



ROMA CAPITALE

Progetto Urbanistico Ardeatina Compensazione Egenco

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

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

**Progetto di intervento urbanistico
località Ardeatina**
Presentazione



PROGETTO URBANISTICO ARDEATINA - COMPENSAZIONE EGENCO

Legenda

Dati di progetto

Inquadramento settore urbano

Area di Intervento

Documentazione Fotografica PRINT

Documentazione Fotografica Area di Intervento

Il Progetto

Sistema delle infrastrutture per la mobilità

*Ipotesi sistema delle infrastrutture per la mobilità
PRINT*

Ipotesi sistema delle infrastrutture a rete

*Schema sistema delle infrastrutture per la mobilità
Area di intervento*

*Sistema insediativo, sistema dei servizi
e sistema ambientale*

Schema sistema insediativo

Schema sistema dei servizi e sistema ambientale





NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L'intervento in oggetto si riferisce alla pianificazione esecutiva di una porzione del **Programma Integrato** prevalentemente per attività in località "Ardeatina", con una superficie territoriale di circa 2 ettari, localizzato nel XII° Municipio del Comune di Roma. Ai sensi del **comma 10 dell'art. 52 delle NTA di PRG**, si può applicare un indice di edificabilità territoriale ET pari a 0,35 mq/mq, per una quota parte, pari a 0,06 mq/mq, a disposizione dei proprietari, e per la restante parte messa a disposizione del Comune, che la utilizza per finalità pubbliche e d'interesse generale, ivi comprese le compensazioni.

In base alla **lett. c), comma 11 dell'art. 53 delle NTA ed alle destinazioni di PRG previgente**, ex zone H e N, alla proprietà è stato attribuito solo l'indice 0,06 mq/mq, e nel caso specifico non intende usufruire dell'altro 0,06 mq/mq, soggetto a contributo straordinario. Pertanto, anche in base a quanto riportato dal comma 14 dell'art. 53, la differenza tra l'indice territoriale (0,35 mq/mq) e l'indice per la proprietà (0,06 mq/mq) è stato attribuito all'amministrazione comunale (0,29 mq/mq) e conseguentemente alla società titolare di diritti di compensazione Egenco.

DATI DI PROGETTO

Superficie perimetro dell'intervento	MQ.	24.218
Superficie Territoriale PRINT	MQ.	20.695
Capacità insediativa CI = (SUL Res. : 37,5)	N.	160
Superficie utile lorda abitativa (ST x 0,29) - COMPENSAZIONE	MQ.	6.001,55
Superficie utile lorda commerciale (ST x 0,06) - PROPRIETA'	MQ.	1.241,70
Totale superficie utile lorda	MQ.	7.243,25
Indice di edificabilità territoriale ET = (SUL TOT. : ST)	MQ/MQ:	0,35

ULTERIORE DOTAZIONE PARCHEGGI PER IL COMMERCIALE

Parcheggi Commerciale Comparti M1/M2 (0,5 mq/mq della Sup. Vendita)	Sup. Vendita = 1.241,70 x 0,75 = mq 931,275	mq 531,00 > mq 465,64
	Sup. Vendita x 0,50 = 931,275 x 0,50 = mq 465,64	

CALCOLO STANDARD AI SENSI DEL D.M. 1444 DEL 02/04/1968

SUL abitativa	mq. 6.001,55 x 3,2	=	mc 19.204,96	Volume Residenziale
SUL commerciale	mq. 1.241,70 x 3,2	=	mc 3.973,44	Volume Commerciale
Capacità insediativa	(Volumetria: 80)	=	Ab. 240	

1) Destinazioni abitative

Verde pubblico	mq.	2.161	=	9,004	mq/ab > 9,00 mq/ab
Servizi pubblici	mq.	1.563	=	6,513	mq/ab > 6,50 mq/ab
Parcheeggi pubblici	mq.	841	=	3,504	mq/ab > 2,50 mq/ab
TOTALE	mq.	4.565	=	19,021	mq/ab > 18,00 mq/ab

