

⚡ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
ASSESSORATO PER GLI INTERVENTI NELLE BORGATE

attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167

PIANO DI ZONA N° 82

cassette pater 2°

progettisti : arch. dir. A. ALBANO
arch. dir. F. SAMBO
arch. l' dir. G. SCANFERLA
arch. l' dir. P. VISENTINI

ARCHITETTO DIRIGENTE
(Dott. Arch. Antonio ALBANO)

L. Albano

collaboratori : arch. R. ANGELONE
" S. DI GIUSTINO
" C. ROSI
" C.Q. SAPIA
dis. E. P. DE GRISOGONO

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE
(Dott. Ing. Barbaro Torre)

L. Torre

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE
PIANO REGOLATORE
COPIA CONFORME

all'originale di cui alla
deliberazione *erm*
n. 8395 del 28-10-80
IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE

W

TAV.

11

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
E PREVISIONE DI SPESA

DATA

30/9/80

PIANO DI ZONA N.82, "CASSETTE PATER II "
(A C I L I A)

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
E
PREVISIONI DI SPESA

1. - RELAZIONE

1.1- UBICAZIONE ED ARTICOLAZIONE DEL PIANO

Il Piano di Zona n.82 interessa un'area interamente compresa all'interno del comprensorio (zona F₁ in corso di convenzione) denominato "Casette Pater", sito nelle adiacenze della borgata Acilia a sud-ovest di Roma ed a questa collegata a mezzo dell'autostrada e della ferrovia Roma-Ostia. Il P. di Z. si articola in cinque nuclei, A, B, C, D ed E, (vedi tav.2) per una superficie complessiva di 46.750 mq., il 70% dei quali di proprietà comunale. Detta articolazione al di là della apparente frammentarietà, fa riferimento ad esigenze di ordine specifico che si ritiene opportuno evidenziare al fine di motivarne la scelta.

In questo senso, l'ottica che inserisce nel P. di Z. il nucleo costituito dai lotti A e B, dimensionalmente esigui (2150 mq.) ed evidentemente distanti dai nuclei principali dell'intervento, risponde alla necessità di integrare e completare le superfici destinate a servizi a dotazione del già adottato P. di Z. n.79 (cui il presente piano è adiacente) al fine di predisporre un'area sufficientemente ampia e più efficacemente utilizzabile.

Parimenti l'inserimento del nucleo C, costituito da una superficie (3180 mq.) di proprietà comunale completamente libera, fa riferimento all'esigenza di localizzare autonomamente una riserva di alloggi da realizzare attraverso cooperative edilizie, in base a tipologie comuni a tutto il comprensorio.

I nuclei D ed E (41420 mq.) costituiscono, pertanto, le

aree interessate dell'intervento vero e proprio di edilizia pubblica, su cui si prevede di far realizzare all'IACP il 95% degli alloggi progettati.

Il Piano di Zona interessa in misura apprezzabile anche aree già edificate per le quali si prevede la demolizione degli edifici, su di esse insistenti, in base a criteri omogenei al Piano di Recupero "Casette Pater" (al Piano in oggetto intimamente connesso) recentemente adottato dalla G.M. con delibera n.6707 dell'8/8/80 ex L.457/78. Giova richiamare, a tal proposito, alcuni cenni sulla formazione e le caratteristiche del comprensorio in argomento, al fine di comprendere le motivazioni che sottendono alle operazioni di progressiva sostituzione edilizia previste in attuazione del presente piano in terrelato al Piano di Recupero omonimo.

1.2- CENNI SULLA FORMAZIONE E LE CARATTERISTICHE DEL COMPRESORIO "CASSETTE PATER".

La nascita del comprensorio "Casette Pater" in ragione della sua peculiare configurazione, denota caratteristiche ambientali e tipologiche assolutamente originali. La nascita del comprensorio risale al 1940, allorché su una superficie valutata sulla base di circa 32 ha. all'interno della borgata Acilia, furono costruite, utilizzando il sistema brevettato "Pater" (da cui il nome) e fondi erogati dal Ministero dei LL.PP., circa 300 casette con struttura portante in legno e pannelli di carpilite intonacati.

