

S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
RIP. XVI · EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

P.Z.
13V

QUARTACCIO

I REDATTORI

arch. m. stella

ing. I. ungarelli

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE F. F.
(Dott. Ing. Stefano Torra)

I COLLABORATORI

dis. coord. p. rocchi

DELIBERAZIONE C. C.

n. 155h del 11 DIC. 1981

tav

7

relazione tecnica e previsio-
ne per le spese

scala

data

Relazione Tecnica

Il Piano di zona n.13 V "Quartaccio" interessa un comprensorio di circa 30 ha situato nel settore N.O. della città all'interno del G.R.A. che secondo il P.R.G. vigente ha destinazione F2 con densità per mq.200.460 circa di 70/ab. per ha e per mq.103.000 di 100 ab/ha.

Il collegamento del futuro insediamento (2433 abitanti) con la città è garantito, nell'ambito della variante delle circoscrizioni, 18[^] e 19[^], dalla previsione a sud, dell'arteria di collegamento di Via Boccea con via Trionfale ed ad Ovest con il potenziamento della rete viaria esistente che si allaccia al G.R.A. per mezzo dello svincolo con la Via Boccea in fase di realizzazione.

Nella progettazione del piano si è inteso realizzare i seguenti obiettivi:

- 1) garantire a tutte le residenze condizioni sostanzialmente equivalenti, sia rispetto ai collegamenti con la città che rispetto alla fruibilità delle attrezzature e alla godibilità del verde;
- 2) utilizzare parte dell'edilizia non residenziale per creare un centro di attività commerciale e terziaria allo scopo di migliorare la qualità urbana dell'insediamento;
- 3) localizzare le residenze e i servizi nelle zone altimetriche più accentuate riservando al verde le 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.

La soluzione proposta dal piano si articola in cinque zone distribuite lungo un asse centrale, progettato tenendo conto dell'orografia del terreno, agganciato all'arteria di collegamento della via Boccea con la Via Trionfale e al G.R.A. per mezzo del potenziamento della rete viaria previsto dalla variante delle Circo^{sc}rizioni 18a e 19a.

Delle zone previste due hanno caratteristiche prettamente residenziali (R2A;R2B), due miste residenziali e non (zona R5) delle quali la prima^{R5C} collocata in posizione baricentrica rispetto al comprensorio, e adiacente ad una concentrazione di alcune attrezzature pubbliche e private; è stata prevista inoltre una zona per attrezzature scolastiche ad uso oltre che del nuovo insediamento anche delle zone limitrofe.

Particolare attenzione è stata posta nell'ubicazione di questa zona per attrezzature scolastiche per consentire una facile accessibilità dal contesto urbano previsto dal P.R.G. a Nord del Piano di zona ed in special modo dalla zona artigianale prevista dalla variante della circoscrizione 19.

E' stata prevista inoltre un'area per recepire una stazione di servizio.

L'edilizia residenziale è stata ubicata sempre a diretto contatto con il verde libero o attrezzato; l'edilizia residenziale semplice è stata differenziata in due zone R2A e R2B, all'interno delle quali, come risulta dalle norme tecniche allegate, l'edificazione è subordinata all'approvazione di piani di intervento unitari.

L'edilizia mista zona R5 sottoposta anch'essa a progettazione unitaria, è articolata in due comparti C e D; la parte di cubatura non residenziale

le è prevista al piano terra ed al primo piano degli edifici. E' stata anche utilizzata la percentuale di cubatura prevista dalle Norme Tecniche per i negozi.

L'indice di fabbricabilità media comprensoriale riferito a tutta l'area compresa nel piano di zona è di circa (175.286/303460) mc.mq. 0,57 con una densità di circa 80 ab/ha.

Interventi edilizi

Il piano è stato dimensionato per n.2433 abitanti con una previsione di circa 663 alloggi per una utenza media composta da 3,5 unità.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria delle zone edificabili sono rispettivamente:

di 1,98 mc/mq. per la zona R2 A (Residenziale); di 2,5 mc/mq. per la zona R2B (residenziale); di 1,8 mc/mq. per la zona R5 (residenziale); 0,90 mc/mq. per la zona R5 (non residenziale).

- Volumi residenziali mc.175.286
- Volumi non residenziali circa mc.25.050
- Volumi negozi circa 5% mc.8.764.

Viabilità e Parcheggi

La rete viaria è formata, come si è accennato, da un'asse principale che attraversa il comprensorio in tutta la sua lunghezza, assolvendo la funzione di collettore di distribuzione ai singoli complessi o nuclei residenziali.

Il sistema viario principale è integrato dal sistema viario secondario che si sviluppa tenendo conto della posizione dei servizi pubblici e privati delle residenze del verde pubblico con le sue attrezzature.

