

✠ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

Deliberazione della Giunta Municipale

n. 4498 del 25-6-1975
ratificata dal Consiglio Comunale
con atto n. 2379 del 22-7-1975

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

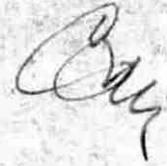
PIANO DI
ZONA
68bis
N° **69bis**

PRIMAVALLE

L'INGEGNERE DIRETTORE DI SERVIZIO
(Dott. Ing. Gianni Onetti Meda)

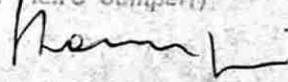


(Arch. Francesco Canali)



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

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



SEZIONE URBANISTICA REGIONALE
VISTO
COME DA PARERE
n° 7892 del 16.2.1977
IL FUNZIONARIO DIRIGENTE
F. PAOLOZZA

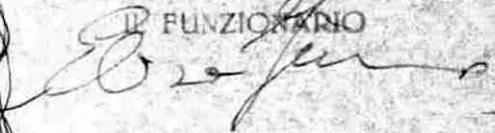
REGIONE LAZIO
PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE
Copia conforme all'atto finale che si rilascia a
Roma, ad il **12 GEN. 1979**

Come da D.C.R. n° 826 del 15.3.77



Occupi n. _____ pagine

IL FUNZIONARIO



REGIONE LAZIO
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
E ASSETTO DEL TERRITORIO



ELAB.
GRAF.

6

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

ELABORAZIONE

ADOZIONE

PRIMAVALLE

P.Z. 167 - N. 68 bis / 69 bis

redattori

ARCH. F. CANALI

ARCH. P. VISENTINI

ING. A. LEONE

collaboratori

GEOM. A. STARACE

C. TACCINI

F. CRISPO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E RELAZIONE SULLE PREVISIONI
DELLA SPESA OCCORRENTE PER LE SISTEMAZIONI GENERALI -

PIANO DI ZONA 68/bis - 69/bis

Variante ai piani di zona nn.ri 68 e 69 di attuazione della legge 18.4.1962 n° 167 approvati con D.M. dell'11.8.1964 e successive modifiche.

Premessa

La precaria situazione igienico-edilizia della borgata di Primavalle ha determinato la necessità di provvedere alla ristrutturazione e al risanamento del comprensorio di circa 34 ha di proprietà dell'I.A.C.P. classificato dal P.R.G. come zona F/2.

Poichè a confine della borgata esistono due aree destinate all'edilizia economica e popolare di cui alla legge 167 ed in considerazione del fatto che, sulla base delle disposizioni di cui alla legge 22 ottobre 1971 n° 865, l'I.A.C.P. ha possibilità di operare esclusivamente in zone vincolate dalla legge 18 aprile 1962 n° 167, si è provveduto ad elaborare un nuovo piano di zona che comprendesse nel suo perimetro i due vecchi piani di zona ristrutturati, il comprensorio F2 dell'I.A.C.P., nonché frangie di aree a diversa destinazione al fine di creare un complesso organico e funzionale inserito, anche come viabilità, nel contesto del settore urbano.

Il nuovo piano di zona che assume la denominazione di 68bis-69bis prevede :

- A) Ristrutturazione viaria
- B) Interventi sul tessuto edilizio così suddivisi :
 - a) conservazione e risanamento del nucleo originale della borgata
 - b) ristrutturazione con conservazione dei volumi di alcuni isolati
 - c) costruzione di nuovi alloggi su aree attualmente libere
 - d) demolizione degli isolati più fatiscenti
- C) Adeguamento della dotazione dei servizi e del verde agli standards di legge.

A) Ristrutturazione Viaria

Il piano prevede l'aggancio del quartiere a via di Boccea, con via Pietro Bembo e con Via Battistini attraverso due svincoli attrezzati.

La via Pasquale Borromeo, che congiunge le piazze Capecelatro e Clemente XI, è stata chiusa al traffico e pedonalizzata in funzione delle attrezzature pubbliche previste a margine, ed il traffico a servizio delle residenze è stato organizzato su di un anello viario comprendente le vie Campeggi ed Iginò Papa, sottopassante la via Borromeo.

