

S.P.Q.R.  
COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE  
UFFICIO RISANAMENTO BORGATE

REGIONE LAZIO  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA  
E ASSETTO DEL TERRITORIO  
F.to TUFFI

009829 08. OTT. 91

UFF. SPEC. PIANO REGOLATORE

P.Z. 7V

CAPANNELLE

PROGETTISTI

Arch. Domenico Colasante  
Ing. Anna Maria Leone  
Arch. Stefano Stefani  
Arch. Paolo Visentini

collaboratore

Geom. Sergio Della Torre

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE  
PIANO REGOLATORE

COPIA CONFORME

all'originale di cui alla  
deliberazione G.M.

n. 3917 del 15/VI/88

IL DIR. TECNICO SUP. L. 111

Prof. Arch. ALESSANDRO QUARRA

IL DIR. TEC. SUPERIORE

Prof. Dir. ALESSANDRO QUARRA

F.TO QUARRA

COMPARTO R1/PERMUTE

IL PRIMO DIRIGENTE  
Dir. G.L. SCANFERLA

COORDINAMENTO

F.TO SCANFERLA

Arch. Carlo Maltese

Arch. Federico Sambo

Arch. Gianluigi Scanferla

Arch. Carmelo Severino

Ing. Lamberto Ungarelli

Dr. Dir. FEDERICO

SAMBO

Dir. Dr.

F.TO SAMBO

PROGETTISTI

Arch. Federico Sambo

Arch. Alessandro Di Silvestre

collaboratore

Geom. Alessandro Caselli

ING. CARLO ALI MONTI

F.TO ALI MONTI

DIR. ING. LAMBERTO UNGARELLI

F.TO UNGARELLI

TAV. N°

8

RELAZIONE TECNICA  
E PREVISIONE DI SPESA

SCALA

DATA

GENNAIO 1988

AGGIORN.

PIANO DI ZONA N° 7 V - CAPANNELLE -

Il Piano di Zona n°7 V Capannelle è situato nel settore urbano Sud-Est nel territorio della X Circostrizione ed occupa un'area di circa 33ha.

Il P.R.G. del 1961 prevedeva nella stessa area in parte la destinazione a zona  $F_1$  per una superficie di 10,9ha. e una popolazione insediabile di 1.635 abitanti e in parte la destinazione a zona  $G_4$  per una superficie di 22,3ha. e una popolazione insediabile di 557 abitanti: (quindi complessivamente 2.192 abitanti).

Con la variante integrativa al Piano delle Zone ex Legge 167/62 la destinazione dell'area viene trasformata nel Piano di Zona n° 7 V, con una superficie di 33,2ha., una densità territoriale di 65ab/ha e una capacità insediativa di 2.153 abitanti, quindi leggermente inferiore a quella consentita dalle precedenti destinazioni di P.R.G. - Considerando che nelle aree limitrofe, che conservano la destinazione a zona  $F_1$ , è possibile insediare altri 2.000 abitanti circa, il Piano di Zona può essere inteso come parte di un'unico quartiere di circa 4.200 abitanti; quindi lo stesso dimensionamento, localizzazione e tipo di attrezzatura relativa ai servizi pubblici sono stati previsti rispetto all'intero quartiere.

Le relazioni con il contesto

Per quanto concerne le relazioni fisiche e funzionali con il contesto, il quartiere si configura come un sistema lineare, delimitato a est da un'area con destinazione a zona  $G_4$  e dal parco sportivo dello Ippodromo delle Capannelle e ad ovest dall'area destinata alle attrezzature di servizio tecnico del terminal della Metropolitana (linea A).



In tal senso appaiono privilegiate le connessioni in direzione nord-sud rese possibili <sup>da</sup> un asse viario, previsto dalla variante relativa del territorio della X Circoscrizione che, seguendo il tracciato della ex-ferrovia Roma - Frascati, realizzata da Pio IX intorno alla metà del secolo scorso, s'innesta a nord sulla Via delle Capannelle e a sud, scavalcando il G.R.A., si ricomette con la Via Anagnina e la Via Tuscolana.

Mediante questi raccordi viari, che configurano un anello interquartiere, viene garantita la Connessione non solo con il sistema della viabilità primaria, ma anche con i quartieri limitrofi di Gregna S. Andrea e Osteria del Curato, con quelli più distanti del sud-est e con i centri di servizio a scala urbana e di settore.

#### L'assetto del Piano di zona

Sul piano morfologico l'area del Piano di Zona si configura con un supporto pressochè pianeggiante con ridotte pendenze che disegnano una specie di invaso lineare: l'esistenza verso est di una vegetazione arborea sparsa o concentrata lungo preesistenti tracciati di uso agricolo e la contemporanea segnalazione, da parte della Carta dell'Agro, della presenza di reperti archeologici, ha indirizzato la scelta della previsione di un ampio parco di circa 12 ettari, che consente sia il recupero delle preesistenze ambientali e dei tracciati pedonali, sia l'istallazione di impianti sportivi e presportivi a servizio dell'intero quartiere per una superficie di mq. 12.600 (3 mq./ab).

Le aree verdi per il gioco sono invece previste a ridosso delle aree residenziali per mq. 5.500 (2,5 mq./ab).

La restante superficie prevista a verde pubblico sarà destinata a parco libero.

Questa scelta di fondo ha contemporaneamente condizionato la localizzazione delle aree residenziali in una fascia continua, a ridosso dell'asse portante, articolata in due comprensori saldati da due centri di servizio: il primo posto all'interno del Piano di Zona per complessivi mq. 18.600 prevede la realizzazione di un mercato (mq. 6400), di un centro culturale (mq. 8.000) e di un nucleo Asilo Nido (mq. 1850) + Scuola Materna (mq. 2.350 - 3 sezioni); il secondo centro localizzato su un'area  $M_3$  di P.R.G. di mq. 32.400, limitrofa al perimetro del Piano di Zona stesso, prevede attrezzature socio-sanitarie (mq. 4.900), un'altro nucleo Asilo Nido (mq. 2.000) + Scuola Materna (mq. 2.500 - 3 sezioni) e un complesso scolastico dell'obbligo che serve l'intero quartiere (1 scuola elementare - 25 aule mq. 13.000 - 1 Scuola Media 18 aule mq. 10.000).

Per quanto concerne le aree residenziali è previsto un comparto centrale, articolato in quattro unità di circa 400 abitanti, con tipi in linea a 3 piani + piano terra, nel quale potranno essere localizzate le attività non residenziali; un secondo comparto è stato destinato al meccanismo della permuta dei lotti vincolati a destinazione pubblica dalla variante di P.R.G. - Del C.C. 3372/78 e Del. G.M. 6771/80, secondo le indicazioni della Legge Regione Lazio n. 28/80 (Art. 25) sul recupero degli insediamenti abusivi e all'autocostruzione.

L'impianto urbanistico proposto è stato articolato nella viabilità e nella distribuzione delle aree edificabili in modo da dare unità di "quartiere" ad un'area marginale del P.Z.

L'edificazione a schiera, tende a disegnare le quinte stradali e prevede piccoli spazi verdi di uso pubblico e privato tali da formare un punto di aggregazione centrale in diretto rapporto con i servizi previsti e il parco pubblico attrezzato.

Il disegno complessivo dei lotti è stato studiato in funzione dello ambiente periferico circostante.



PREVISIONI DI SPESA

La previsione di massima dei costi necessari all'attuazione del P.Z. n.7V CAPANNELLE è dell'ordine di £. 3.876.975.000