

✠ S. P. Q. R.

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

N. **72**
bis

C. XIX

OTTAVIA NORD

il redattore

dott. arch. *Massimo Stella*

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE
PIANO REGOLATORE
COPIA CONFORME

all'originale di cui alla
deliberazione n. *10803* del *30/12/80*
IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE

il collaboratore

dis. emilio paolo de grisogono

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE *F.F.*

(Dott. Ing. *Barbero Torre*)

Barbero Torre

ELAB.
GRAF.

7

RELAZIONE TECNICA E PREVISIONE DI SPESA

DATA DI ADOZIONE

DATA DI RATIFICA

RELAZIONE TECNICA E PREVISIONI DI SPESA

Il piano di zona n.72 bis interessa un comprensorio di circa 20 ha situato nel settore nord della città, all'interno del G.R.A., con il quale confina, e la via Trionfale; è delimitato a nord dal G.R.A., ad Est dalla ferrovia Roma-Nord e dalla Via Trionfale, a sud dalla Borgata Ottavia e ad Ovest con il G.R.A. e la località "La Lucchina".

Il collegamento del futuro insediamento (2137 abitanti) con la città è garantito sia con il previsto raddoppio della Via Trionfale che mediante Via Casal del Marmo, potenziata in previsione dell'insediamento limitrofo della zona "La Lucchina". Il presente piano di zona costituisce variante al precedente p.z.72 (approvato con D.M.n.4266 dell'11 agosto 1964) nei termini previsti dall'art.34 della legge n.865 del 1971; la sua rielaborazione si è resa necessaria per diversi motivi tra i quali:

- l'individuazione della fascia di rispetto del G.R.A. con conseguente vincolo assoluto di inedificabilità;
- l'individuazione del perimetro delle aree soggette a vincolo di protezione delle alberature da parte dell'BB.AA.(articolo n.5256 del 22/11/75) con conseguente inserimento di dette aree in parco pubblico;
- l'individuazione delle fasce di rispetto degli esistenti elettrodotti;
- la necessità di un collegamento stradale diretto con il limitrofo comprensorio "La Lucchina";

- l'esigenza di unificare le varie zone residenziali, precedentemente previste, rendendo più omogenee le tipologie residenziali sia alle richieste dell'utenza che alle caratteristiche morfologiche del terreno.

Nella presente variante si nota in particolare:

- a) la diminuzione della superficie fondiaria edificabile dovuta alla delimitazione della fascia di rispetto del G.R.A.;
- b) la perimetrazione delle aree soggette a vincolo da parte delle BB.AA.;
- c) l'individuazione della fascia di rispetto degli esistenti elettrodotti;
- d) l'aumento della superficie destinata a verde pubblico;
- e) la notevole diminuzione dei costi di urbanizzazione per la rielaborazione della rete stradale.

La proposta di variante del piano tende, inoltre, a realizzare i seguenti obiettivi:

- a) raggruppare le residenze nelle zone altimetriche più accentuate, riservando parzialmente ai servizi e al verde parti degradanti verso il fondo valle; in tal modo l'insediamento viene a potenziare ed utilizzare precisi caratteri orografici inserendosi in modo appropriato nel paesaggio;
- b) garantire a tutte le residenze condizioni equivalenti sia rispetto ai collegamenti con dette zone limitrofe e con la città che rispetto alla fruibilità delle attrezzature ed al la godibilità del verde;

c) utilizzare l'edilizia non residenziale al fine di soddisfare a livello di quartiere tutte le esigenze della popolazione insediabile ed insediata.

La soluzione proposta prevede un asse principale agganciato sia alla via Trionfale raddoppiata, come prevista dallo studio della variante circoscrizionale, che alla limitrofa zona "La Lucchina".