Il traffico di attraversamento, proveniente dagli insediamenti a nord e a sud, viene pertanto dirottato su due tangenziali alla borgata : le vie Pasquale II - Pietro Bembo e via Mattia Battistini.

E' stato parimenti assicurato il collegamento con le vie Torrevecchia e Pineta Sacchetti attraverso l'allargamento del tratto finale di via Pietro Bembo e le derivazioni da via Battistini.

Sono state inoltre reperite le aree necessarie per i parcheggi prevedendone di nuove e sistemando quelle esistenti. Tali aree ammontano a mq. 35.460 e risultano superiori agli standards di mq. 2,5/ab. di cui al D.M. 1444 del 2.4.1968.

B) Interventi edilizi

All'interno del comprensorio limitatamente alle residenze possono distinguersi sostanzialmente quattro tipi di intervento (vedi allegati n°1, 2, 3 e 4):

a) intervento nella zona sulla quale insistono edifici costruiti dal 1938 al 1943 (lotti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 23 - 24). Questi edifici realizzati secondo l'originario progetto redatto dall'Ing. Guidi, conservano ancora, malgrado l'età, un volto unitario ed una riconoscibilità di quartiere razionalista; per essi, quindi, durante la validità del presente P.P., si prevede la conservazione con interventi limitati al solo risanamento igienico edilizio con possibilità di ristrutturazione interna al fine di diminuire l'indice di affollamento.

Solo per quanto riguarda gli edifici porticati dei lotti 23 e 24 e l'edificio longitudinale del lotto 1, possono essere ammesse altre destinazioni d'uso analoghe a quelle non residenziali di cui all'art.3 comma 2 voci e) f) i) v) delle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. adottata l'8.8.1974.

Per quanto invece riguarda il lotto 1, ferma restando la cubatura, può essere consentita sia altra disposizione volumetrica che destinazione d'uso non residenziale sempre nei limiti di quelle specificate al precedente comma.

In tutti i lotti, in ogni caso, potrà provvedersi ad un risanamento igienico edilizio degli edifici con ristrutturazione degli appartamenti per renderli più corrispondenti alle esigenze delle famiglie alloggiate.

b) Interventi nelle zone sulle quali insistono edifici costruiti dal 1955 ad oggi e già vincolate a 167 (lotti 28 - 29 - 30 e 32), nonché altri costruiti nel periodo 1955 - 1960 (lotti 11 - 12 - 13 - 25 - 26 - 27). Per questi edifici di costruzione recente, e di scarso rilievo urbanistico, il Piano prevede la ristrutturazione per singoli isolati con conservazione del volume edificato, al fine di realizzare una migliore utilizzazione degli spazi liberi condominiali; senza possibilità di modifica se non in minima percentuale delle attuali destinazioni d'uso.

Per quanto riguarda il lotto 11, considerata la sua posizione particolare nella spina dei servizi nonché la sua vicinanza alla stazione della linea metropolitana, si ritiene che, fermo restando il volume edificato, possa essere concessa anche per la totalità della cubatura una modifica di destinazione d'uso.

Le destinazioni consentite saranno quelle di cui all'art. 3 comma 2 - voci e, f, i, v, delle norme tecniche di attuazione della variante generale al P.R.G. adottata l'8 agosto 1974.

La ricostruzione di queste zone non potrà avvenire mai per singoli edifici, ma solo per progetto planivolumetrico unitario esteso a tutto l'isolato.

c) e d) Interventi nelle zone sulle quali insistono edifici costruiti prima del 1940 ed in condizione di estrema fatis-

scenza (lotti 7 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19).

Il piano prevede per questi lotti la demolizione e la ricostruzione, in un'area libera adiacente al lotto 13, di 900 vani necessari per rialloggiare, insieme ai 720 vani risultanti dal completamento dei P.Z. originari 68 e 69, gli abitanti dei lotti 7 - 15 - 16 e 17.

Per quanto riguarda i lotti 18 e 19, che nel presente Piano vengono destinati a verde e servizi analogamente a quanto avviene per i lotti 7 - 15 - 16 e 17, prima della loro demolizione si dovrà provvedere ad una variante di P.R.G. che vincoli altre aree lungo la Via Torrevecchia alla costruzione almeno dei restanti 1000 vani ed al soddisfacimento del fabbisogno di servizi per la zona, come stabilito nella riunione della Commissione Consiliare Urbanistica del 7.5.1975.

