



ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
U.O. CITTA' PERIFERICA

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 20.2A - "PANTARELLI-VIA ANGUILLARESE"

MUN.
XX



PROPONENTI

CONSORZIO "PERIFERIE ROMANE"

Consorzio per il recupero urbanistico e
la qualificazione della periferia romana

ASSOCIAZIONE CONSORTILE DI RECUPERO URBANO "COLLE DEI PINI ANGUILLARESE"

COORDINAMENTO TECNICO

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Errico Stravato
Coordinamento Tecnico - Amministrativo :
Direttore U.O. Citt a' Periferica Ing. Tonino Egiddi

Arch. Michela Poggipollini
Arch. Maurizio Santilli
Funz. Geom. Marco Fattori
Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio
Funz. Geom. Mauro Zanini
Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morselletto
Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Bruno De Lorenzo
Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Anna Panaiotti
Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Rossella Sbarigia
Istrut. Tecn. Sist. Graf. Fabio De Minicis
Istrut. Tecn. Sist. Graf. Irene Tomiai
Geom. Isabella Castellano
Geom. Mauro Ciotti
Geom. Rufina Cruciani
Geom. Sergio Durastante
Geom. Rita Napolitano
Geom. Antonio Nardone
Geom. Maria Cristina Ria
Funz. Dir. Amm.: Paolo Di Mario, Eugenia Girolami; Funz. Amm. Floriana D'Urso, Anna Medaglia;
Istr. Amm. Monja Cesari, Simonetta Gambadori; Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo
Supporto Tecnico - Amministrativo R.p.R. S.p.A.:
Arch. Cristina Campanelli; Geom. Massimo Antonelli; Tec. Aerof. Alessandro Cugola; Istrut.
Ammin.: Maurizio Barelli, Fabrizio Pirazzoli

COORDINAMENTO DELLE PERIFERIE:
Consorzio Periferie Romane -
Unione Borgate - A.NA.CI.PE. - A.R.C.

PROGETTAZIONE

RESPONSABILE DELLA
PROGETTAZIONE

Arch. Fabio Bartolone
via Tommaso Campanella 11
00195 Roma
tel/fax: 06.39.72.81.61
e_mail: studio.bartolone@gmail.com

GRUPPI DI
PROGETTAZIONE

Arch. Nadia Martorano

Tavola n.

9

RELAZIONE TECNICA

SCALA : _

DATA: GENNAIO 2013

AGG. n°

Relazione tecnica

Obbiettivi ed inquadramento urbanistico

All' interno del quadrante nord del Comune di Roma, nel territorio del XX Municipio, lungo la via Anguillarese al confine con il comune di Anguillara, sono presenti due nuclei di edilizia abusiva da recuperare, autonomi e diversi morfologicamente sebbene contigui.

Uno dei due è Il nucleo denominato 20.2 A "Pantarelli via Anguillarese" è composto da lotti di dimensioni di 2.500 mq circa per una superficie totale del Piano Esecutivo di mq 269.810

Nel nucleo originario si rileva una compromissione da edificazione abusiva e successivamente sanata, di circa il 70% del totale dei lotti.

Isolato dal resto del tessuto urbano e contiguo con altri piccoli nuclei residenziali di eguale caratteristiche all' interno del comune di Anguillara, è totalmente privo di servizi pubblici e privati sia al suo interno che nelle immediate vicinanze.

Ha una rete stradale composta da una via principale che partendo da via Anguillarese costeggia il confine sud del nucleo da cui si diramano tre strade parallele di distribuzione, tutte senza uscita.

La destinazione dei fabbricati è unicamente residenziale composta da edifici con tipologia a villino con basso indice di edificazione dovuto alla dimensione del lotto, rendendo tale Nucleo differente dalla maggioranza degli altri nuclei presenti sul territorio comunale.

L'obbiettivo del progetto urbanistico definitivo è quindi la dotazione di servizi, parcheggi, verde e la creazione di una adeguata rete stradale di distribuzione.

Per tale obiettivo ed anche per il raggiungimento della parità di bilancio così come disposto dall' art 13 delle linee guida per la formazione e approvazione del piano esecutivo si è usufruito della possibilità di aumentare l' indice fondiario territoriale a 0,5 mc/mq ed inserendo comparti di fondiario pubblico per un totale di mq 41.900 che producono un diritto edificatorio di mq 10.476 di sul divisa in mq 9.429 di sul residenziale e .1047 mq di sul non residenziale.

La Densità Territoriale è di 41,92 ab/ha per un totale di abitanti previsti 1.131 abitanti.

La dotazione di standard previsti è di mq 32.813 composta in mq 8.577 per servizi pubblici, di mq 13.255 per verde pubblico e di mq 10.981 per parcheggi pubblici.

Nella previsione che tutte le aree destinate dal Piano per standard urbanistici, dovessero essere effettivamente oggetto di cessione entro i termini di cui all art.10 delle Linee Guida del C.C. 122/2009 e, precisamente, entro 12 mesi per le strade pubbliche di lotti edificati e 24 mesi per i lotti parzialmente edificati o liberi, i diritti edificatori aggiuntivi sarebbero di mq 5286 di sul per un totale di 141 abitanti aggiuntivi a quelli previsti per un totale complessivo di 1.272 abitanti.

Pertanto la superficie corrisposta di 22,42 mq /ab calcolata dal Piano, è sufficiente anche considerando dell'eventuale cubatura premiante proveniente dalla cessione per aree pubbliche come previsto dalle Linee Guida rimanendo superiore ai 22 mq/ab.

Per la formazione del Piano si è calcolato l'indice di edificabilità secondo l' art. 8 delle Linee Guida mediante interpolazione lineare tra 0,156 e 0,094

mq/mq, in quanto i soggetti proponenti rappresentano i tre quarti dell'imponibile catastale del valore di tutte le aree comprese nel perimetro del Piano Esecutivo.

La rete stradale verrà potenziata e razionalizzata sia al suo interno attraverso la realizzazione di nuove arterie che permettano la circolazione sulle strade attualmente senza via di uscita e che possano servire le nuove aree libere di ampliamento con destinazione prevalentemente pubbliche.

Si prevede anche la realizzazione di una rotatoria su Via Anguillarese che permetta un accesso sicuro ed ordinato sia al Nucleo di Pantarelli 20.2A che al contiguo nucleo di Pantarelli 20.2B.

Alla formazione del Piano si è arrivati attraverso la ricomposizione fondiaria con la cessione di aree per il reperimento delle superfici per gli standard urbanistici e per il comparto fondiario pubblico.

A tale obiettivo hanno partecipato tutti i lotti liberi ed anche coloro che pur essendo edificati avevano ancora una potenzialità edificatoria.

Per tale motivo al fine di creare spazi pubblici coerenti con la loro destinazione e di dimensioni adeguate in alcuni casi si è ricorso alla formazione di comparti edificatori

Architetto

Fabio Bartolone