

✠ S. P. Q. R.

# COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

COMMISSIONE URBANISTICA  
Seduta del 29 MAR 1979

## PARERE FAVOREVOLE

Dott. Ing. E. Cappelli  
INGEGNERE DIRIGENTE

*E. Cappelli*

ZONA n°  
**60**

ATTUAZIONE DELLA LEGGE 18 APRILE 1962  
N.167 PER IL PIANO DELLE ZONE DA DESTINARE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

SETTORE

OVEST

ARTERIE PRIMARIE DI COLLEGAMENTO

PORTUENSE - NUOVA VIA

SUPERFICIE TOTALE

: mq. 339.243

N DI VANI UTILI (STANZE)

: 3.392

i progettisti :

per la coop. LE TRIREMI : M. BATTISTI - L. MANZI

per la coop. ROMA 74 : G. CALPINI - D. LEVANTI

A. TRAVERSA



ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA, RIETI E VITERBO	DOTT. ARCH. LUIGI MANZI N. 028 O. IMPICA
--	--

*Coop. S.M. LE TRIREMI  
IL PRESIDENTE  
Luigi Cantello*

COOPERATIVA EDILIZIA "ROMA 74"  
Via dell'Imbrecciato, 150

Il Presidente  
(Mauro Pescarini)

*Mauro Pescarini*

4

COLLI PORTUENSI NORD  
RELAZIONE

PREMESSA

Il Piano di Zona n. 60 - COLLI PORTUENSI NORD - da destinare ad edilizia economica e popolare in base alla Legge 18/4/1962 n. 167, si inserisce nel settore Ovest della città a cavallo tra la borgata del Trullo ed il quartiere Portuense.

Questo intervento, per la sua posizione di cerniera tra, al Nord, una struttura urbana densa ma carente di servizi ed un tessuto, verso Sud, a larghe maglie edilizie, è stato sviluppato tenendo conto dei problemi più ampi del settore urbanistico in cui si inserisce.

La struttura del piano è impostata lungo un asse Nord-Sud sul tracciato di Via dell'Imbrocciato e si sviluppa sui due lati fino a comprendere le due vallate parallele, quella del Fosso di Papa Leone ad Ovest e quella delle Due Torri ad Est.

La stesura originaria del Piano, redatto nel 1963, si sviluppava su 426.800 mq. con una densità territoriale di 100 ab./ha. per un totale di 4.268 abitanti, distribuiti su 341.440 mc. ad uso residenziale e 51.216 mc. non residenziali.

In seguito all'accoglimento di alcune osservazioni presentate da privati proprietari di aree ricadenti nel perimetro di piano (Delibera di adozione n. 3266 dell'11/10/1974, opposizioni n. 359 - 399 - 1065 - 1426), la superficie oggetto di piano fu ridotta a 339.243 mq.

Applicando gli stessi indici del P.Z. originario, gli abitanti sono così ridotti a 3.392 (33,92 ha. x 100 ab.), cui corrispondono 271.394 mc. (3.392 ab. x 80 mc.) residenziali e 40.709 mc. non residenziali (271.394 mc. x 0,15).

Nel rispetto degli indici e del perimetro originario, depurato delle aree sottratte con l'accoglimento delle opposizioni citate, è stato sviluppato il planovolumetrico di cui al presente progetto avvalendosi della procedura prevista dall'art. 34 della legge 22/10/1971 n. 865.

D'altra parte, la zonizzazione presentata rispetta integralmente le previsioni della "Variante Circostrizionale" allo studio.

Il presente studio è stato elaborato in collaborazione tra i progettisti delle due Cooperative proprietarie della maggior parte dei terreni compresi nel piano di zona (Coop. Triremi per le zone R3, R4 ed R8 e Coop. Roma 74 per la zona R1) e tenendo conto delle indicazioni degli uffici competenti. Quanto sopra nell'intento di fornire un quadro operativo unitario ai programmi delle cooperative, rimanendo pertanto ognuna di esse responsabile dei singoli progetti edilizi inseriti nel P.Z. e già presentati in risposta all'Avviso n. 5 del Comune di Roma.

Il Piano di Zona n. 60 prevede:

- 1) Viabilità.
- 2) Interventi edilizi residenziali ed edifici non residenziali.
- 3) Dotazioni di servizi e di verde, in base agli standards previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

## 1) - VIABILITA' E PARCHEGGI

Lo schema viario del Piano di Zona è estremamente semplice, essendo basato su un asse centrale corrispondente all'attuale Via dell'Imbrecciato e potendo usufruire di due importanti strutture viarie di collegamento inter-quartiere e cioè le previste strade di P.R.G. lungo la vallata di Vigna Due Torri e quella lungo la vallata del Fosso di Papa Leone (proseguimento di Via Isacco Newton).