2) Destinazioni Commerciali

Verde pubblico	mq.	249	=	0,201	mq/mq > 0,20 mq/mq di SUL
Parcheeggi pubblici	mq.	830	=	0,668	mq/mq > 0,60 mq/mq di SUL
TOTALE	mq.	1.016	=	0,869	mq/mq > 0,80 mq/mq di SUL

CALCOLO STANDARD AI SENSI DEL N. P.R.G. VIGENTE

abitanti 160

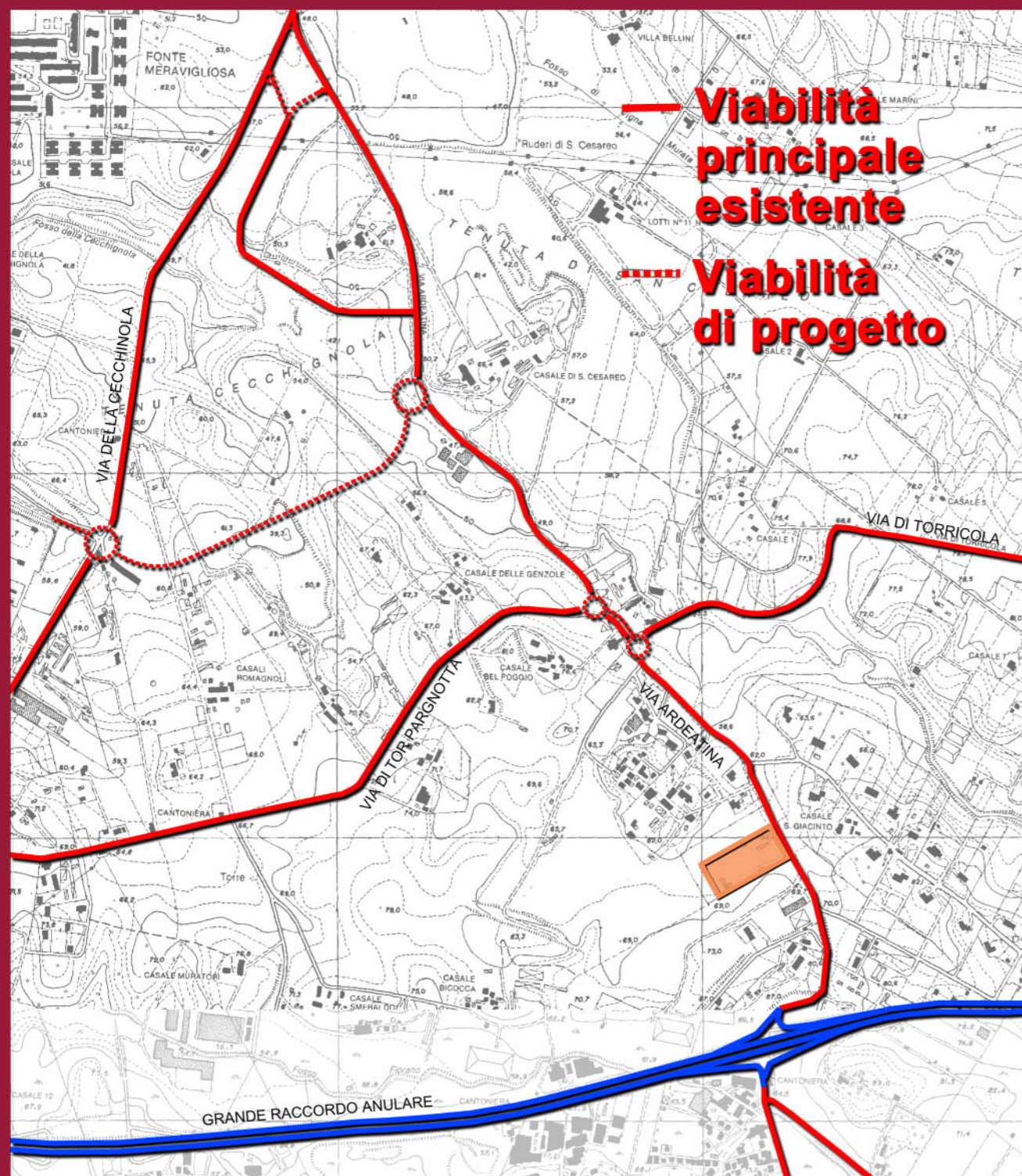
1) Destinazioni abitative (CU/b)