Nella tabella C allegata sono riportati i dati riassuntivi relativi alle superfici fondiarie, agli indici di edificazione, alle cubature consentite e ai relativi abitanti.

La soluzione proposta nel presente P.P. è conforme al parere della Commissione Consiliare Urbanistica e a quello della XIX Circostrizione che hanno modificato la proposta dell'ufficio che, sempre nel pieno rispetto degli standards urbanistici, con una densità comprensoriale non superiore ai 170 ab/ha, prevedeva in

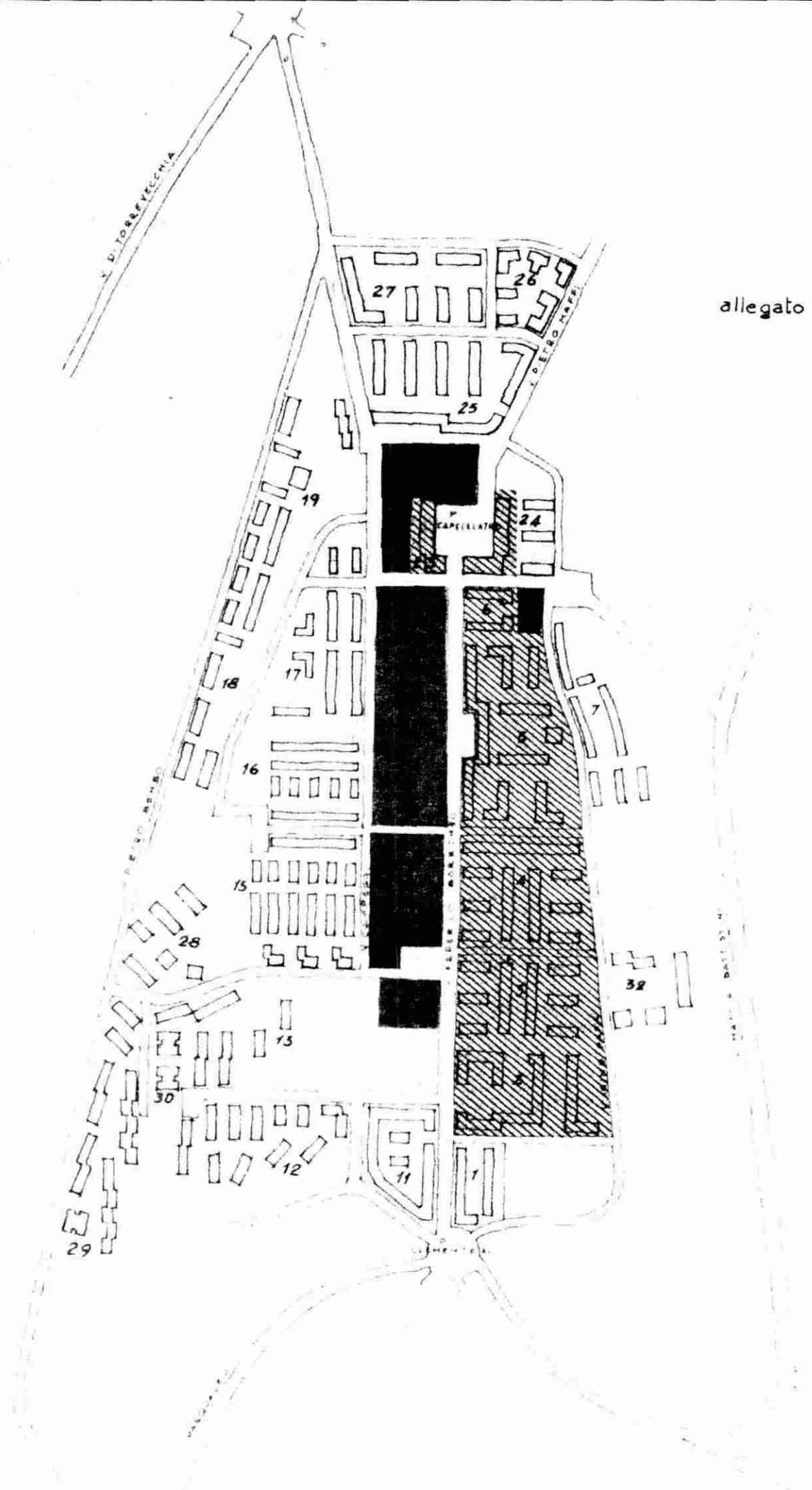
seconda fase l'immediato rialloggio, sempre nell'ambito dello stesso quartiere e precisamente su una parte del sedime dei lotti 15, 16 e 17, anche dei 1000 abitanti dei lotti 18 e 19 che successivamente sarebbero stati demoliti e destinati ad infrastrutture di servizio.

