

☩ 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° 81

QUARTICCIOLO

L'INGEGNERE RESPONSABILE

(Ing. B. INGRAO)

B. Ingraio

L'ARCHITETTO PRIMO DIRIGENTE

(Arch. G. SPINA)

G. Spina

(redattori)

ARCH. G. SPINA

GEOM. G. NATANGELI

DIS. F. D'ANGELO

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE
PIANO REGOLATORE
COPIA CONFORME

all'originale di cui alla
deliberazione G.M.
n. 6708 del 8-8-80

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE F. F.

(Dott. Ing. BARBARO TORRE)

Barbaro Torre

IL DIRIGENTE TECNICO
SUPERIORE SUPPLENTE
(Dott. Ing. BARBARO TORRE)

ELAB.
GRAF.

RELAZIONE TECNICA E PIANO FINANZIARIO

data:

aggiornamenti:

RELAZIONE TECNICA E PIANO FINANZIARIO

Il Piano di Zona di che trattasi è stato redatto con lo scopo di costituire una riserva di alloggi da destinare come abitazioni di parcheggio per gli abitanti del Quarticciolo, comprensorio questo di proprietà dell'IACP di Roma che verrà interessato da un piano di recupero urbanistico-edilizio.

Il piano di cui all'oggetto è stato redatto parte in variante al P.P. 11F (Borgata Alessandrina) approvato dalla Regione Lazio il 26/7/78 con Del.G.R. n°3477 e parte in variante al P.R.G., inglobando un'area con destinazione F₁ di P.R.G., area che in sede di approvazione del predetto P.P. 11F venne con lo stesso provvedimento deliberativo stralciato dal contesto di quel piano particolareggiato; infatti la zona stralciata doveva essere oggetto di un piano ex legge 167 e quindi costituire contenuto di uno specifico provvedimento quale quello che si propone al piano in oggetto.

L'area interessata da piano ha un'estensione di mq. 57.680 ed è ubicata tra le Vie Molfetta, Via Borgata Alessandrina e Nuova Via di P.R. in prosecuzione di Via Molfetta?

Detta area ha una forma poco favorevole per una distribuzione razionale delle cubature ed è attraversata per il lato est dai tralicci dell'alta tensione che riducono del 50% la ricettività del sedime.

L'esigenza di una volumetria se pur alta diradata, che possa contenere fino a 180 alloggi, l'inserimento più razionale in un terreno che è una conca naturale a livello più basso rispetto all'Alessandrina ed il legame architettonico che si è voluto creare tra il nuovo ed il vecchio Quarticciolo, sono i parametri di cui si è tenuto conto durante la progettazione.

Nonostante ci si trovi costretti alla realizzazione di un programma edilizio di dimensioni prefissate da calare su di un'area soggetta ai numerosi vincoli sopra enumerati si è potuto tenere conto delle indicazioni della Sezione Urbanistica Regionale avanzate in sede di esame del P.P. 11F; infatti l'indice di costruibilità fondiario medio è stato ridotto rispetto alla primitiva proposta, e le altezze

dei fabbricati sono state, graduate in aderenza alla situazione orografica e di giacitura della zona prescelta, sino a portarle per i comparti R₃ e R₄ rispettivamente a quattro e due piani.

La tabella contenuta nell'elaborato grafico 7 definisce le prescrizioni planivolumetriche dei singoli fabbricati.

I servizi già previsti nel P.P. 11F hanno assunto altra forma e ubicazione a parità di superficie e destinazione d'uso, ridistribuiti in maniera tale da isolare un'area allungata lungo il perimetro della conca da destinarsi agli edifici abitativi.

Per quanto attiene la costruibilità delle aree destinate a servizi; poichè queste risultano esuberanti rispetto alla misura richiesta dall'applicazione degli standards urbanistici, si è verificato che è largamente possibile, in sede di progettazione esecutiva dei singoli fabbricati per servizio, ottemperare ai distacchi ^{di cui} alle specifiche normative vigenti.

La zonizzazione e la volumetria sono state determinate dalle situazioni ambientali (preesistente edificazione da non mortificare con grossi edifici frontistanti) e dai condizionamenti delle inclinate di distacco (l'edificio più alto parallelo quasi a Viale Alessandrino delimita il lato corto di una zona a servizio e la sua altezza non condiziona l'ideale posizionamento del futuro asilo nido e da limitrofo centro culturale).

Il circus scalettato dei futuri fabbricati è il risultato di questi parametri progettuali che vogliono legare, come accennato precedentemente, il nuovo intervento con tessuto preesistente, ed esserne in completamento.

I costi per la realizzazione del piano di cui all'oggetto, calcolati su dati di massima e presuntivi, ammontano a Lire 4.528.000.000 (Quattromiliardicinquecentoventottomilioni).

così ripartite:

£ 180.000.000 per l'esproprio di circa mq.15.000 di terreno non di proprietà comunale, il prezzo è stato calcolato in base alla normativa connessa al disposto dell'art.16 e dell'art. 19 della Legge 865, per la determinazione

di tale costo non si è potuto ancora tenere conto delle implicazioni connesse all'applicazione della sentenza della Corte Costituzionale n.5 del 1980; nel costo è compreso il valore delle costruzioni fatiscenti ancora insistenti sull'area.

- £ 322.000.000 per la realizzazione di circa mq. 9.200 di strade e parcheggi ivi compresi gli oneri per la realizzazione della rete fognante e dell'illuminazione stradale.
- £ 4.000.000.000 per la realizzazione di circa mc.50.000 di edifici per servizi pubblici.
- £ 26.000.000 per la organizzazione di circa mq. 6.500 di aree destinate a verde.

Il piano di cui all'oggetto oltre alla presente relazione e piano finanziario si compone del sottoelencati elaborati:

- Elab. 1 - P.R.G. vigente con localizzazione P.Z. scala 1:10.000
- " 2 - Stralcio del P.P. 11/F scala 1:1.000
- " 3 - Zonizzazione su base catastale con indicazioni planivolumetriche scala 1:1.000 e 1:2.000
- " 4 - Zonizzazione su base aerofotogrammetrica scala 1:2.000
- " 5 - Planimetria con interpretazione planivolumetrica scala 1:2.000
- " 6 - Rete viaria scala 1:2.000
- " 7 - Elenco delle proprietà catastali vincolate