Verde pubblico	mq.	1.913	=	11,96	mq/ab > 9,50 mq/ab
Servizi pubblici	mq.	1.563	=	9,77	mq/ab > 6,50 mq/ab
Parcheeggi pubblici	mq.	1.000	=	(0,17	mq/mq ≥ 0,16 mq/mq di SUL)
				6,25	mq/ab > 6,00 mq/ab
TOTALE	mq.	4.476		27,98	mq/ab > 22,00 mq/ab

Parcheeggi privati	mq.	2.401	=	0,40	mq/mq ≥ 0,40 mq/mq di SUL
--------------------	-----	-------	---	------	---------------------------

2) Destinazioni Commerciali (CU/b)

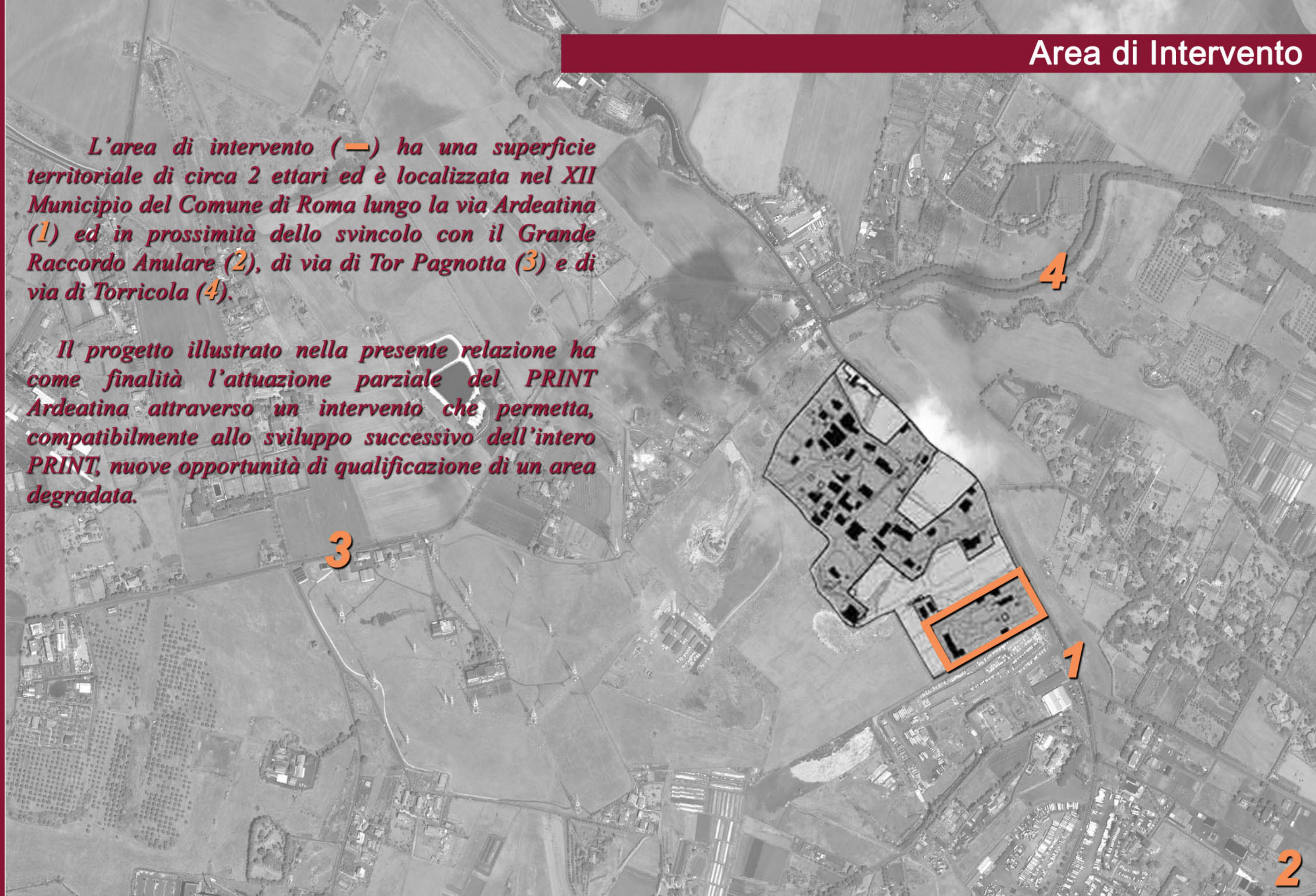
Verde pubblico	mq.	497	=	0,40	mq/mq ≥ 0,40 mq/mq di SUL
Parcheeggi pubblici	mq.	671	=	0,54	mq/mq > 0,40 mq/mq di SUL
TOTALE	mq.	1.004		0,94	mq/mq > 0,80 mq/mq di SUL
Parcheeggi privati	mq.	497	=	0,40	mq/mq ≥ 0,40 mq/mq di SUL





