

✠ S. P. Q. R.

CS 522

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

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

PIANO DI
ZONA

2 / BIS

FIDENE 1°

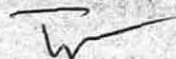
Il capo servizio:

ing. m. cudini

I redattori:

ARCH. DIRIGENTE arch. f.m. argenti
FILIPPO MARIA ARGENTI
dis. l. andreoli

DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE F. F.
(Dott. Ing. Barbara Torre)



ELAB.
GRAF. N.

7

RELAZIONE TECNICA E RELAZIONE DI PREVISIONE DELLE
SPESE OCCORRENTI PER LE SISTEMAZIONI GENERALI

ELABORAZIONE

ADOZIONE

Relazione tecnica Illustrativa e Relazione sulle previsioni di spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano -

Il piano di zona n° 2 bis 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'11/8/1964) nei termini previsti dall'art. 34 della legge n° 865 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 alla capacità economiche degli operatori e della utenza nonché alle caratteristiche meccaniche 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 degradanti 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°, Serpentara 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:

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

3) Criteri di impostazione del progetto

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

- valorizzazione delle caratteristiche geo-morfologiche dell'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 attrezzature atte a vitalizzare la struttura residenziale.
- Aderenza alle caratteristiche di economicità dell'intervento attraverso soluzioni tipologiche già sperimentate.

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 su cui si attesta la viabilità interna di quartiere; lungo questa sono disposti quattro nuclei insediativi costituiti il primo a sinistra entrando nel quartiere da edifici a 3 piani il più aderenti possibile sul terreno nella zona bassa e da edifici in linea con servizi commerciali nella zona alta. Proseguendo sulla strada di penetrazione superata una zona di servizio commerciale, centro sociale e sanitario, oltre che di una stazione di servizio e distribuzione carburanti (come prescritto dalle norme tecniche art. 3 parag. 4°), abbiamo di fronte il secondo nucleo composto essenzialmente di edifici di piani adagiati sul terreno che crea sfondo ad una zona di verde pubblico. La strada, che sulla sinistra raggiunge il terzo nucleo, volta quindi verso destra a raggiungere il terzo nucleo composto nella quasi totalità di case in linea e da due punti emergenti raffigurati da due case a torre di nove piani più pilotis, due zone commerciali servite da parcheggi adeguati.

La strada termina con una rotonda e un ampio parcheggio a servizio di due zone destinate a servizi pubblici in cui sono previste due scuole:

Una elementare di 15 aule e una materna di 4 sezioni.

Il quarto nucleo situato nella valle a destra di chi entra è composto da una serie di costruzioni a tre piani molto mosse adagiate sul terreno acclive affacciato sulla valle principale.

I nuclei sono intervallati come detto da ampie aree di attrezzature di servizio e di verde;

Attraverso queste si è prevista una serie di percorsi pedonali che permettono un più facile collegamento, laddove la natura del terreno non lo permetteva, tra i vari nuclei, i servizi, il verde.

4) Dati metrici e indici urbanistici

	Variante Attuale	P.Z. approvato
Superficie totale dell'area	mq. 246.700	246.700
Cubatura residenziale	275.750	275.750
Cubatura non residenziale (15%)	41.400	41.400
Numero abitanti	N° 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

Edilizia	mq. 109.200	127.600
Aree per i servizi pubblici	27.960	27.000
Aree per il verde pubblico	63.280	55.000
Parcheggi	13.810	37.100
Viabilità e aree di rispetto	32.450	
Totale	246.700	246.700

Previsione di spesa

Circa le previsioni della 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 nonché il dimensionamento globale di quello a suo tempo approvato. Dal confronto dei dati e degli indici di cui alle tabelle soprariportate emerge che non sussistono in proposito mutazioni di rilievo, per cui la variante di cui si tratta può essere approvata ai sensi dell'art. 8 L. 167/'62 e dell'art. 34 della L. 865/'71 -