

Legge 18 aprile 1962 n.167 Piano per l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare.

# COMUNE DI ROMA

ZONA PIANIFICATA DELLA SERPENTARA 2<sup>a</sup>  
PIANO ESECUTIVO PLANOVOLUMETRICO

**5**  
BIS

apr.71

Relazione tecnica e preventivo di spesa

r.

Progettisti : studio arch. ingg. vincenzo fausto lucio passarelli

Collaboratori: arch. giovanbattista castagnetta

arch. valerio moretti

arch. claudio saratti

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE.

IL DIRETTORE

(Prof. Ing. Pietro Samperi)

*Samperi*

DELIBERAZIONE  
n. *6999* del *-7 AGO, 1975*  
DELLA GIUNTA MUNICIPALE

Elaborato  
grafico

**5**

COMUNE DI ROMA

Piano per l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare (Legge 18 aprile 1962 n. 167)

RELAZIONE

Il progetto planovolumetrico esecutivo per l'attuazione del Piano di zona n. **5bis** (Serpentara 2<sup>^</sup>) per l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare, costituisce lo sviluppo del progetto di massima del 1966.

Il presente progetto è parte del Piano d'insieme del settore che comprende i Comprensori Serpentara 1<sup>^</sup>, Serpentara 2<sup>^</sup>, Vigne Nuove e Valmelaina, Piano che si allega al presente progetto sotto il n. **2.L.** e che è stato approvato, unitamente al progetto di massima della Serpentara 2<sup>^</sup>, nella seduta dell'11 marzo 1971, dalla Commissione Urbanistica.

1)- Viabilità interquartiere

La viabilità interquartiere di collegamento del nuovo insediamento sia ai Comprensori limitrofi che all'Asse Attrezzato, è quella prevista nel Piano d'insieme del settore al quale si fa riferimento.

Il tratto interessante il quartiere oggetto del presente studio, ha origine dall'Asse Attrezzato, traversa il quartiere Vigne Nuove, lambisce quello Valmelaina e traversa in posizione non baricentrica il presente Comprensorio Serpentara 2<sup>^</sup>.

Rispetto al progetto di massima del 1966 la viabilità interquartiere è stata modificata solo in qualche particolare settore onde migliorarne l'andamento planimetrico senza peraltro variarne lo schema fondamentale.



## 2)- Zone verdi

Nell'ambito del Comprensorio sono state individuate le aree da destinare al verde pubblico nella misura indicata dal decreto interministeriale del 4 aprile 1968 n. 1444.

La zona di verde pubblico è stata prevista in modo da creare una fascia pressochè continua verso il confine nord del comprensorio di Valmelaina di modo da collegarsi a formare un tutto unico con la zona verde contigua e pertinente al limitrofo Comprensorio.

Tale verde pubblico penetra profondamente negli spazi interni degli elementi circolari e vi trovano posto (a immediato contatto con le residenze) le Scuole Materne. Lungo il confine sud del Comprensorio la zona residenziale e quella per le attività terziarie risultano a contatto con il confine del Comprensorio stesso, in quanto nei piani particolareggiati è stata prevista una larga fascia di verde pubblico a contatto con il Comprensorio Serpentara 2<sup>a</sup>. Tale zona verde è ampiamente collegata al verde pubblico interno al Comprensorio di modo da entrare a far parte, anche esso, di un sistema continuo di verde pubblico.

## 3)- Progetto planovolumetrico

In tale progetto si è seguita l'impostazione già prevista nel piano di massima.

La spina centrale della viabilità è rappresentata dalla già citata strada interquartiere che attraversa il comprensorio in parte poggiando sul terreno ed in parte sopraelevata di modo da consentire un agevole collegamento pedonale tra le due parti in cui essa divide il comprensorio.

Da tale via si diparte la viabilità di quartiere che risulta chiaramente dalla tav. 2.D.

Le aree destinate ai servizi pubblici, alle Scuole d'obbligo e superiori ed ai parcheggi pubblici sono state determinate in base agli standards urbanistici.

#### 4)- Ubicazione dei servizi

L'ubicazione dei servizi pubblici e delle attività terziarie è indicata nella planimetria di progetto ( 2.). Esse sono state studiate in modo da essere facilmente raggiunte dalle residenze sia per mezzo della viabilità ordinaria che per mezzo di strade pedonali.

Le Scuole Materne, in numero di tre, sono state previste ad immediato contatto con le residenze ed hanno un raggio d'influenza non superiore a m. 350.

Il principale nucleo dei pubblici servizi (Centro amministrativo, culturale, sanitario, assistenziale, commerciale e parrocchiale) si trova in posizione baricentrica e tangente alla viabilità interquartiere, in tale Centro trova posto anche una delle due Scuole d'obbligo (Scuola elementare e Scuola media) mentre l'altra è situata nella parte sud del Comprensorio a contatto delle residenze previste in tale zona ed in posizione tale da poter sopperire anche alle eventuali carenze del contiguo quartiere.

Una zona sportiva è prevista nella parte sud del Comprensorio ed è attraversata - in sopraelevata - dalla strada interquartiere. Una seconda zona sportiva è posta nella parte nord, a stretto contatto con le residenze.

Il centro delle attività terziarie è suddiviso in due nuclei, a diretto contatto con le residenze ed uno di questi a sud, viene ad integrarsi ed a formare un tutto unico con il contiguo centro terziario del limitrofo Comprensorio di Valmelaina.