Tale soluzione avrebbe permesso il completamento unitario dell'operazione con i recenti stanziamenti per l'edilizia economica e popolare che consentono il finanziamento dei Piani di zona approvati o anche semplicemente adottati come è il caso della presente variante.

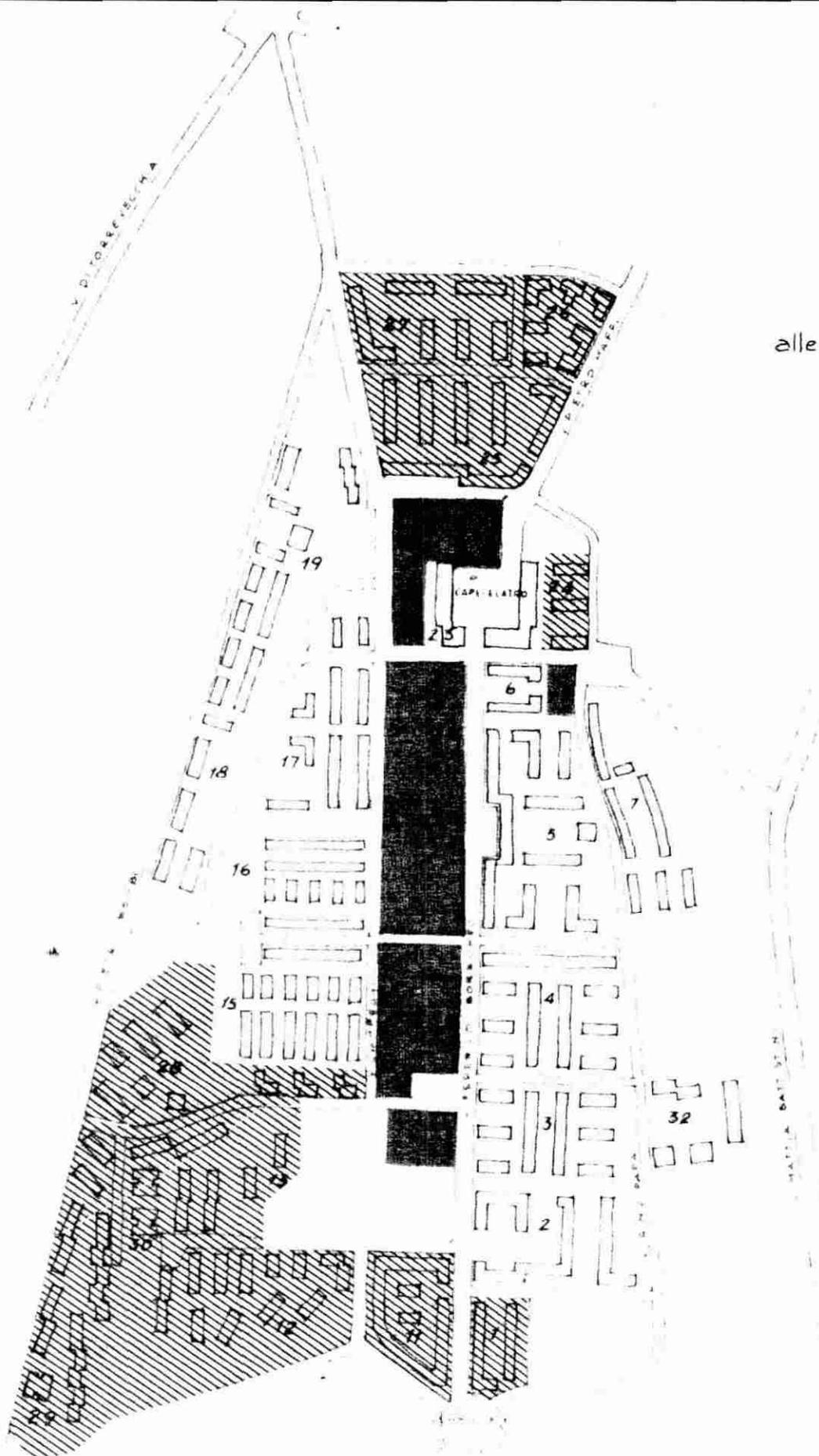
C) Adeguamento della dotazione dei servizi e del verde agli standards di legge.