L'area di intervento (—) ha una superficie territoriale di circa 2 ettari ed è localizzata nel XII Municipio del Comune di Roma lungo la via Ardeatina (1) ed in prossimità dello svincolo con il Grande Raccordo Anulare (2), di via di Tor Pagnotta (3) e di via di Torricola (4).

Il progetto illustrato nella presente relazione ha come finalità l'attuazione parziale del PRINT Ardeatina attraverso un intervento che permetta, compatibilmente allo sviluppo successivo dell'intero PRINT, nuove opportunità di qualificazione di un area degradata.







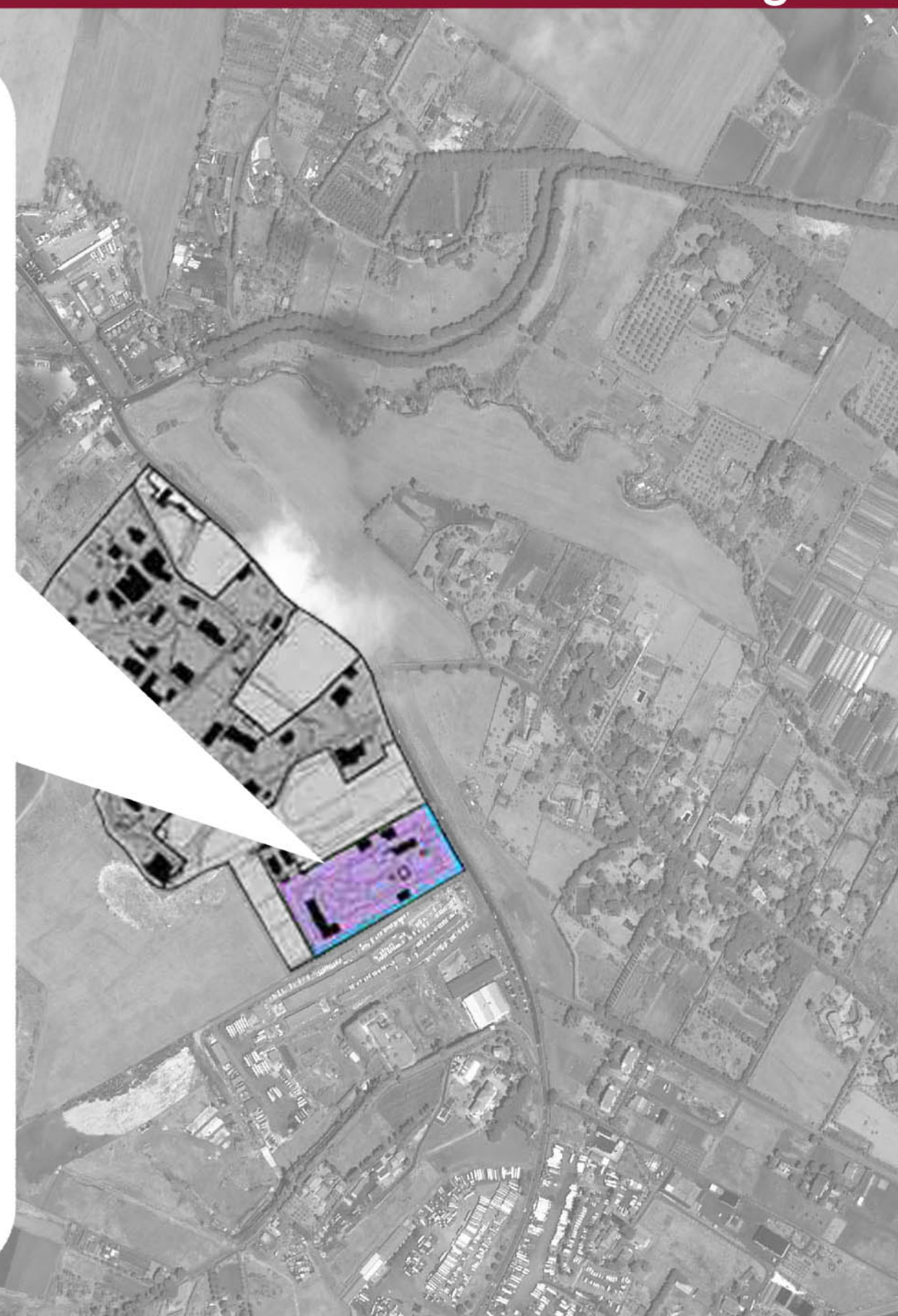
Documentazione Fotografica Area di Intervento



