

S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

Deliberazione Consiliare n. 876 del 13.3.84

attuazione della legge 18 aprile 1962 n° 167

**P.Z.
20**

PONTE DI NONA

progettati:

arch. Stefano Garano

arch. Massimo Picciotto

dis. Gianni Letizia

ARCHITETTO DIRIGENTE
Dott. Arch. *Fabrizia Roberto*

IL PRIMO DIRIGENTE
Dott. Ing. *Anna Maria Leone*

IL DIRIGENTE TECNICO
SUPERIORE
(Dott. Ing. *DANIELLO TORRE*)

5

tav.

RELAZIONE TECNICA E PREVISIONI DI SPESA

data

RELAZIONE

Il presente Piano di Zona n.20, Ponte di Nona, fu stralciato nel 1964 dal Decreto di approvazione del Ministero dei LL.PP. e rimandato ad un nuovo studio, poichè non si era tenuto sufficientemente conto delle preesistenze archeologiche e dei valori naturalistici della zona.

La nuova proposta è stata elaborata sulla base di più approfonditi strumenti di conoscenza, come la Carta dell'Agro e le indagini sul territorio agricolo del Comune di Roma, condotte dall'Ufficio Studi e dalla Ripartizione XIII; pertanto la dimensione ridotta del piano, le densità previste ed il conseguente numero degli abitanti, nonchè la distribuzione del verde, derivano dalla lettura e dalle interpretazioni delle suddette analisi.

La superficie interessata dal piano attuale è di 66,6 ettari contro i 184,400 ettari del piano originale elaborato nel 1964. Gli abitanti previsti sono 6651 contro i 18.500 del piano precedente. E' stata esclusa, infatti, la parte più consistente dell'azienda esistente e tutte le strutture edilizie legate alla produzione agricola (casali, serre, rimessaggi, ecc.), mentre è stata rispettata la densità territoriale di 100 abitanti per ettaro prevista dal piano originario.

Tale valore della densità, relativamente basso, ha consentito di prevedere un insediamento con tipologie diversificate, dalle case unifamiliari (isolate o a schiera), alle case in linea di 3 o 4 piani, compatibili con i caratteri peculiari del territorio circostante e con le tipologie edilizie della borgata limitrofa (case unifamiliari, case plurifamiliari di 4 piani al massimo)

La dislocazione dei servizi sociali deriva dall'esigenza di integrazione tra la borgata esistente ed il nuovo quartiere. Infatti essi sono ubicati lungo l'asse viario principale, che assolve contemporaneamente al ruolo di accesso ai due tipi di insediamento e a quello di cerniera tra strutture edilizie spontanee e strutture edilizie pianificate.

2) VERDE PUBBLICO

Nella distribuzione del verde sono stati rispettati le preesistenze archeologiche (emergenti o solo indicate come probabili) naturalistiche (fossi e verde laterale) e arboree. I viali alberati sono previsti come percorsi pedonali), per cui l'asse del quartiere si affianca all'attuale accesso alla borgata, dalla Via Prenestina, lasciando tra il vecchio e il nuovo una fascia alberata in modo da permettere la trasformazione del primo in percorso ciclabile e pedonale. Stesso criterio è stato adottato per l'accesso attuale all'azienda agricola, costituito da un viale alberato sui due lati.

Le zone archeologiche puntiformi sono state incluse nel verde pubblico. Le indicazioni di vecchi tracciati di cui non è accertata la presenza sono state incluse anch'esse nel verde o in fasce di rispetto.

Lo stesso criterio è stato adottato per un fosso che attraversa il quartiere da Nord a Sud, in modo da salvaguardare la bassa vegetazione esistente ai bordi.

La dimensione totale delle superfici destinate a verde è di mq. 188.488 pari ad un indice di 28.33 mq/ab.

Sono stati previsti:

2 asili nido da 60 posti per un totale di 120 bambini

3 scuole materne da 4 aule = 12 aule per 360 bambini

2 complessi di scuole elementari e medie di 25 aule ciascuno per 625 alunni ogni scuola e 1250 in totale.

Totale di mq. previsti per asili nido, scuole materne, elementari e medie: 53.200 pari a 8,00 mq/ab.

E' stato inoltre previsto:

un'area per un istituto scolastico superiore di mq 16.700

un complesso parrocchiale di 7.000 mq.

un complesso contenente il centro culturale, amministrativo, e sanitario di 17.100 mq.

un centro comm. (mercato) di mq 6.200.

In totale mq. 30.300 pari ad uno standard di 4,55 mq/ab.

4) ZONE RESIDENZIALI E MISTE

Gli indici relativi alla cubatura residenziale ed a quella non residenziale sono rispettivamente: per la prima 1,2-1,5 e 2 mc/mq ;
per la seconda 0,4 e 0,9 mc/mq

Il basso valore degli indici consente di insediare tipologie molto diversificate, da case unifamiliari, isolate e a schiera ad edifici in linea di 4 piani (3 piani+ negozi, 3 piani+ pilotis; 4 piani con piano terra ad abitazione ecc.)

I comparti edificabili sono 12 (da A a N; i due centrali sono edificabili in base all'indice residenziale 2 mc/mq. gli altri 1,2 e 1,5 mc/mq.

La cubatura non residenziale è stata distribuita su quasi tutti i comparti e ubicata lungo le strade principali del quartiere, in base all'indice 0,4. Solo il comparto centrale ha un indice di 0,9 per permettere una maggiore concentrazione di cubatura non residenziale (circa mc. 31.050). Esso è ubicato lungo una piazza rettangolare, di fronte alla zona in cui sono previsti:

./.

servizi pubblici non scolastici (ad eccezione della Chiesa), in modo da prefigurare il centro del quartiere e l'elemento principale di integrazione con la borgata limitrofa, essendo il suddetto centro ubicato ai bordi di quest'ultima.

DATI RIASSUNTIVI DI PIANO

n. abitanti:	6651	
Superficie totale piano		= mq. 666.000
Superficie fondiaria (edificabile)		= " 312.500
Densità territoriale media (6651:666.000)		= " 99,8 ab/ha
Densità fondiaria media (6651:312.000)		= " 212 ab/ha
Cubatura residenziale (6651 x 72)		= mc. 478.910
Indice fondiario medio (478.910:312.500)		= 1.53
Cubatura non residenziale realizzabile (15% x 478.910)		= mc. 71.836
" " di piano		= " 68.730
Superficie fondiaria mista (resid. e non resid.)		= mq. 234.950

PREVISIONI DI SPESA PER L'ATTUAZIONE DEL P.Z.

Le spese di attuazione del presente Piano sono valutabili nell'ordine di grandezza di L.19.953.000.000 (diciannovemiliardinoventocinquantatremilioni).