L'attuale dotazione di servizi e di verde della Borgata è da considerarsi insufficiente sia quantitativamente che qualitativamente. Le attrezzature esistenti sono tutte concentrate nella parte centrale del quartiere, lungo la Via Borromeo, e consistono in una chiesa, una scuola media, una scuola elementare, un ambulatorio INAM ed un dormitorio pubblico.

Per esse il piano, pur conservandone la destinazione ai servizi pubblici, prevede una diversa articolazione funzionale e di uso mentre nuove aree per servizi sono previste nei due piani di zona 157 - 68 e 69 e negli isolati che si renderanno liberi dopo la demoli

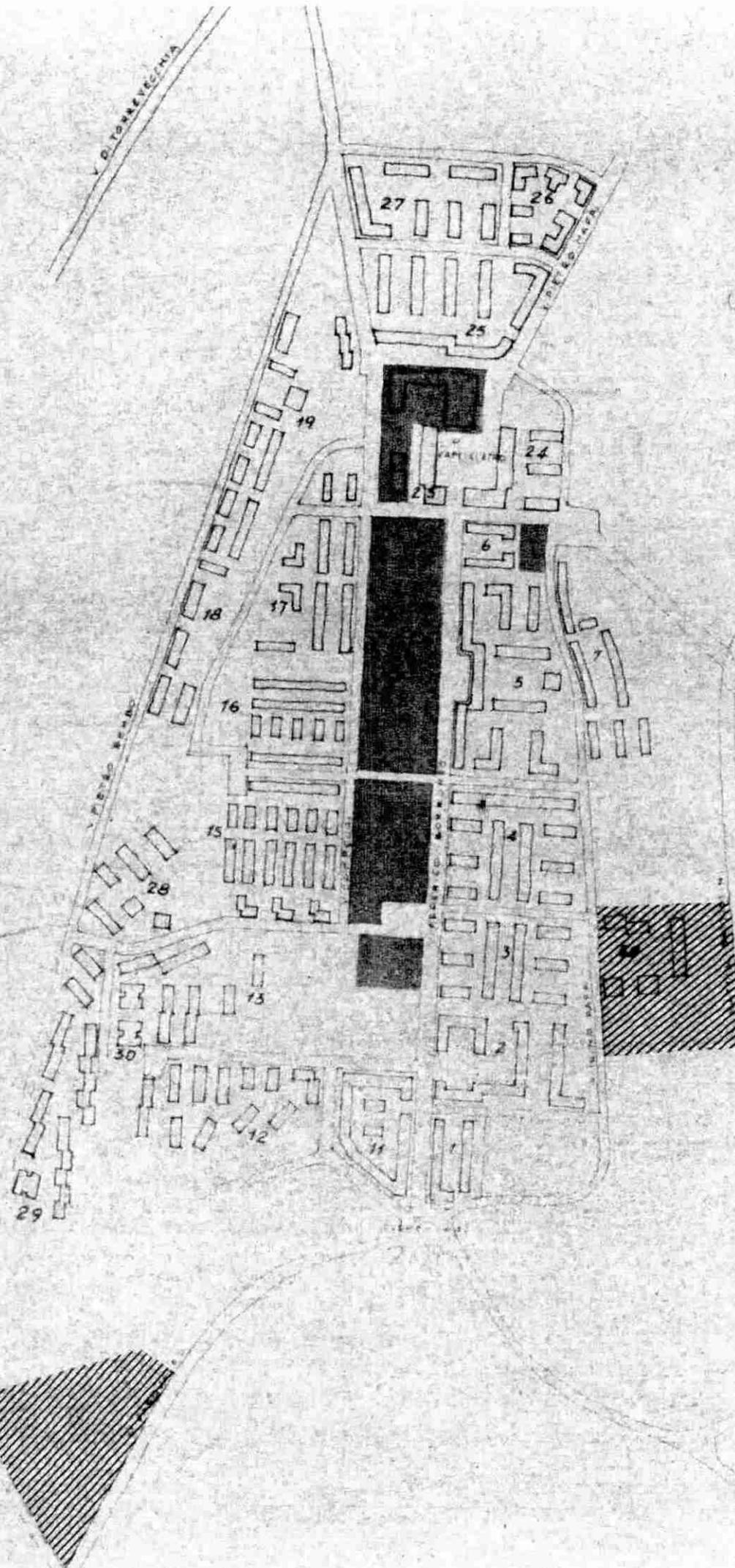


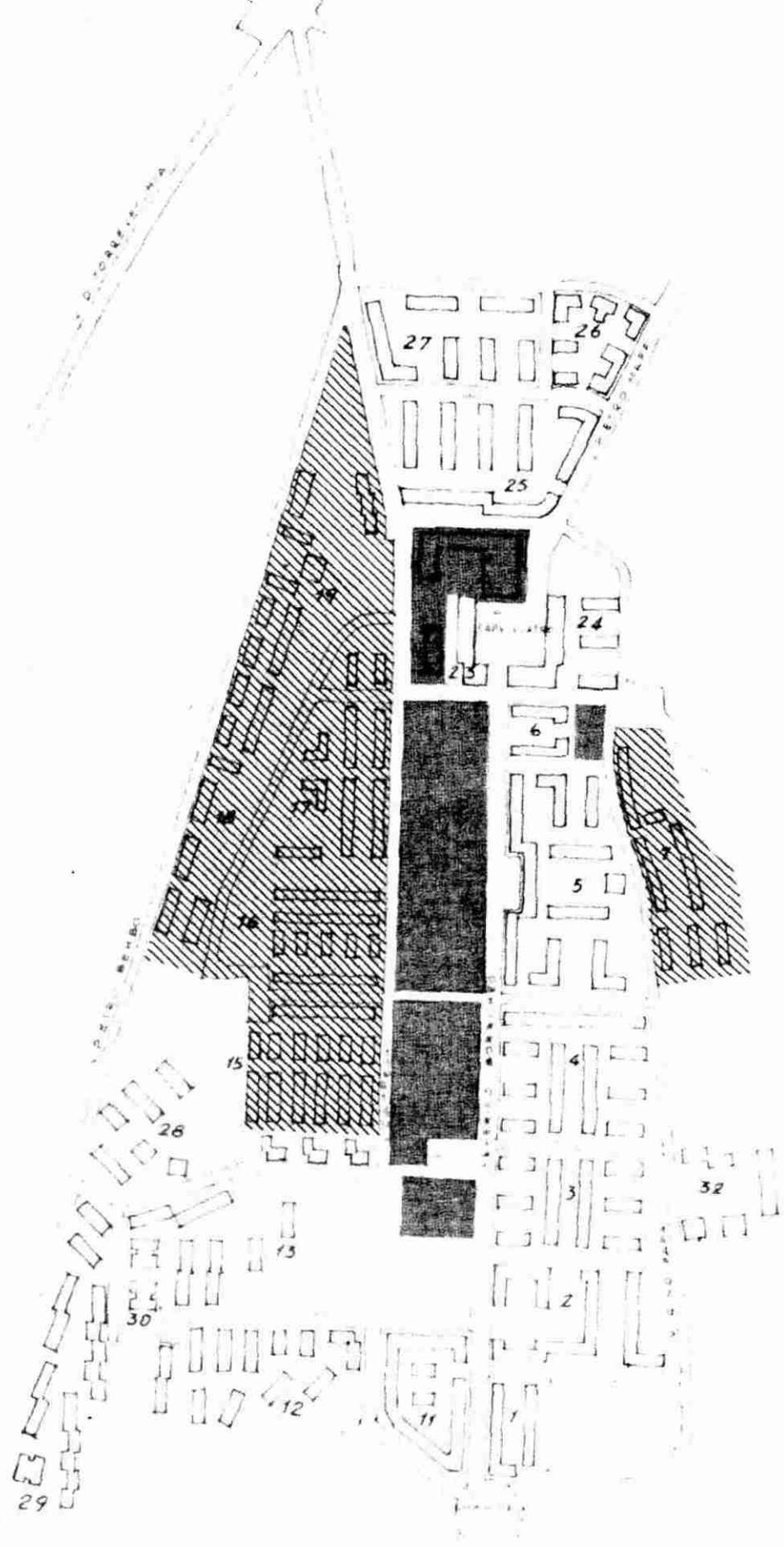
allegato 1



allegato 2

allegato 3





allegato 4

seconda fase l'immediato rialloggio, sempre nell'ambito dello stesso quartiere e precisamente su una parte del sedime dei lotti 15, 16 e 17, anche dei 1000 abitanti dei lotti 18 e 19 che successivamente sarebbero stati demoliti e destinati ad infrastrutture di servizio.

Tale soluzione avrebbe permesso il completamento unitario dell'operazione con i recenti stanziamenti per l'edilizia economica e popolare che consentono il finanziamento dei Piani di zona approvati o anche semplicemente adottati come è il caso della presente variante.