Cedute al Comune di Roma ed assegnate da questo a fami-

glie di bisognosi, tali costruzioni danneggiate e abbandonate a causa degli eventi bellici furono occupate da immigrati ed ex baraccati.

Nel '51, la Giunta Capitolina procedeva alla alienazione delle casette con annessa area in favore degli originari assegnatari, ai quali si richiedeva l'impegno di demolirle e ricostruirle entro cinque anni dalla stipula della convenzione.

A tutt'oggi, tuttavia, solo il 25% delle costruzioni alienate risulta demolito e ricostruito, mentre ancora in vendite risultano essere ben 126 casette, pari al 45% circa dell'intero complesso immobiliare; ciò soprattutto, in ragione della sospensione imposta dall'Amministrazione fra il '63 ed il '65 ai contratti di compra-vendita stipulati con i restanti assegnatari.

Il tipo edilizio originario è costituito da un edificio mono o bifamiliare ad un piano con copertura a padiglione, costruito in ragione di una cubatura aggirantesi attorno ai 600 mc. ed insistente su un lotto di terreno di circa 1.000 mq.; non è raro, tuttavia, rilevare il caso di costruzioni suddivise in due unità abitative associate ma afferente, ciascuna, ad un lotto di 500 mq..

Attualmente, se si esclude il caso delle 42 ricostruzioni effettuate generalmente sulla base di più moderni criteri di ordine igienico e statico, solo il 30% delle casette conserva inalterato il carattere agricolo del tipo edilizio originario, mentre per ciò che attiene alle restanti costruzioni è prevalsa la tendenza-esigenza di aumentare la capacità abitativa, aggregando al nucleo originario ambienti di nuova formazione indispensabili a

contenere entro limiti più accettabili la evoluzione dell'indice di affollamento.

In ogni caso, gran parte di esse, ai caratteri di superfetazione diffusa associano condizioni di grave degrado, soprattutto in considerazione della precarietà del metodo costruttivo usato e della frammentarietà degli interventi di adeguamento tecnologico, che pure elevando lo standard qualitativo del singolo alloggio, sono stati generalmente attuati in difformità da criteri di valutazione complessiva.

Per quanto attiene alla situazione demografica, i dati di cui si dispone risalgono ad un censimento effettuato dall'Ufficio preposto al Risanamento delle Borgate nel 1978, in base al quale risultano presenti nel comprensorio ben 2.235 abitanti per un totale di 638 famiglie.

Particolare gravità si annette ai dati suddetti se si considera che ad essi fanno riscontro solo 528 alloggi, (il 40% circa dei quali è utilizzato in affitto) e 1.751 stanze in rapporto alle quali si rileva un indice di affollamento poco inferiore all'1,3 ab/st. che, associato alle carenze diffuse di ordine igienico-statico, rende ormai improrogabile l'intervento programmato.

1.3- OBIETTIVI E CRITERI DELLA PROGETTAZIONE.

Il Piano di Zona n.82 è, dal punto di vista funzionale, intimamente connesso al Piano di Recupero "CASSETTE PATER", configurandosi quale presupposto determinante al decollo delle operazioni necessarie alla attuazione di tale ultimo piano. A tal proposito giova richiamare, pur senza en

trare nel merito delle finalità precipuamente edilizie, alcuni scopi di ordine generale urbanistico e programmatico del P. di R. suddetto, nel cui ambito si colloca il ruolo del presente P. di Z..

Essi possono essere sintetizzati in tre punti fondamentali:

- 1) Risposta congrua alle esigenze di nuovi alloggi da assegnare a canone sociale;
- 2) Idonea dotazione e distribuzione degli spazi di uso pubblico e dei servizi;
- 3) Salvaguardia sociale del comprensorio, nel senso appresso specificato.

