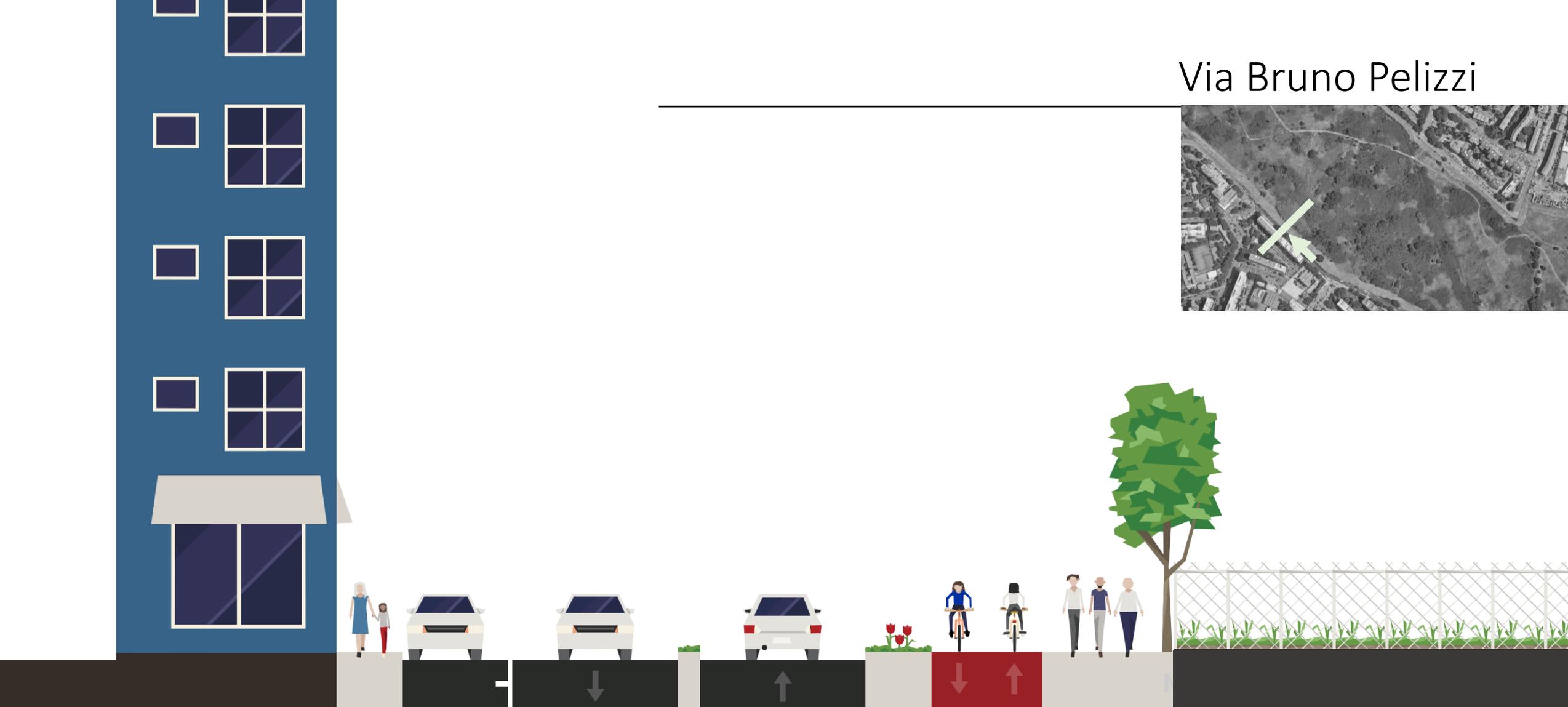
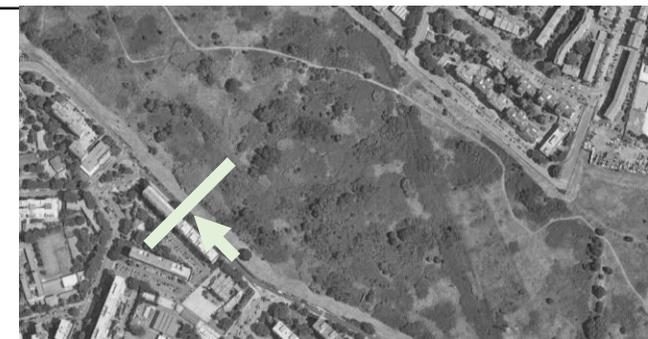