1) Adeguamento della dotazione dei servizi e del verde agli standards di legge.

L'attuale dotazione di servizi e di verde della Borgata è da considerarsi insufficiente sia quantitativamente che qualitativamente. Le attrezzature esistenti sono tutte concentrate nella parte centrale del quartiere, lungo la Via Borromeo, e consistono in una chiesa, una scuola media, una scuola elementare, un assecuratorio INAM ed un dormitorio pubblico.

Per esse il piano, pur conservandone la destinazione ai servizi pubblici, prevede una diversa articolazione funzionale e di uso mentre nuove aree per servizi sono previste nei due piani di zona 187 - 68 e 69 e negli isolati che si renderanno liberi dopo la demoli

zione degli edifici fatiscenti.

Il dimensionamento dei servizi e del verde è stato fatto in base ad una popolazione di 12.500 abitanti (542 ab. del P.Z. n° 69; 2768 del P.Z. n° 68; 9190 relativi al comprensorio F/2 di proprietà dell'I.A.C.P.) cui va aggiunto un incremento pari al 2% annuo relativamente agli abitanti di quei lotti che verranno demoliti e limitatamente agli anni necessari per la realizzazione dei nuovi alloggi:

Fase intermedia: 720 ab. - 1 anno 2% = 15 ab.

Fase definitiva: 830 ab. - 3 anni 6% = 70 ab.