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

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

**Progetto di intervento urbanistico
località Ardeatina**
Presentazione



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

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

**Progetto di intervento urbanistico
località Ardeatina**
Presentazione



L'Amministrazione Comunale prevede un insieme di opere di adeguamento sulla rete stradale di settore. La via Ardeatina è coinvolta attraverso la trasformazione in sistemi rotatori delle principali intersezioni esistenti, tra cui quella tra via di Tor Pagnotta e via di Torricola (A) e la realizzazione del nuovo svincolo di via Ardeatina sul GRA (B).

L'intervento si pone in continuità con tali previsioni di livello urbano. Attraverso le soluzioni progettuali della viabilità interna e del nodo viario tra questa e via Ardeatina (previsto privo di impianto semaforico) e grazie alle migliorie apportate localmente alle geometrie stradali della stessa via Ardeatina (C) il progetto consente:

Adeguate sedi per la fermata del trasporto pubblico su gomma su via ardeatina

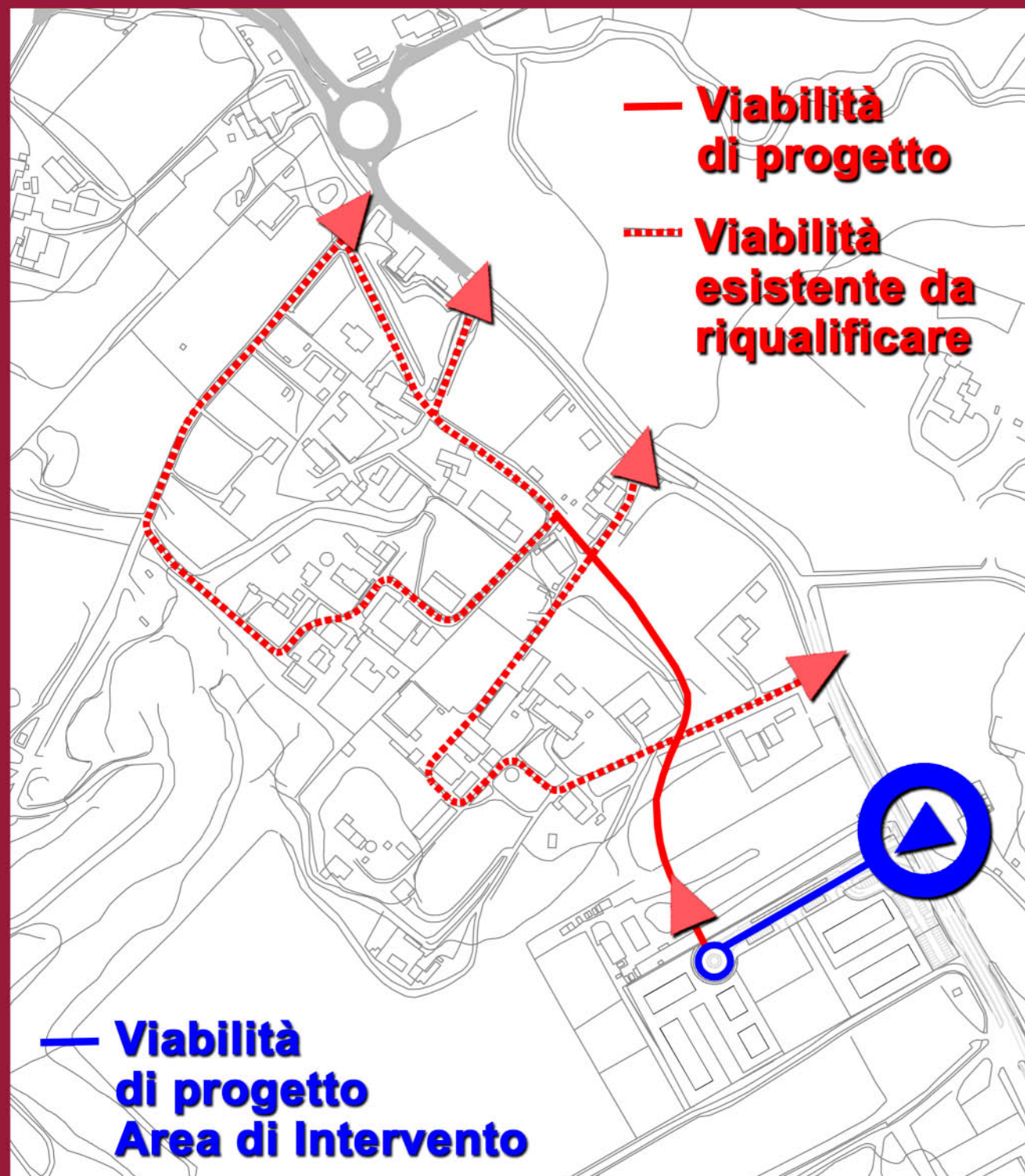
Accessibilità carrabile, ciclabile e pedonale all'area di intervento e, potenzialmete, asse di accesso all'intero PRINT Ardeatina