Nell'elaborato grafico n.3 sono riportate le indicazioni grafiche relative alla viabilità ed ai parcheggi pubblici che risultano essere superiori agli standards di legge (mq. 10500 > mq.10447) secondo le tabelle A;B;C; di seguito riportate:

./.

5)

PARCHEGGI PUBBLICI

TABELLA A

Residenziali

	A	B	C
Zona	Abitanti	Volume residenziale mc.72/abxA	Parcheggi pubblici mq.2,5 x A = mq.
R2-R5	2433	175.286	6082

TABELLA B

Negozi

	D	E	F
Zone	Volume negozi 5%	Superficie lorda D/h = mq.	Parcheggi 0,6xE=mq.
R5	8764	2504	1502

TABELLA C

Non residenziali

	G	H	I
Zone	Volume non residenziale mc.	Superficie lorda G/h = mq.	Parcheggi 0,4xH= mq.
25	25050	7157	2863

Parcheggi privati

Per i parcheggi privati dovranno essere rispettati i seguenti rapporti:

a) Parcheggi privati residenziali - 1 posto macchina per alloggi) considerando la famiglia media composta da 3,5 unità ed il posto macchina di mq.20.

$$n. (2433/3.5 ab.) \times 20 = mq. \underline{\underline{13.903.00}}$$

b) Parcheggi privati negozi (1 mq.ogni 15 mc.di negozio)

Volume totale negozi mc.8764

$$mc.8764/15 \times 1 = mq. \underline{\underline{584,00}}$$

./.

Parcheggi privati volumi non residenziali

(1 mq. ogni 7,5 mc. di volume)

Volume tot.non residenziale mc. 25050

$$25050/7,5 \times 1 = \text{mq. } \underline{\underline{3340,00}}$$

Dimensionamento dei servizi, del verde e dei parcheggi pubblici

Nell'allegata tabella D sono stati quantificati i fabbisogni dei servizi, del verde e dei parcheggi pubblici calcolati in base alle vigenti N.T. di P.R.G.

TABELLA D

- Servizi pubblici	n.2433	abx10,5	mq./ ab.	= mq. 25.546
- Verde pubblico	n.2433	abx 9	mq./ ab.	= mq. 21.897
- Parcheggi pubblici	" 2433	abx 2,5	mq./ ab.	= mq. 6.082
TOTALE	n.2433	abx 22	mq./ ab.	= mq. 53.525
				=====
Parcheggi negozi	2504	x 0,6	mq./ ab.	= mq. 1502
Parcheggi per la non residenza	7157	x 0,4	mq./ ab.	= mq. 2863
TOTALE				4365
				=====

Nella tabella E è stata riportata la dotazione di servizi, verde e parcheggi previsti dal presente P.Z.n.13 V

Tabella E

Servizi pubblici	mq.	31.000,00
Verde pubblico	mq.	113.886,00
Parcheggi pubblici	mq.	10.500,00
Totale	mq.	155.386,00

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

Servizi, verde e parcheggi necessari	mq.	57.890,00
Servizi, verde e parcheggi previsti	mq.	155.386,00
		mq. 97.496,00
eccedenza di		

Questa eccedenza porta ad una dotazione di 63,8 mq. circa ad abitante per servizi, verde e parcheggi, maggiore dei 22 mq/ab. indicati dalle Norme di P.R.G.

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.	13 V indice	(ab.2433) alunni	plessi sezioni classi	superficie mq.
Asili nido	1,5%	36	1	1.500
Materne	2,5%	61	2	1.500
Elementari	9%	219	9	4.130
Medie	5,5%	134	6	4.050
TOTALE				11.180 mq. =====

Tabella G
Previsioni

	Sez.classi	Superficie mq.
Asili nido	2	2250
Materne	3	2.250
Elementari	9	4.130
Medie	7	4.375
TOTALE		mq. 13.000

Previsioni di spesa

La previsione di massima dei costi necessari all'attuazione del p.z. n.13 V "Quartaccio" è all'ordine di L.5.008.400.000 (cinquemiliardiottomilioni quattrocentomila lire)=

ELABORATI DEL PIANO

Oltre il presente allegato n.7(Relazione Tecnica e Previsioni di Spese), il p.z.13 V "Quartaccio" é composto dai seguenti elaborati:

-Elaborato n.1: Previsioni di P.R.G.

Rapp. 1:10.000

-Elaborato n.2: Planimetria catastale zonizzazione

Rapp. 1:2.000

-Elaborato n.3: Rete viaria

Rapp. 1:2.000

-Elaborato n.4: Planimetria catastale

Rapp. 1:2.000

-Elaborato n.5: Elenchi catastali delle proprietà

-Elaborato n.6: Norme Tecniche