In tale centro è prevista una concentrazione di attività terziarie, con presenza anche di residenze, ed una dotazione di parcheggi pubblici tale da coprire le necessità derivanti dal traffico statico attratto sia dalle attività del centro che alla presenza di una stazione della metropolitana.

Una certa quota di edilizia non residenziale è stata prevista al piede dei maggiori complessi residenziali di modo da ospitarvi i servizi commerciali primari.

5)- Edilizia residenziale

Traendo spunto dalla accentuazione della modellazione del terreno, già naturalmente mosso, si sono previsti movimenti di terra intesi a creare dei terrazzamenti (secondo preordinate linee di compenso) sui quali viene impostata l'edilizia.

Tale edilizia è formata da alcuni importanti elementi lineari curvilinei, di altezza variabile, in qualche caso superiore al limite dei m. 28,00 del Regolamento Edilizio. L'edilizia non residenziale si trova in buona parte alla base di tali elementi, penetrando talvolta sotto gli elementi stessi negli spazi dei pilotis.

E' prevista altresì una edilizia estensiva per residenze del tipo a terrazze degradanti o simili. Sono previsti, nel centro a sud, delle attività terziarie, n. 2 edifici a pianta quadrangolare per residenze ed uno per uffici o altre attività terziarie.

6)- Il Comprensorio in oggetto presenta caratteristiche generali favorevoli per una rapida attuazione, in particolare

per la previsione della strada interquartiere la quale consentirà un facile accesso al Comprensorio ed a quelli adiacenti anche prima dell'attuazione dell'Asse Attrezzato. L'approvvigionamento idrico risulta assicurato dagli impianti dell'ACEA presenti nel Comprensorio.

Una notevole attrattiva della zona si ritiene costituita dall'andamento del terreno, dalle visuali panoramiche, dal fatto che la zona è a contatto con aree non edificabili a nord, è prossima alle aree destinate all'autoporto previste al di là dell'Asse Attrezzato.

Il Comprensorio è infine servito dalla metropolitana proveniente dalla Via di Montecervialto, con stazione di testa nel centro sud delle attività terziarie e che prosegue per il deposito.

#### 7)- Principali dati numerici

##### a)- Dati del piano di zona

- superficie del comprensorio	mq. 396.200
- densità territoriale	ab/ea 300
- numero degli abitanti	n. 11.880
- cubatura residenziale realizzabile	mc. 950.400
- cubatura non residenziale realizzabile	mc. 142.560
- cubatura realizzabile totale	mc. 1.092.960

##### b)- Dati del presente progetto

- superficie per edifici collettivi	mq. 23.760
- superficie residenziale e terziaria comprensiva del verde privato	" 103.523
- superficie per Scuole d'obbligo	" 53.726
- superficie per Scuole superiori	" 17.930
- superficie per verde pubblico e attrezzato	" 107.460
- superficie per parcheggi pubblici	" 29.848
- superficie per strade ed aree di rispetto	" 59.953
Superficie totale	mq. 396.200



c) - Applicazione standards urbanistici (n. 11.880 abitanti)

Scuole d'obbligo: progetto	mq. 53.726
standard (11.880x4,5 mq/ab)	" <u>53.460</u>
	+ 266
Verde pubblico: progetto	mq. 107.460
standard (11.880x9 mq/ab)	" <u>106.920</u>
	+ 340
Parcheggi pubblici: progetto	mq. 29.848
standard (11.880x2,5 mq/ab)	" <u>29.700</u>
	+ 148
Edifici collettivi: progetto	mq. 23.760
standard (11.880x2,00 mq/ab)	" <u>23.760</u>
	-
Scuole Superiori: progetto	mq. 17.930
standard (11.880x1,5 mq/ab)	" <u>17.820</u>
	+ 110

d) - Cubatura prevista

- Cubatura residenziale progettata	mc. 950.633
- Cubatura non residenziale progettata	" <u>142.931</u>
Cubatura totale progettata	mc. 1.093.564

Previsione di spesa

Circa la previsione di spesa occorrente per la esecuzione del piano in oggetto, si fa espresso rinvio a quanto indicato nel punto F del dispositivo della delibera n. 204 del 26/2/1964, approvato con D.M. n. 3266 dell'11/8/64 in quanto il piano stesso non comporta modifiche a dette previsioni.



ELENCO DELLE TAVOLE

- 2.B. Planimetria catastale e perimetro del comprensorio (1:2.000)
- 2. Destinazione d'uso delle aree (1:2.000)
- 2.C. Perimetri regolatori ed allineamenti (1:1.000)
- 2.D. Rete viaria e rimodellamento del terreno (1:1.000)
- 2.E. Planovolumetrico a q. pilotis
- 2.F. Planovolumetrico (1:1.000)
- 2.G. Sezioni e profili (1:500)
- 2.H. Schemi tipi edilizi (1:200)
- 4. Compendio delle norme Urbanistiche-edilizie per la esecuzione del Piano
- 5. Relazione tecnica e preventivo di spesa
- 2.I. Tavola riassuntiva
- 2.L. Piano di grande viabilità del settore nord-est

TAVOLE PER LA CONVENZIONE

- 2.A. Catastale su base indeformabile (1:2.000)
- 2.M. Zonizzazione generale (1:2.000)
- 2.N. Zonizzazione differenziata: rete viaria (1:2.000)
- 2.O. Zonizzazione differenziata: superfici pubbliche (1:2.000)
- 2.P. Zonizzazione differenziata: superfici private (1:2.000)