In ordine al primo di detti obiettivi, il Piano di Zona, "Casette Pater 2°" prevede la realizzazione di 164 nuove unità abitative, interessando aree opportunamente stralciate dal P. di R. (vedi tav.4) quali oggetto di un apposito provvedimento di variante al Piano delle Zone ex L.N.167/62; tali unità abitative, insieme alle 45 già previste dal P. di Z. n.79 (adottato con DCC. n.204 del 2/2/79) consente la formazione di un parco-alloggi di oltre 200 unità in grado di soddisfare il fabbisogno (aggiuntivo) espresso dagli abitanti del comprensorio in occasione di una indagine conoscitiva promossa dall'Ufficio Risanamento Borgate.

L'intervento costituisce al tempo stesso, in ordine al secondo degli obiettivi enunciati, l'occasione per una migliore dotazione degli spazi pubblici, laddove vincola superfici sensibilmente superiori agli standards prescritti, nell'ottica di soddisfare fabbisogni comuni a tutto il comprensorio. Anche la distribuzione delle aree vinco-

late a servizi non risponde ad un'ottica strettamente quantitativa; essa, fa riferimento, invece, a criteri di maggiore funzionalità.

A tal proposito, infatti, premessa l'unitarietà dell'intervento (tutto relativo al completamento delle operazioni necessarie al decollo del P. di R. "CASSETTE PATER") e stante la necessità (espressa dall'U.S.P.R. e dalla Edilizia Annonaria della V Ripartizione) di reperire una area di circa 5000 mq. per la realizzazione di un mercato nella zona coperta del nucleo D, si è preferito destinare ivi la maggior parte della superficie disponibile ad attrezzature commerciali, localizzando invece le attrezzature scolastiche nei vicini nuclei A - B ed E.

In rapporto a dette attrezzature, stante le esiguità dell'intervento (543 ab.) e, dunque, la impossibilità di raggiungere la soglia minima che rende economica la realizzazione delle scuole elementare e media, si è preferito localizzare un asilo nido per 40 bambini nel nucleo A-B (mq. 2150) ed una scuola materna per 20 alunni nel nucleo E (mq. 3470), ritenendo il fabbisogno di scuole elementari e medie ampiamente soddisfatto dalle aree previste in dotazione al P. di R..

Infine, anche per ciò che riguarda il verde pubblico, si è preferito destinare l'intera superficie vincolata, alla realizzazione di attrezzature per il gioco, considerando, come sopra, raggiunto e superato dalle previsioni del suddetto P. di R., lo standard di parchi ed attrezzature per lo sport previsto dal D.M. 1444/68.

Il punto 3) riguarda la salvaguardia sociale, ovvero la esigenza di impedire il processo di espulsione e sostitu-

zione degli abitanti originari del comprensorio attraverso l'attuazione simultanea di una operazione di risanamento complessivo cui è volta, escludendo interventi speculativi esterni, la redazione dei Piani di Zona 79 e 82, "Casette Pater I e II", nonché dell'omonimo Piano di Recupero.

Sulla base di tali presupposti la struttura residenziale del piano di zona risulta articolata in tre nuclei insediativi distinti (C, D ed E).

Il primo di essi si estende su una superficie di 3180 mq. e consente la realizzazione di 16 alloggi a schiera (55 abitanti circa) da assegnare alle cooperative (tale è la richiesta di alloggi di questo tipo espressa dagli abitanti di "Casette Pater").

Il secondo nucleo abitativo occupa una superficie di 20.220 mq. e comprende comparti di edilizia residenziale e mista per 66 alloggi complessivi (218 abitanti circa); detti alloggi risultano aggregati secondo tipologie a corte ed in linea articolate attorno a spazi pubblici comuni la cui utilizzazione viene favorita da un tessuto di percorsi pedonali e piazze preposti alla riconnessione dello intero sistema residenziale.

