

COMUNE DI ROMA

VI° DIP. ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO

U.O. 3 Ufficio Progetti Urbani

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale
15 DIC. 2003
PROT. N. 19668

art. 11 Legge 493/93

Programma di Recupero Urbano "Palmarola"

Proposta Privata N° 17 - Posizione 8

Sigla ind. 17 - Prot. 1a fase n° 2224/98

il proponente : PIETRINI s.r.l.

PIETRINI S.R.L.
L'Amministratore Unico

la proprietà : soc. coop. agr. "LA NUOVA ORTICOLA" s.r.l.
soc. PANAMA 80 s.r.l.

il progettista : Dott. Arch. ANGELO CASINI
Dott. Arch. SABRINA IORIO (coll.)



RELAZIONE TECNICA

REGIONE LAZIO

Il Presidente della Conferenza di Servizi
(Arch. Antonio Bianco)

COMUNE DI ROMA
Dipartimento VI - U.O.N. 2
S.C. Programmi Complessi
COPIA CONFORME
all'originale depositato
agli atti d'ufficio
IL DIRIGENTE
Arch. Gianpiero Cioletti

[Handwritten signature]

RELAZIONE TECNICA

Principi progettuali

Il progetto insiste su un'area di proprietà in parte della Soc. Coop. Agr. La Nuova Orticola e in parte della Soc. Panama 80. La superficie è di 98000 mq, destinata dal P.R.G. vigente in parte a sottozona M3, per mq. 19500, e in parte a zona N per mq 78500.

L'area oggetto d'intervento risulta come residuale rispetto alla borgata Casalotti, ed adiacente a nuclei di zona O; confina a nord con Via di Casalotti, ad Ovest con la borgata F1 Casalotti, a sud con una vasta zona agricola, ad est con un complesso scolastico ed un'area F1 già urbanizzata.

Nel Programma di Recupero Urbano è prevista per l'area in oggetto la realizzazione di una polarità di livello locale: pertanto, nell'ottica del recupero urbanistico dell'area, si è previsto un intervento integrato con attrezzature di interesse pubblico e privato, con la funzione di rivitalizzare il quartiere, oltre ad una quota di cubature residenziali.

A livello urbanistico è stato studiato un nuovo impianto della viabilità che prevede l'adeguamento di via Casalotti nonché l'allargamento di via Polletrara, su area dei proponenti, e la realizzazione a sud del collegamento tra via Borgosesia e via Casalotti che consentirà di migliorare notevolmente l'accessibilità e la percorribilità della Borgata.

Il progetto di sistemazione dell'area si incentra sulla realizzazione di un'ampia piazza lungo via Casalotti, al di sotto della quale sarà realizzato un parcheggio pubblico di circa 6400 mq che consentirà di rendere completamente pedonale la vicina piazza Ormea.

La piazza sarà completamente pedonale e circondata da percorsi di distribuzione agli edifici prospicienti, destinati in parte ad attività commerciali ed in parte ad attività amministrative di servizio ed uffici pubblici.

Dietro questi ultimi, ed a questi collegata, è stato prevista, svincolata da un'ampia galleria-atrio, una multisala per circa complessivi 700 posti. Tutto questo intervento insiste in gran parte sull'area destinata dal vigente PRG a sottozona M3 per la quale si chiede il cambio di destinazione urbanistica a sottozona M2, che consentirà la realizzazione complessiva di 30000 mc con destinazione non residenziale, commerciale, direzionale ecc.

La restante parte dell'area, separata da viabilità pubblica di progetto, è destinata ad uso residenziale con cambiamento della vigente destinazione a zona N in sottozona F2 con densità di 100 ab/ha. Tale densità consentirà la realizzazione di una cubatura residenziale pari a 58800 mc e mc 8820 non residenziali pertinenziali (pari al 15% delle cubature residenziali).

A compensazione dello standard di verde sottratto, i proponenti mettono a disposizione la cessione di altra area, della superficie di circa 40000 mq, ubicata in prossimità del nucleo abusivamente sorto, non perimetrato ed individuato nella variante detta "Piano delle Certezze" come toponimo di Via Forno Saraceno. Tale area andrà a costituire lo standard di detto toponimo da riquilibrare.


PIETRINI S.R.L.
Amministratore Unico

L'impianto urbanistico della proposta zona F2 è articolato in due parti tra loro separate da un ampio spazio adibito a giardino urbano di collegamento tra la piazza e la campagna. Le tipologie edilizie adottate sono a palazzina tri\quadrifamiliare a quattro piani e casa a schiera di due piani. Le soluzioni distributive interne degli edifici rispondono alle tipologie di alloggi standard e alle norme vigenti.

Le volumetrie che si andranno a realizzare sono state così suddivise:

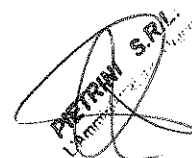
SOTTOZONA F2

COMPARTI RESIDENZIALI	VOLUME mc
R1	25011
R2	25011
R3	4389
R4	4389
TOTALE RESIDENZIALE	58800

Non residenziale pertinenziale

Comparto Z5

8820


PETRINI S.R.L.
L'Amministratore

SOTTOZONA M2

COMPARTI

VOLUME mc

Z1

2590

Z2

13510

Z3

6400

Z4

7500

TOTALE

30000

PIETRINI S.R.L.
L'Amministratore Unico