In questo quadro, gli interventi stradali si sono limitati al collegamento di Via dell'Imbrecciato con la strada di P.R.G. ad Est, attraverso un doppio asse viario che racchiude le funzioni commerciali, ed il collegamento con Via Isacco Newton, sfruttando le esistenti Via di Papa Leone e Via Santarosa.

Lo schema viario si basa essenzialmente su tre tipi di sezioni stradali:

- A) sede stradale di 10 m. e marciapiedi di 3 m., riservata ai grandi assi di traffico di collegamento e cioè Via dell'Imbrecciato, Via di Papa Leone e Via Santarosa;
- A) variante della precedente con il marciapiede che costeggia le residenze portato a 5m. per permettere la creazione di un viale alberato che coincide con il percorso pedonale segnalato che collega tutte le attrezzature scolastiche e di verde attrezzato;
- B) sede stradale di 7 m. e marciapiedi di 1,5 m., utilizzata sistematicamente per la viabilità interna alle zone;

C) sede stradale di 5,5 m. e marciapiedi di 1,25m., utilizzata esclusivamente nelle bretelle di interesse locale e di collegamento ai parcheggi.

La localizzazione dei tracciati e la scelta delle sezioni stradali sono state condotte tenendo presente sia le caratteristiche del traffico privato che le esigenze dei mezzi di trasporto pubblico: in questa prospettiva, è stata curata particolarmente la distribuzione capillare dei parcheggi, in maniera da favorire un'organizzazione integrata dei trasporti pubblici e privati.

Le dotazioni relative alla viabilità e parcheggi sono sviluppate nel calcolo zonale della tavola n. 4, sulla base dei seguenti indici:

- Parcheggi privati:

- zone residenziali:

1 posto macchina per alloggio (1 mq./20 mc.), da reperire all'interno dei rispettivi comparti;

- zone commerciali:

- 1 mq. x 7,5 mc. se uffici

- 1 mq. x 15 mc. se negozi

da reperire nell'ambito delle rispettive zone non residenziali;

- Parcheggi pubblici:

- zone residenziali:

3.392 abitanti x 2,5 mq. = 8.500 mq.

- zone non residenziali R8 e R9:

18.000 mc./3,5 = 5.140 mq. x 0,4 = 2.060 mq.

- zone non residenziali R6 e R7:

22.700 mc./3,5 = 6.285 mq. x 0,6 = 3.770 mq.

2) - INTERVENTI EDILIZI

La densità territoriale di zona è pari a 100 ab./ha. su una superficie di 33,92 ha.

Per i 3.392 abitanti sono previsti 601 alloggi con una cubatura totale di 271.394 mc., pari ad una media di 80 mc. per abitante.

Le cubature e gli alloggi afferenti alle zone residenziali R1, 2, 3, 4, e 5 sono riportati nella tabella annessa alla tavola n. 2.

I principi ispiratori della presente variante plano volumetrica sono sinteticamente i seguenti:

- Rispetto delle caratteristiche paesistico-ambientali del Fosso di Papa Leone con la creazione di una fascia laterale di rispetto ed il conseguente accorpamento a monte delle cubature.
- Rispetto del tracciato paesistico di Via dell'Imbrecciato.
- Disposizione delle cubature lungo le curve di livello, con limitazione dei movimenti di terra ed inglobamento degli edifici nella natura del luogo.

Il risultato dell'applicazione di questi principi configura l'attuale Via dell'Imbrecciato come spazio centrale attrezzato su cui si innestano tutti i servizi con i relativi spazi di sosta. In questa maniera, le densità edilizie più alte sono le più vicine a Via dell'Imbrecciato e la disposizione delle residenze ha evitato la creazione di un "muro edificato" che impedisca la fruizione del verde attrezzato di fondo valle. Inoltre, l'organizzazione dei percorsi pedonali (vedi tavola n. 5) permette il collegamento delle attrezzature scolastiche al verde attrezzato, attraverso un

sistema di percorsi alberati e segnalati, in maniera da rispondere alla normativa regionale sul superamento delle barriere architettoniche.