Nel terzo nucleo, infine, esteso per una superficie aggirantesi attorno ai 21.200 mq., si prevede di realizzare 82 alloggi (270 abitanti circa) anch'essi aggregati all'interno di comparti di edilizia residenziale e mista secondo tipologie abitative e rapporti di fruizione degli spazi pubblici analoghi a quelli che caratterizzano gli insediamenti del nucleo D. Tutti i piani terra risultano completamente liberi al fine di favorire gli spostamenti e le relazioni tra unità abitative nonché fra residenza e servizi.

Posizionati opportunamente risultano, altresì, localizzati elementi di edilizia non residenziale a specifica utilizzazione (sanitaria, commerciale, artigianale, culturale, assistenziale ecc.) che determinano un'azione attrattiva nei confronti dell'esterno.

Sotto il profilo precipuamente progettuale, l'intervento si propone di realizzare strategicamente episodi con chiusi volutamente diversificati, ma intimamente correlati all'esistente attraverso l'uso di spazi comuni volti a vitalizzare la struttura residenziale; al tempo stesso, gli insediamenti proposti si configurano quali occasione di aggregazione abitativa e sociale con carattere di emergenza formale e funzionale in grado di favorire i rapporti di scambio e di comunicazione all'interno del comprensorio e tra questo ed il settore circostante.

	DESTINAZIONI DI USO		SUPERFICI (MQ)	INDICE (MQ/AB)
A R E E	AREE RESIDENZIALI	NUCLEO C	1'600	
		NUCLEO D	1'410	
		NUCLEO E	2'960	
		TOTALE	5'970	
	AREE MISTE	NUCLEO D	5'470	
		NUCLEO E	6'560	
		TOTALE	12'030	
	SERVIZI PUBBLICI	NUCLEO A-B	2'150	19.3
		NUCLEO D	4'890	
		NUCLEO E	3'470	
TOTALE		10'510		
VERDE PUBBLICO	NUCLEO C	1'080	13.1	
	NUCLEO D	2'310		
	NUCLEO E	3'730		
	TOTALE	7'120		
VIABILITA' E PARCHeggi	NUCLEO C	500	6.9	
	NUCLEO D	2'430		
	NUCLEO E	1'470		
	TOTALE	4'400		
PEDONALI E PIZZE	NUCLEO D	3'710		
	NUCLEO E	3'010		
	TOTALE	6'720		
PIANO DI ZONA			46'750	
A T T R E Z Z A T U R E	ATTREZZAT IOMMENC E COMUNIT ①	NUCLEO D	4'890	9.0
		TOTALE		
	ATTREZZA. TURE SCOLASTICHE ③	NUCLEO A-B (asilo nido)	2'150	10.3
		NUCLEO E (scuola materna)	3'470	
		TOTALE	5'620	
	ATTREZZATURE PER IL GIOCO ②	NUCLEO C	1'080	13.1
NUCLEO D		2'310		
NUCLEO E		3'730		
TOTALE		7'120		
PARCHeggi	NUCLEO C	500	6.9	
	NUCLEO D	1'830		
	NUCLEO E	1'470		
	TOTALE	3'800		

SOMMARIO CUBATURE DI PROGETTO

COMPARTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE			TOTALE	
	NUCLEO C	NUCLEO D	NUCLEO E	P. di Z.
N°	①	②	③	
MC	4'500	3'500	6'000	14'000
	16	ALLOGGI		

COMPARTI DI EDILIZIA MISTA				TOTALE	TIPI DI INTERVENTO
	NUCLEO D	NUCLEO E		P. di Z.	
N°	1	2	3		4
MC	10'000	3'500	10'000	6'000	29'500 RESIDENZIALE
MC	2'560	665	1'960	1'340	6'525 NON RESIDENZ
MC	12'560	4'165	11'960	7'340	36'025 MISTO
	66	82		ALLOGGI	

TOTALE COMPLESSIVO CUBATURA RESIDENZIALE	MC	43'500
TOTALE COMPLESSIVO CUBATURA NON RESIDENZIALE	MC	6'525 (15%)
TOTALE	MC	50'025

