

CS 527

COMUNE DI ROMA

ATTUAZIONE DELLA LEGGE 18 APRILE 1962 N° 167
PER IL PIANO DELLE ZONE DA DESTINARE ALLA
EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

PIANO DI
ZONA
2/TER

FIDENE I°

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

ENTI PROPONENTI:

- CONSORZIO C.I.S.A. - COORDINAMENTO IS.V.E.U.R. spa.

PROGETTISTI: STUDIO VALLE

Prof. Ing. GILBERTO VALLE

Prof. Arch. TOMMASO VALLE

con Prof. Arch. RAFFAELE MENNELLA


Ing. Umberto Ungarelli

- FIAT - ITALSTAT - MOVIMENTO COOPERATIVO

PROGETTISTI: Arch. LUCIANO CELATA

CONSULENZA IASPE

-- NOV. 1985

ELAB. GRAF. N°

10

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

E RELAZIONE DI SPESA

ELABORAZIONE:

ADOZIONE:

Relazione tecnica illustrativa e Relazione sulle previsioni di spesa occorrenti per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

Il piano di zona Fidene 1° interessa un comprensorio di 24,67 Ha situato nel settore Nord della città, all'interno del G.R.A., tra la S.S. Salaria e la futura penetrazione dell'autostrada Nord; esso è delimitato ad Ovest e a Sud dal P.Z. Fidene 2° e ad Est e a Nord dal P.P. 30/N e dal P.Z. Castel Giubileo.

Il collegamento del futuro insediamento (3.445 ab.) con la città dovrà essere garantito dalla previsione di una strada interquartiere che lo collegherà a Nord con il P.Z. Castel Giubileo e a Sud con i vari piani di zona in corso di realizzazione:

Serpentara I e II, Valmelaina ecc...

Il presente piano di zona costituisce variante al precedente p.z. n° 2 (approvato dal Ministero dei LL.PP. l'11.8.64) nei termini previsti dall'art. 34 della legge n° 856 del '71; la sua elaborazione si è resa necessaria per diversi motivi tra i quali principalmente:

- La necessità di prevedere la viabilità del nuovo piano secondo un disegno più aderente alla natura del terreno e nel rispetto dei vincoli esistenti sia tecnologici (linee elettriche) sia archeologici (Carta dell'Agro).
- L'esigenza di adeguare le aree per servizi, verde e parcheggi agli standards urbanistici secondo quanto prescritto dal D.M. 1444 e dalle Norme Tecniche del P.R.G. di Roma.

- L'esigenza di adeguare, in una visione più realistica dell'intera operazione, le diverse tipologie residenziali alle capacità economiche degli operatori e della utenza nonché alle caratteristiche del terreno.

1. Ubicazione e caratteristiche morfologiche dell'area

Il piano di zona Fidene 1°, ubicato nel settore Settentrionale della città, risulta costituito da un'area alquanto irregolare, compresa tra il P.Z. Fidene 2° a Ovest, il P.Z. Castel Giubileo (n° 1) a Nord, il P.P. 30/M (Autoporto) a Est e Sud.

Morfologicamente l'area è caratterizzata da tre altipiani di diversa estensione intervallati da valli degradenti con andamento abbastanza dolce. Due dei tre altipiani si affacciano con un pendio piuttosto forte su una valle (confine con il P.Z. Fidene 2°) nella quale verrà costruita la strada di collegamento principale tra i vari piani di zona della zona Nord della Città:

P.Z.1. Castel Giubileo, Fidene 1° e 2°, Serpentata 1° e 2°, Valmelaina e Vigne Nuove.

2. Le indicazioni del P.R.G. e della Soprintendenza Archeologica

Gli elementi strutturali previsti dal P.R.G. e dalla Variante Circo-scrizionale risultano:

- La via interquartiere costituente l'arteria principale di collegamento dei nuclei di espansione previsti come sopra detto.
- La previsione, ad Est, di una zona artigianale inserita dal P.P. 30/M e confermata nella variante Circo-scrizionale.

Per quanto riguarda la Soprintendenza Archeologica i vincoli che essa ha posto riguardano:

- a) la conservazione di resti di una Villa Imperiale e di una antica tagliata, presenti nel piano;
- b) la conservazione delle alberature presenti nelle pendici degli altipiani.