Le densità edilizie delle zone residenziali sono distribuite in maniera da tener conto dell'inserimento nel contesto edilizio all'intorno del Piano di Zona e dell'andamento naturale del terreno e corrispondono ai seguenti indici di fabbricabilità riferiti alla superficie del comparto unitario d'attrazione:

- Zona R 1 :	superficie:	32.430 mq.
	cubatura :	51.000 mc.
	indice :	1,57 mc./mq.
- Zona R 2 :	superficie:	10.400 mq.
	cubatura :	12.000 mc.
	indice :	1,15 mc./mq.
- Zona R 3 :	superficie:	28.420 mq.
	cubatura :	95.950 mc.
	indice :	3,38 mc./mq.
- Zona R 4 :	superficie:	16.300 mq.
	cubatura :	59.050 mc.
	indice :	3,62 mc./mq.
- Zona R 5 :	superficie:	17.880 mq.
	cubatura :	53.394 mc.
	indice :	2,99 mc./mq.

La realizzazione di edifici destinati ad attrezzature commerciali ed attività non residenziali è prevista nelle zone R 6 , 7 , 8 e 9 , per un volume complessivo di 40.709 mc. (271.394 mc. x 0,15).

Il volume edificato di queste zone sarà destinato essenzialmente ad attrezzature commerciali, riservando alle zone R 6 ed R 7 gli eventuali esercizi commerciali con superficie di vendita maggiore o uguale a 400 mq.

Nell'ambito delle zone non residenziali sono consentite le destinazioni previste dall'art. 3, comma 2, voci e, f, i, v, delle "Norme Tecniche di Attuazione della Variante 1974 del P.R.G.", e cioè esercizi commerciali al dettaglio, attività amministrative di servizio, edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, ed esercizi commerciali all'ingrosso.

3) - DOTAZIONI DI SERVIZI E DI VERDE

Per la rispondenza agli standards urbanistici richiesti dalle norme di P.R.G., la quantità minima è la seguente:

- servizi scolastici :  $3.392 \times 6,5 \text{ mq./ab.} = 22.048 \text{ mq.}$
- servizi vari :  $3.392 \times 2,0 \text{ mq./ab.} = 6.784 \text{ mq.}$
- verde pubblico :  $3.392 \times 11,0 \text{ mq./ab.} = 37.312 \text{ mq.}$
- parcheggi residenziali:  $3.392 \times 2,5 \text{ mq./ab.} = 8.480 \text{ mq.}$

Per tener conto delle carenze della circoscrizione interessata e sfruttando la favorevole conformazione morfologica del territorio considerato, si è provveduto ad un dimensionamento dei servizi così ripartito:

- servizi scolastici (zone S1, 2, 3 e 4) = 23.708 mq., pari 7,00 mq./ab.
- servizi vari (zona S5) = 18.750 mq., pari a 5,50 mq./ab.
- verde pubblico (lungo Via Isacco Newton) = 85.364 mq., pari a 25,16 mq./ab.
- parcheggi (da P1 a P23) = 9.390 mq., pari a 2,77 mq./ab.

In particolare, le attrezzature scolastiche sono state così dimensionate, nel rispetto degli standards del D.M. 18/12/1975:

## - Asilo-nido:

$3.392 \text{ ab.} \times 0,03 = 100 \text{ alunni} = 8 \text{ sezioni}$ , da soddisfare assegnando 4 sezioni a parte della zona S1 (2.100 mq.) e le restanti 4 sezioni alla zona S4 (3.000 mq.), realizzando così uno standard di 50 mq. di superficie ad alunno.

- Scuola materna:

$3.392 \text{ ab.} \times 0,04 = 137 \text{ alunni} = 5 \text{ classi}$ , da soddisfare con l'area S1 restante (5.800 mq.), realizzando così uno standard di 40 mq. di superficie ad alunno.

- Scuola elementare e dell'obbligo:

$3.392 \text{ ab.} \times 0,17 = 565 \text{ alunni} = 24 \text{ classi}$ , da soddisfare con le aree S2 e S3, per un totale di 12.900 mq., realizzando così uno standard di 23 mq. ad alunno.

Per quanto concerne la localizzazione delle attrezzature scolastiche, sono state situate quanto più possibile vicine al centro geografico del perimetro (zona S1) la scuola materna e l'asilo-nido, per restare nel raggio consigliato di 250-300 m.; mentre la scuola elementare, che sopporta raggi d'influenza di 500 m., è stata localizzata nella zona S2.

4) - PREVISIONI DI SPESA

Per quanto riguarda le previsioni di spesa per la realizzazione delle urbanizzazioni previste nel Piano di Zona n. 60, si rimanda a quanto indicato nel capitolo specifico della Deliberazione Consiliare di adozione, non comportando la presente soluzione planovolumetrica variazioni di rilievo a dette previsioni.