ABITANTI	(mc 50'025 / 92 mc _{ab})	543
ALLOGGI	(supponendo un indice di affollamento di 3,3 abitanti/alloggio)	164

SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	18'000
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA COMPLESSIVO	MC/MQ	2.7

2. - PREVISIONI DI SPESA

La previsione di massima dei costi necessari all'attuazione del piano di zona n.82, "Casette Pater" è stata formulata sulla base dei seguenti capitoli di spesa:

- 1) Acquisizione di aree e immobili;
- 2) Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.1- ACQUISIZIONI

2.1.1- Costo di acquisizione delle aree

L'indennità di esproprio delle aree di proprietà privata interessate dal Piano di Zona n.82, "Casette Pater II°", di cui alla tav.5 degli elaborati grafici, è stata calcolata, partendo da un prezzo base di L.1400/mq ritenuto congruo rispetto alla destinazione di orto irriguo in un centro edificato, incrementandolo altresì di un 50% di cessione bonaria e moltiplicandolo per un coefficiente pari a 5,5.

In ragione dei criteri stabiliti, il totale della spesa necessaria all'acquisizione di mq.16.000 circa risulta ammontare a L.184.800.000 (centoottantaquattromilioniottocentomila).

2.1.2- Costo di acquisizione degli immobili

In base alle indicazioni dei competenti uffici comunali e conformemente alle indicazioni della L.N.865/71 si è valutato congruo il costo di L.15.000/mc. stante la precarietà delle caratteristiche costruttive del manufatto.

2.2-
Ciò premesso, la spesa di acquisizione per 11.000 mc.,
ammonta a L.176.000.000 (centosettantaseimilioni).

2.2- URBANIZZAZIONI PRIMARIA E SECONDARIA

2.2.1- Viabilità e parcheggi: considerando un costo presunto di L.36.000/mq., si prevede la spesa di L.158.400.000 (centocinquantottomilioniquattrocentomila) per la realizzazione di mq.500 da destinare a nuova viabilità e la creazione di parcheggi in misura pari a mq.3.900.

2.2.2- Percorsi pedonali e piazze: considerando un costo unitario di L.20.000/mq. si prevede la spesa di L.134.400.000 (centotrentaquattromilioniquattrocentomila) per la pavimentazione di mq.6720 di pedonali e piazze.

2.2.3- Verde pubblico: considerando un costo unitario di L.5000/mq. si prevede la spesa di L.35.600.000 (trentacinquemilioniaseicentomila) per la realizzazione di attrezzature per il gioco e la sistemazione a verde di mq.7120.

2.2.4- Infrastrutture a rete: considerando un costo unitario di L.200.000/ml si prevede la spesa di L.160.000.000 (centosessantamilioni) per la realizzazione di 800 ml di impianto fognante; in termini forfettari si prevede altresì una spesa di L.50.000.000 (cinquantamilioni) per gli allacci all'esistente dell'impianto idrico e elettrico.

2.2.5- Asilo nido e scuola materna: considerando un costo unita-

rio di L.100.000/mc. vuoto per pieno si prevede una spesa complessiva di L.400.000.000 (quattrocentomilioni) in ragione di mc.4.000 da realizzare.

2.2.6- Mercato: considerando un costo unitario di L.130.000/mc. vuoto per pieno, si prevede una spesa complessiva di Lire 91.000.000 (novantunomilioni) in ragione di mc.7.000 da realizzare.

RIEPILOGO DELLE PREVISIONI DI SPESA PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO DI ZONA, N.82 "CASSETTE PATER" (Acilia)

INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE	L. 360.800.000
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	<u>L.1.029.400.000</u>
IMPORTO GLOBALE PRESUNTO	<u><u>L.1.390.200.000</u></u>

SOMMARIO1 - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

1.1 - Ubicazione e articolazione del piano.

1.2 - Cenni sulla formazione e le caratteristiche del comprensorio "CASSETTE PATER".

1.3 - Obiettivi e criteri della progettazione.

2 - PREVISIONI DI SPESA