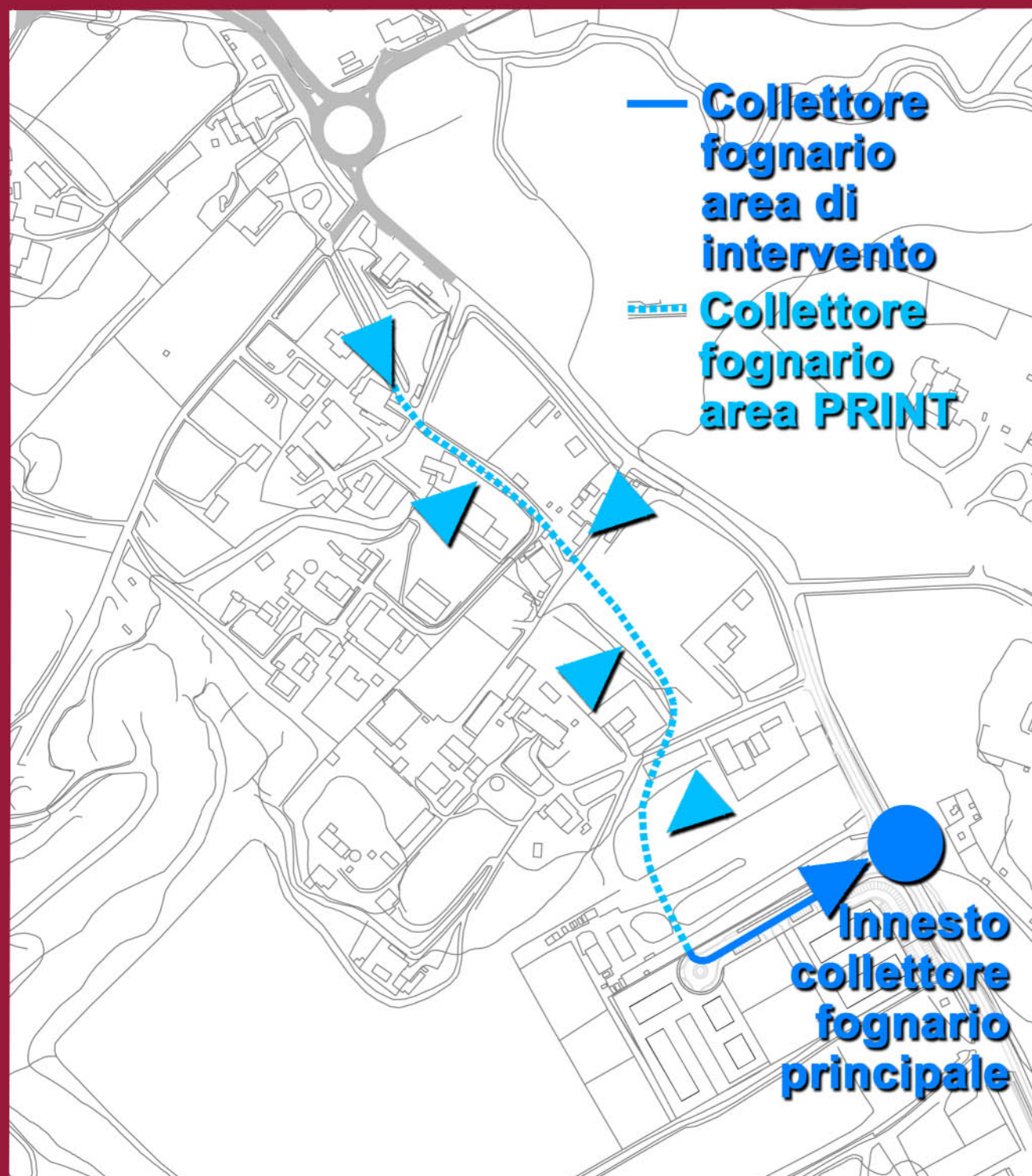
Livelli di visibilità e sicurezza maggiori che consentono di servire al meglio le correnti veicolari e favorire i flussi di traffico





