

S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

variante integrativa al piano delle zone di cui alla l.n. 167/62

P.Z.
1 v

CINQUINA

progettisti:

Ing. A.M. LEONE

Arch. R. PATRIARCA

tecnico catastale

R. MARIOTTI

collaboratori:

Arch. V. AMBASCIANO

Per. Ed. V. ROSSI

Per. Ind. F. SCALISE

IL DIRIGENTE TECNICO
SUPERIORE SUPPLENTE
(Dott. Ing. BARBARO TORRE)

W

IL PRIMO DIRIGENTE
Dott. Ing. Anna Maria Leone

Alone

Deliberazione Consiliare n. 3685 del 2-6-82

ELAB.

5

**RELAZIONE TECNICA
E PREVISIONE DI SPESA**

1: 000
scala

data

Relazione

Il piano di zona n.1V -Cinquina- è situato nel settore Nord nel territorio della IV Circoscrizione.

La superficie interessata, di circa 33 ha, fa parte di un comprensorio di circa 80 ha, sito tra via di Tor S.Giovanni e via della Bufalotta, e destinato dal P.R.G. vigente a zona E1.

La densità territoriale prevista dal P.R.G. è di 70 ab/ha.

Tale piano di zona, di nuova previsione rispetto al piano generale delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare, fa parte della variante integrativa ai piani di zona di cui alla legge 167/62, che individua i nuovi interventi su aree già previste per l'edificazione dal P.R.G.

Inserimento del P.di Z. nel contesto urbanistico.

L'area interessata dall'intervento è posta a ridosso della Borgata Cinquina e separata da questa dalla via di Tor S.Giovanni, che innestandosi su via della Bufalotta garantisce l'accessibilità e la connessione con il resto della città.

La particolare ubicazione del p.z. ha determinato alcune scelte progettuali al fine di riqualificare le frange esterne della città e di connettere gli insediamenti spontanei esistenti con le nuove zone da edificare; si è, pertanto, operato sia attraverso una idonea localizzazione delle attrezzature e degli spazi di uso pubblico, sia nell'impostazione dell'insediamento morfologico. Ciò ha comportato la localizzazione dell'insediamento lungo la strada di Tor S.Giovanni, con l'intento di qualificare questo asse viario come strada urbana; in tal senso si sono attestati gli edifici direttamente sulla strada, ed è stata prevista, in corrispondenza della viabilità di accesso alla borgata, una piazza pedonale.

Il nuovo quartiere è caratterizzato da una maglia viaria ottagonale che determina la forma e la dimensione dei singoli comparti residenziali; lo

schema ripropone la trama regolare della borgata limitrofa edificata a villini. Al suo interno il traffico veicolare viene distribuito da una strada parallela a via di Tor S. Giovanni, che oltre a servire direttamente le residenze è asse di supporto delle attrezzature scolastiche, sociali e degli spazi per lo svago e il tempo libero; inoltre, una serie di strade trasversali di minore sezione, che si innestano perpendicolarmente, collegano direttamente la via di Tor S. Giovanni con la strada interna perimetrata. Su questa verrà a gravitare anche l'intervento di iniziativa dei privati previsto sull'area residua dell'intero comprensorio.

Il collegamento con la Borgata è stato risolto attraverso un viale in asse con la piazza pedonale che collega la Borgata con il nuovo quartiere e con le aree interne del comprensorio E1.

L'accessibilità ai servizi e al verde è garantito anche dai percorsi pedonali che danno continuità al sistema del verde.

Rispetto alla residenza, il piano si articola in più comparti con tipologie differenti; al centro di queste, adiacente a via di Tor S. Giovanni, è previsto un edificio a corte con destinazione residenziale e non residenziale che perimetra una piazza pedonale; sono inoltre previste case a schiera, e bi-quadrifamiliari sui lotti che saranno destinati alle permutate.

Sul piano geomorfologico, l'area si presenta in leggerissimo declivo e non pone, quindi, particolari vincoli all'edificazione.

Tipologie residenziali

Le aree residenziali e miste sono organizzate secondo tre tipologie:

- nei comparti A, B, C e D, sono previsti edifici in linea con indici di edificabilità che variano in rapporto alle altezze massime previste per i singoli comparti.
- nel comparto "E" è previsto un edificio a croce, con una piazza pedonale interna, e con un indice di edificabilità pari a 4,08 mc/mq.
- nei comparti F, G e H sono previste case a schiera su lotti da destinare alle permuta, ai sensi della legge Regione Lazio n.28 del 1980; l'indice di edificabilità è pari a 0,7 mc/mq.

Servizi e verde pubblico

Per la localizzazione e la scelta dei servizi si è tenuto conto sia delle necessità della Borgata Cinquina, sia della contiguità del nuovo P.d. z. con l'insediamento di iniziativa dei privati previsto per la rimanente area del comprensorio E1.

I servizi previsti sono:

- un centro culturale e civico su un'area di mq.13000
- un complesso scolastico costituito da una scuola materna e una elementare su una superficie pari a mq.13.000

I servizi ad integrazione di questi, dovranno essere previsti nelle aree adiacenti al P.d. z. quando saranno edificate per iniziativa dei privati.

Complessivamente lo standard per i servizi è pari a mq.10,4 per abitante.

Il verde pubblico di mq.163.850 con uno standard di mq.74,8 per abitante è così distribuito:

- | | |
|---|------------|
| - verde, sistemato a parco e giardino | mq. 26.000 |
| - verde attrezzato per i giochi bambini | " 15.000 |
| - verde destinato ad attività sportive | " 21.000 |
| - una zona di parco libero | " 101.000 |

Dati generali di progetto

Superficie totale	32,70	ha
abitanti	2290	
Densità territoriale	70	ab/ha
Cubatura totale	185.480	mc.
Cubatura residenziale	164.880	mc.
Cubatura non residenziale	20.600	mc.
Superficie fondiaria	9,5	ha
Servizi pubblici	2,6	
Verde pubblico	16,4	ha
Viabilità, parcheggi arredo stradale, piazze	4,2	ha

Previsioni di spesa

La previsione di massima della spesa occorrente per l'attuazione del
n. di 2. 1V -Cinquina - è valutabile in lire 6.930.000.000.



88655

S. P. Q. R.
COMUNE DI ROMA
SEGRETERIAIO GENERALE
SERVIZIO MESSI ALBO PRETORIO
Casa Comunale

Si certifica che il presente

è stato pubblicato in questo Albo Pretorio
dal **8 SET. 1982** al **17 SET. 1982**

a forma e per gli effetti di legge e che
durante il predetto periodo non è per-
venuto alcun reclamo al protocollo del
SEGRETERIAIO GENERALE di questo Comune.

Roma, il **28 SET. 1982**

Il Mess. Comunale

IL IV.

Roncetta Mario



+10- 27 SET. 1982