

S. P. Q. R.

# COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

COMUNE DI ROMA		
UFFICIO SPECIALE		
PIANO REGOLATORE		
31 AUG 1972		
N. 1697		
TITOLO	CLASSE	FASCICOLO

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

PIANO DI  
ZONA

39 bis / 1

## GROTTA PERFETTA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE  
IL DIRIGENTE TECNICO  
(Prof. Ing. Pietro Samperi)

Arch.	Cussino
"	V. Leti Messina
"	Liberati
"	L. Mainardi
"	Mariucci
"	M. Primavera
"	F. Sansonetti
"	M. Valori

Deliberazione della Giunta Municipale  
n. 4814 del 2 Agosto 1972  
ratificata dal Consiglio Comunale  
con atto n. 2966 del 13 Ottobre 1972

## VARIANTE STRALCIO DEL PIANO DI ZONA 39 bis

5

## RELAZIONE GENERALE E PREVENTIVO DI SPESA

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO

### 1,0) Descrizione dell'area.

Il comprensorio N° 39 bis di Grotta Perfetta, nel quadrante sud della città è planimetricamente assimilabile ad un grande triangolo rettangolo in cui il cateto di base è costituito dal confine di una vasta area di servizio pubblico destinata a campus scolastico, l'altezza dalla via Ardeatina e l'ipotenusa dal ramo dell'asse attrezzato a sud dell'Eur.

Rimandando alle annesse riproduzioni delle tavole di lettura orografica del territorio, posta come base dell'intervento progettuale, è da rilevare la complessità della struttura orografica del comprensorio, particolarmente nella zona compresa tra il frontè Ardeatino e Via di Grotta Perfetta e il terminale nord, incrocio tra asse attrezzato e confine superiore della zona di Tor Carbone.

Elemento emergente in questa parte è certamente il grande vallone che inizia al di là dell'asse attrezzato, lo scavalca e termina sempre al di fuori dei confini del piano, in area Tor Carbone.

La dotazione del verde è notevole ed è legata fundamentalmente agli elementi suddetti.

Importanti preesistenze storiche sono i resti del forte Ardeatino, collocati in un insieme di alberi ad alto fusto, e la chiesa settecentesca dell'Annunziatella, entrambi rispettati e messi in evidenza nella proposta di planivolumetrico presentata.

### 1,1) DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La conformazione del progetto proposto tiene conto della prescrizione del P.R.G. relativa sia alla determinazione, che alla utilizzazione delle aree destinate ad espansione edilizia, servizi commerciali e pubblici.

Essendo stato adottato per il comprensorio n° 39 Grotta Perfetta il piano particolareggiato il 25/2/1964, di cui il presente progetto costituisce una variante, ne sono stati recepiti i dimensionamenti quantitativi generali contenuti nel suddetto piano particolareggiato.

Per le zone commerciali, al contrario, è stata proposta una maglia complessa in cui gli spazi di vendita, i vuoti e in minima parte la residenza, si compenetrano proponendo un suggestivo ambiente comunitario.

#### 1,2) ORGANIZZAZIONE VIARIA.-

L'organizzazione viaria è affidata ad un sistema che, seppure semplice, ne permette un uso differenziato che va dalla rete veloce alla rete intermedia e lenta garantendone una facile comunicazione con un insediamento residenziale.

Dalla strada interquartieri, nella cui parte centrale è inserita la linea della metropolitana, si dipartono tre sistemi secondari a senso unico, con frequenti ritorni, che permettono un servizio ordinato e sicuro.

Tutto il sistema è integrato da percorsi pedonali per lo più sistemati nel verde, che mettono in comunicazione soprattutto i servizi scolastici e commerciali con le residenze.

#### 1,3) SISTEMA DEL VERDE.

Il sistema del verde è basato in primo luogo sull'uso al naturale della notevole vegetazione ad alto fusto che il piano offre e sull'organizzazione e l'attrezzatura, mediante impianti per il giuoco e lo sport, degli spazi liberi a ridosso delle residenze.

In generale il verde è localizzato in due ampie fasce che, attraversando longitudinalmente l'intero territorio, sottolineano le visuali panoramiche e creano delle pause nel tessuto urbano.

I percorsi pedonali rendono il verde raggiungibile con facilità da ogni punto dell'insieme.

#### 1,4) ZONE PARCHEGGIO.

Le zone di parcheggio e relative aree, sono state dimensionate sullo standard di un'auto ogni quattro abitanti, ed ubicate soprattutto nelle zone commerciali che possono inoltre disporre di parcheggi realizzabili sotto i piani pilotis degli edifici.

A questi parcheggi di carattere pubblico, occorre aggiungere i posti macchina, previsti all'interno degli edifici residenziali (garages e parcheggi coperti), dove è la possibilità di soddisfare ampiamente il fabbisogno.

L'inserimento nella struttura urbana è stata definita coerentemente alla proposta di piano quadro fornita dall'Ufficio del Nuovo Piano Regolatore, che relaziona tutti gli insediamenti che si trovano nel settore Laurentino - Colombo nel quale è collocato il piano di Grotta Perfetta.

A livello di progetto particolare sono stati individuati tre sistemi fondamentali strutturalmente omogenei mediante una scala di disegno urbano che, pur dilatandosi dimensionalmente, restasse leggibile e percepibile in termine di fruizione diretta.

Ciascuno di questi sistemi è caratterizzato da una unità a grande scala realizzata attraverso la composizione di uno spazio centrale determinato da due fasce parallele di edilizia residenziale contrapposta.

La tipologia residenziale è stata scelta caso per caso in maniera da assecondare il naturale andamento orografico del territorio e mettendo in evidenza le caratteristiche paesaggistiche e storico-ambientali che qualificano questo piano.

A nord, quindi, una tipologia a gradoni e opportunamente disposta lungo le pendici di un vallone che determina una caratteristica proiezione verso una zona di verde pubblico che costituisce inoltre un cono visuale panoramico in direzione dei Colli Albani.

Una tipologia costituita da corpi longitudinali in linea fa parete nella zona centrale del piano e una fascia verde nella quale è inserita Via di Grotta Perfetta destinata, coerentemente con la sua storia, a strada - parco, disimpegnata dal traffico pesante e destinata a servire essenzialmente le attrezzature scolastiche che sono situate ai suoi estremi.

I punti nodali della strada interquartiere che attraversa tutto il piano sono caratterizzati da due scelte progettuali fondamentali: edifici tipo torre che costituiscono l'effetto città, e una piastrina pedonale che permette una fluida comunicazione fra le residenze, risolvendo il problema di superare la struttura stradale piuttosto rilevante per necessità tecniche.

## PREVISIONI DI SPESA

1,0 - Circa le previsioni di spesa occorrenti per l'esecuzione del piano in oggetto, si fa espresso rinvio a quanto indicato nel punto F del dispositivo della deliberazione N. 204 del 26/2/1964, approvata con D.M. n. 3266 dell'11/8/1964, in quanto il piano non comporta modifiche a dette previsioni.