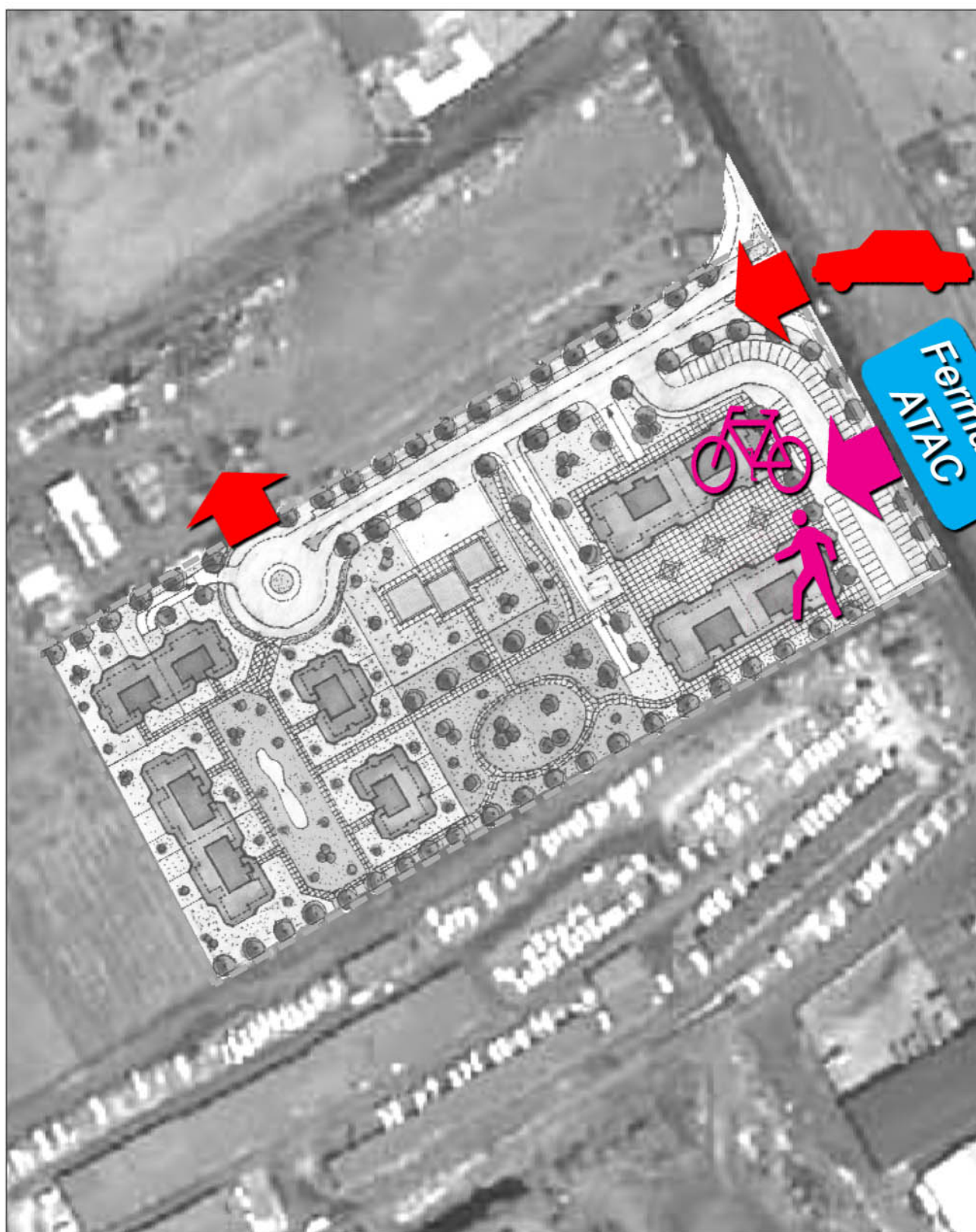
Ipotesi sistema delle infrastrutture per la mobilità PRINT







Schema sistema delle infr. per la mobilità Area di Intervento





Schema insediativo, sistema dei servizi e sistema ambientale

L'attuazione dell'intervento è finalizzato ad una riqualificazione dell'intero settore urbano:

Mix funzionale con integrazione di destinazioni abitative in un ambito esclusivamente produttivo commerciale ed artigianale.

Dotazione incrementale di standard urbanistici in un'area di intervento priva di tali previsioni;

Verde pubblico: 2.410 mq

Servizi pubblici: 1.563 mq

Parcheggi pubblici: 1.671 mq

Realizzazione di spazi di aggregazione (piazza, giardino pubblico, verde privato attrezzato).

Attività commerciali di quartiere facilmente accessibili dalla via Ardeatina e dotate, in prossimità della stessa via, di parcheggi pubblici e pertinenziali.







Schema sisema dei servizi e sistema ambientale



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

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

**Progetto di intervento urbanistico
località Ardeatina**
Presentazione