

S.P.Q.R.

# COMUNE DI ROMA

## UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE C/O RISANAMENTO BORGATE

8

COMUNE DI ROMA RIPARTIZIONE XV	043532	FASCICOLO
	13.07.91	TITOLO IX S.S.
		CLASSE

**P.Z. 7V**

**CAPANNELLE**

### PROGETTISTI

Arch. Domenico Colasante  
 Ing. Anna Maria Leone 16. GIU. 1989  
 Arch. Stefano Stefanini  
 Arch. Paolo Visentini

collaboratore  
 Geom. Sergio Della Torre

PRO: 6242

COMUNE DI ROMA  
 UFFICIO SPECIALE  
 PIANO REGOLATORE  
 C/O RISANAMENTO BORGATE  
 all'originale conservato alla  
 n. 3917  
 G.M. 15/6/88  
 Prof. Arch. Alessandro Quarra

### COMPARTO R1/PERMUTE

### COORDINAMENTO

Arch. Carlo Maltese  
 Arch. Federico Sambo  
 Arch. Gianluigi Scanferla  
 Arch. Carmelo Severino  
 Ing. Lamberto Ungarelli

### PROGETTISTI

Arch. Federico Sambo  
 Arch. Alessandro Di Silvestre

collaboratore  
 Geom. Alessandro Caselli

IL PRIMO DIRIGENTE  
 Arch. G. Luigi Scanferla  
 F.TO SCANFERLA  
 Dr. Arch. FEDERICO SAMBO  
 Architetto Dirigente  
 F.TO SAMBO  
 IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE  
 Arch. ALESSANDRO GUARRA  
 F.TO GUARRA  
 ING. CARLO ALIMONTI  
 F.TO ALIMONTI

Arch. 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<sub>1</sub> per una superficie di 10,9ha. e una popolazione insediabile di 1.635 abitanti e in parte la destinazione a zona G<sub>4</sub> 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<sub>1</sub>, 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<sub>4</sub> 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 Circostrizione 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

**REGIONE LAZIO**  
**PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE**

Copia conforme all'originale che si rilascia a  
Roma, il 26 MAR. 1991  
da integrare con le [redacted], [redacted]  
raccomandazioni e prescrizioni di cui alla  
D.G.R. n° 6928 del 11/9/1990

*RETIFICATA*



**SEGRETERIA DELLA GIUNTA REGIONALE**  
**UFFICIO LAVORI GIUNTA**  
**SERVIZIO TECNICO**  
*(Geom. Franco Bacci)*

*[Handwritten signature]*