Lungo questo asse, progettato tenendo conto dell'orografia del terreno e della limitrofa Borgata Ottavia, sono previste sia le zone residenziali, che le attrezzature pubbliche e private (scuola dell'obbligo, mercato, chiesa servizi sanitari ecc.), per le quali è stata posta particolare attenzione nella loro ubicazione per consentirne una facile accessibilità ed uso sia per i nuovi insediamenti che per la limitrofa Borgata Ottavia.

La zona prettamente residenziale è stata ubicata a diretto contatto con il verde libero o attrezzato; la zona mista (residenziale e non) è stata collocata in zona baricentrica rispetto ai servizi ed alla residenziale semplice, ed alla limitrofa Borgata Ottavia.

INTERVENTI EDILIZI

Il piano è stato dimensionato per n.2137 abitanti con una previsione di circa 610 alloggi per una utenza media composta da 3,5 unità.

L'indice di fabbricabilità media comprensoriale riferita a tutta l'area compresa nel piano di zona è di circa 0,75 mc/mq.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria delle zone edificabili sono rispettivamente di 2,84 mc/mq per la zona R2 (residenziale); 1,90 mc/mq. per la zona R5 (residenziale); 0,80 mc/mq per la zona R5 (non residenziale).

I volumi edificabili residenziali e non residenziali sono ripartiti:

- Volumi residenziali mc.153,864.
- Volumi non residenziali circa 15% mc.22.340.
- Volumi negozi circa 5% mc.7.693.

VIABILITA' E PARCHEGGI

La rete viaria principale è formata, da un asse veloce attraversante il comprensorio, che ad ovest saldandosi con l'asse viario previsto nel limitrofo insediamento "La Lucchina" p.z. n° 85 , ne permette la continuità, mentre ad est con uno svincolo a raso si collega con il futuro raddoppio della via Trionfale, assolvendo pertanto la duplice funzione di asse di trasferimento e di collettore di distribuzione ai singoli complessi o nuclei residenziali.

Il sistema viario principale è integrato dal sistema viario secondario che per questo piano è limitato ad una strada parco che consente una maggiore fruibilità del verde pubblico e delle sue attrezzature, ed a un braccio viario che permette agli abitanti della limitrofa Borgata Ottavia di usufruire, anche loro, dei servizi e delle attrezzature previste.

Nell'elaborato grafico n.4 sono riportate le indicazioni grafiche relative alla viabilità ed ai parcheggi pubblici per la residenza che risultano essere superiori agli standards di legge (mq.9448,00 > mq.5342,00, secondo la tabella A)

Nella tabella A,B e C che seguono, sono riportati le superfici dei parcheggi pubblici calcolati secondo le norme di P.R.G. in relazione ai volumi residenziali, negozi e non residenziali.

1) Parcheggi pubblici

TABELLA A Residenziali

	A	B	C
ZONA	ABITANTI	VOLUME RESIDENZIALE mc.72/ab. x A	PARCHEGGI PUBBLICI mq.2,5/ab x A
R2-R5	N. 2137	MC.153.864 (100.806+53.058)	MQ.5342

MQ.5342

TABELLA B NEGOZI

	D	E	F
ZONA	VOLUME NEGOZI 0,05	SUPERFICIE LORDA D/h	PARCHEGGI 0,6xE
R2-R5	MC. 7693	MQ. 2262	MQ.1357

MQ. 1357

TABELLA C Non Residenziali

	G	H	I
ZONA	VOLUME NON RESIDENZIALE 0,15xB	SUPERFICIE LORDA G/h	PARCHEGGI 0,4xH
R5	MC. 22340	MQ. 6038	MQ.2415

MQ. 2415

Nelle Tabelle F e G seguenti, sono state specificate le attrezzature scolastiche secondo gli standards e le previsioni di piano.