3. Criteri di impostazione del progetto

La progettazione é stata orientata al conseguimento dei seguenti obiettivi di carattere generale:

- valorizzazione delle caratteristiche geo-morfologiche della area;
- maggiore dotazione e migliore distribuzione degli spazi di uso pubblico e dei servizi e parcheggi con lo scopo:
 - a) di favorire i rapporti di scambio e di comunicazione all'interno del quartiere e tra questo e il settore circostante;
 - b) di dotare i tre nuclei, in cui può considerarsi diviso il piano, di quelle qualità tipologiche atte a rendere la struttura residenziale architettonicamente interessante.
- Aderenza alle caratteristiche di economicità dell'intervento attraverso soluzioni tipologiche consolidate.

Sulla base di tali presupposti e in considerazione delle scelte fatte dal P.R.G. e dei vincoli stabiliti dalla Soprintendenza, la struttura del quartiere risulta costituita da un assetto viario principale sostanzialmente ad albero. Ai tre rami dell'impianto corrispondono i tre nuclei dell'insediamento. Il primo sulla sinistra comprende il comparto R1 relativo a sole residenze mentre il

comparto C1 è assegnato al Commerciale. Sul fondo dell'asse principale sono i comparti R2 e R3 mentre il comparto R4 è alla destra di uno dei rami stradali. Sulla collina di destra dell'insediamento è posizionato il comparto R5.

- Il comparto R1 è caratterizzato da un impianto con case in linea contrapposte che individuano una modalità di insediamento comunque ripetuto nei comparti residenziali. Questa modalità è data da un passo di giardini sul lato opposto alla strada d'accesso alle abitazioni. Dopo il corpo di fabbrica, secondo una sezione trasversale, si incontra l'asse viario, il parcheggio attinente alla linea delle residenze, una striscia di verde attrezzato, ed ancora, simmetricamente: un parcheggio, un'asse viario, il corpo di fabbrica e i giardini di pertinenza delle case in linea.

- I comparti R2 e R3 sono risolti con delle abitazioni in linea che si dispongono secondo un andamento geometrico a grande corte. Questa immagine tipologica non cambia l'impostazione e la disposizione mutua delle strade, dei parcheggi, delle abitazioni e dei giardini.

- Il comparto R4 è dato da quattro torri poste lungo la strada principale nella diramazione N.O-S.E che conduce al comparto R5

- Il comparto R5 è dato da una variazione del primo tipo, con linee parallele, ma disposte a terrazzamento. Nei terminali delle linee sono ubicati degli edifici a torre di altezza contenuta.

Sul lato sinistro percorrendo l'asse principale della Palmiro Togliatti all'interno, è ubicata la zona commerciale divisa in due settori tipologicamente identici formati da una piastra sulla quale si elevano due edifici in linea, bassi, disposti in modo ortogonale.

I due settori sono divisi e lasciano un tronco che dovrà essere attrezzato a rampe e scarpate in modo da raggiungere, con strade pedonali il colle di insediamento del primo nucleo.

4. Dati metrici e indici urbanistici

		<u>Var.Att.</u>	<u>Var.2Bis</u>	<u>PZ Proposto</u>
Superficie totale dell'area	mq	246.700	246.700	246.700
Cubatura residenziale		275.750	275.750	275.750
Cubatura non resid. (15%)		41.400	41.400	41.400
Numero abitanti	N°	3.445	3.445	3.445
Densità abitativa territoriale media ab/ha		140 circa		

N.B.: La cubatura è calcolata in base a 80 mc/ab

5. Utilizzazione del suolo

		<u>Var.Att.</u>	<u>Var.2Bis</u>	<u>PZ Proposto</u>
Edilizia	mq	87.298	109.200	87.298
Aree per i serv. Pubblici		29.395	27.960	28.598
Aree per il verde Pubblico		76.405	63.280	78.428
Parcheggi		14.750	13.810	15.506
Viab. e aree di rispetto		38.852	32.450	36.870
		<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totali		246.700	246.700	246.700

6. Previsione di spesa

Circa le previsioni di spesa occorrente per l'esecuzione della variante di cui sopra trattasi, si fa espresso rinvio a quanto indicato al punto F) del dispositivo della deliberazione consiliare N° 204 del 26/2/64, approvato con D.M. N° 3266 dell'11.8. 1964, in quanto la variante stessa non comporta modifiche a dette previsioni.

Il nuovo progetto di piano conferma il perimetro nonchè il dimensionamento globale di quello a suo tempo approvato.

Dal confronto dei dati e degli indici di cui alle tabelle sopra riportate emerge che non sussistono in proposito mutazioni di rilievo.