# SEZIONI STRADALI

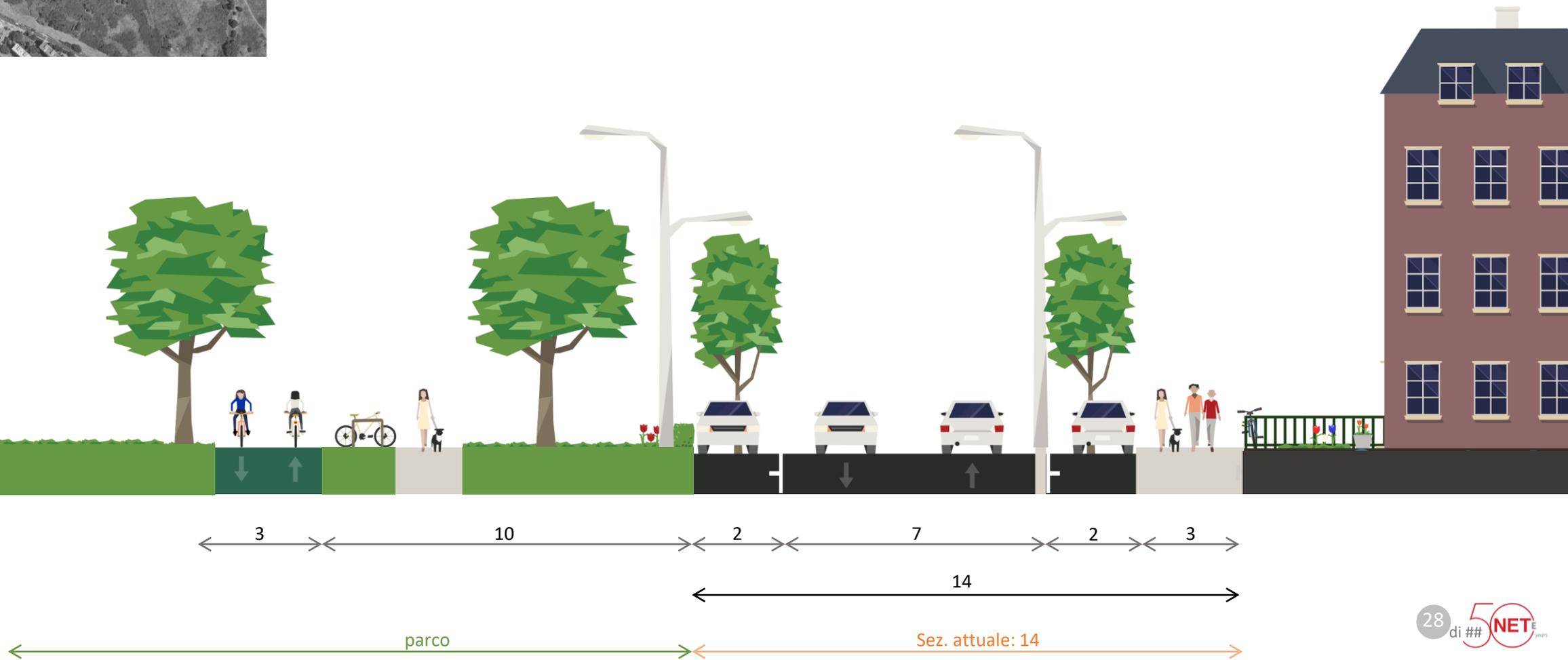
---

proposta

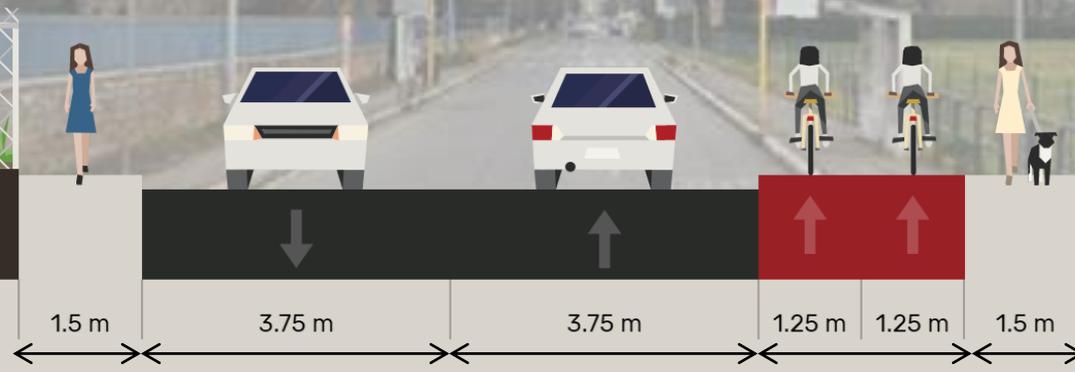
# Via Bruno Pelizzi



# Via Roberto Fancelli



# Via di Torre Spaccata



50 **NET** ENGINEERING  
*years*