In definitiva gli abitanti considerati sono 12.580 (N.B.) e il fabbisogno relativo di servizi e verde in base agli standards ministeriali (D.M. 2.4.1968 n° 1444) è il seguente.

- fabbisogno servizi scolastici:

$$12.580 \times 4,5 \text{ mq/ab.} = \text{mq. } 56.610$$

- fabbisogno servizi vari:

$$12.580 \times 2 \text{ mq/ab} = \text{mq. } 25.160$$

N.B. Non si è tenuto conto, per maggiore garanzia, della diminuzione dei 1.000 abitanti dei lotti 18 e 19 che verranno trasferiti in alloggi esterni al presente piano di zona.
Pertanto il numero effettivo degli abitanti del quartiere oggetto del presente piano di zona sarà 11.500

- fabbisogno verde pubblico:

$$12.580 \times 9 \text{ mq/ab} = \text{mq. } 113.220$$

- fabbisogno parcheggi:

$$12.580 \times 2,5 \text{ mq/ab} = \text{mq. } 31.450$$

La superficie di servizi e verde reperita col presente piano particolareggiato è invece la seguente:

- servizi scolastici	mq. 71.000
- servizi vari	mq. 54.600
- verde pubblico	mq. 229.300
- parcheggi	mq. 35.460

Tali dotazioni sono notevolmente superiori a quelle previste dall'applicazione degli standards di legge e pertanto in sede di pianificazione particolareggiata delle zone immediatamente confinanti verrà fatto un bilancio generale del settore che terrà conto di tali eccedenze.