Tabella F

Fabbisogno p.z. 72 bis (ab 2137)

	indice	alunni	aule	superficie mq.
Asili nido	2%	43	2	1.500
Materne	3%	65	3	2.250
Elementari	9%	193	8	3.675
Medie	5,5%	118	6	4.050

Tabella G

Previsioni

	Sez. Classi	Superficie mq.
Asili nido	3	2.250
Materne	3	2.250
Elementari	9	4.130
Medie	7	4.375

PREVISIONI DI SPESA

Per le previsioni della spesa occorrente alla esecuzione del piano di zona 72 bis (variante), si fa riferimento a quanto indicato al punto F del dispositivo della deliberazione consiliare n.204 del 26/2/1964, approvato con D.M.n.3266 dell'11/8/1964, in quanto la variante stessa non comporta modifiche a dette previsioni.

Tabella D

Servizi pubblici	n. 2137 ab.x 10,5	mq/ab.	= mq.22.439,00
Verde Pubblico	" 2137 ab.x 9	mq/ab.	= mq.19.233,00
Parcheggi Pubblici	" 2137 ab.x 2,5	mq/ab.	= mq. 5.342,00
Totale	" 2137 ab.x 22	mq/ab.	= mq.47.014,00

Nella Tabella E è stata riportata la dotazione di servizi,verde e parcheggi previsti dal presente P.Z. n. 72 bis.

Tabella E

Servizi pubblici	mq.24.360,00
Verde Pubblico	mq.40.506,00
Parcheggi Pubblici	mq. 9.448,00
Totale	mq.74.314,00

Confrontando il fabbisogno totale con le previsioni del piano di zona il bilancio è il seguente:

Servizi,verde e parcheggi necessari	mq. 47.014,00
Servizi,verde e parcheggi previsti	mq. <u>74.314,00</u>
eccedenza di	mq. 27.300,00

Questa eccedenza porta ad una dotazione di 34,6 mq. circa ad abitante per servizi,verde e parcheggi maggiore di 22 mq/ab. indicati dalle Norme di P.R.G.

2) Parcheggi Privati

Per i parcheggi privati dovranno essere rispettati i seguenti rapporti:

- PARCHEGGI PRIVATI RESIDENZIALI (1 posto macchina per alloggio) considerando la famiglia media composta da 3,5 unità ed il posto macchina di mq.20;

$$N \frac{2137}{3,5} \text{ abit.} \times 20 \text{ mq.} = \text{mq. } 12.211,00$$

- PARCHEGGI PRIVATI NEGOZI (1 mq. ogni 15 mc.di negozi)
VOLUME TOTALE NEGOZI MC 7693

$$MC \frac{7693}{15} \times 1 = \text{mq. } 513,00$$

- PARCHEGGI PRIVATI VOLUMI NON RESIDENZIALI
(1 mq. ogni 7,5 mc. di volume)

VOLUME TOTALE NON RESIDENZIALE MC 22340

$$MC \frac{22340}{7,5} \times 1 = \text{mq. } 2979,00$$

FABBISOGNO DEI SERVIZI, DEL VERDE E DEI PARCHEGGI

Nella tabella D è stato riportato il fabbisogno di servizi, verde e parcheggi calcolati in base alle vigenti norme di P.R.G.

ELABORATI DEL PIANO

Oltre il presente elaborato n.7 (Relazione Tecnica e Previsioni di Spesa), il p.z. 72 bis Ottavia Nord, è composto dai seguenti elaborati:

- Elaborato n. 1: Previsioni di P.R.G.
Perimetro del p.z.n.72 bis
Rapp. 1: 10.000
- Elaborato n. 2: Planimetria catastale
Zonizzazione del p.z. 72
(precedente piano)
Rapp. 1:2000
- Elaborato n. 3: Planimetria catastale
Zonizzazione del p.z. 72 bis
Rapp. 1:2000
- Elaborato n. 4: Rete viaria
Rapp. 1:2000
- Elaborato n. 5: Planimetria catastale
- Elaborato n.5-bis: Elenchi catastali delle proprietà
- Elaborato n. 6: Norme Tecniche