Nella tabella A allegata sono indicati il tipo e le superfici delle singole attrezzature di servizi previste nel piano di zona verificate in base alle percentuali previste dalle norme tecniche del P.R.G. vigente; nella tabella B sono invece specificate per le attrezzature scolastiche i dati relativi alle superfici, alle aule e al numero di alunni verificati in base ai dati contenuti nella C.U. n° 154 dell'1.6.1970.

Previsioni di spesa

(Circa le previsioni della spesa occorrente per la esecuzione della variante di cui trattasi, si fa espresso rinvio a quanto indicato al punto F) del dispositivo della deliberazione consiliare n° 204 del M.P. 1964, approvato con D.M. n° 3206 dell'11.8.1964, in quanto la variante stessa non comporta modifiche a dette previsioni.

Ampliamenti e stralci

Il presente piano di zona n° 58/bis, variante ai piani di zona 58 e 59, costituisce altresì variante rispetto alle previsioni del P.R.G. (approvato il 15.12.1958 e modificato con D.P. del 4.6.1971 e P.R. del 18.12.1971) per quanto riguarda i seguenti ampliamenti:

- nella parte centrale del piano la zona F 2 di circa 34 ha di proprietà dell'I.S.T.P.
- nella parte Sud-ovest del piano una fascia di circa 10 ha per realizzare un parco pubblico di quartiere e campi sportivi e lo svincolo di Via Pasquale II con Via di Rocca.

TABELLA A

SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

Tipo di attrezzature	Standard minimo mq.	Superficie di piano mq.
scolastiche	59.610	71.000
culturali	10.000	11.000
commerciali e annoverie	4.000	4.000
amministrative	2.610	.730
sanitarie	.000	0.000
parrocchiali	1.000	17.000
Totale	80.110	112.000

.....

TABELLA B

ATTREZZATURE SCOLASTICHE

Area n°	Sup.mq.	scuola	sup.mc.	Sezioni	Aule	Alunni
1	14.400	asilo nido	2.000	-	-	60
		materna	3.000	-	4	100
		media	9.306	6	18	450
2	6.500	elementare	6.490	2	11	275
3	10.000	media	10.100	6	20	500
4	10.000	elementare	10.300	4	20	500
5	23.200	asilo nido	1.000	-	-	120
		materna	6.750	3	9	225
		elementare	12.250	5	25	625
6	1.000	asilo nido	1.000	-	-	120
7	1.000	scuola speciale				

TABELLA C

ZONE	SUPERFICICI Mq	%	INDICE M ² /Mq			VOLUME M ³		ABITANTI	
			RESIDENZIALE	NON RESIDENZ.	TOTALE	RESIDENZIALE	NON RESIDENZ.		TOTALE
R1	14.000	7,1	3,0	-	2,6	42.400	-	35.700	450
R2	10.140	5,2	4,7	-	4,7	47.367	-	47.367	592
R3	13.290	6,7	5,4	0,7	6,1	71.765	9.300	81.066	900
R4	68.962	34,9	-	-	-	251.278	-	224.278	3.203
R5	91.056	46,1	-	-	-	251.795	-	200.775	4.011
TOTALE	197.446	100,0	-	-	-	640.206	9.300	669.906	9.105

RESIDENZA	117.495	26,1
SERVIZI/MJ	129.600	16,2
VERDE N	223.300	31,1
STABILITA	170.000	24,3
TOTALE	731.210	100,0

INDICE TERRITORIALE

INDICE FONDAZIONE METRO QUADRATO

INDICE FONDAZIONE METRO

$\frac{AB}{Mq\ TERR}$	$\frac{2.100}{10.140}$	AB Mq 135
$\frac{Mq\ RES}{Mq\ FONDO}$	$\frac{47.367}{10.140}$	Mq Mq 4,5
$\frac{Mq\ FONDO}{Mq\ TERR}$	$\frac{10.140}{10.140}$	Mq Mq 1
$\frac{Mq\ FONDO}{Mq\ FONDO}$	$\frac{10.140}{10.140}$	Mq Mq 1