S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE

PIANO REGOLATORE

COPIA CONFORME

all'originale di cui alla
deliberazione C.C.

n. 949 del 6-5-81

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE

Prof. Arch. ALESSANDRO QUARRA

variante integrativa al piano delle zone di cui alla l.n. 167/62

**P.Z.
3V**

SETTECAMINI

COMUNE DI ROMA
UFF. SPEC. PIANO REGOLATORE
14 DIC. 1989
PROT. N. 11548

progettisti : arch. A. ALBANO
arch. P. VISENTINI

IL PRIMO DIRIGENTE
Dott. Arch. Paolo Visentini

f.to Visentini

collaboratori : arch. P. GORI
R. D'ALESSIO
M. FORTUNA
S. GIANSAANTI

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE

PIANO REGOLATORE

COPIA CONFORME

all'originale di cui alla
deliberazione C.C.

n. 949 del 6-5-81

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE

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

f.to Torre

W

7
tav.

RELAZIONE TECNICA
E PREVISIONI DI SPESA

scala
aprile 19
data

PIANO DI ZONA 3V "SETTECAMINI".

Relazione tecnica.

Il PZ n°3V "Settecamini", é localizzato nel settore Nord-Est del comune di Roma, nel territorio della V Circoscrizione, all'interno della omonima borgata, lungo la via Tiburtina all'altezza dell'incrocio con via di Salone.

La superficie del PZ, circa 11,6 ettari, é la rimanente di quella destinata a borgata rurale nel 1921 dal comune di Roma, ~~per~~ allo scopo di assegnare in affitto lotti di terreno di mq 5000, con sovrastante casa colonica, a capi famiglia aventi la qualifica di ex combattenti e contadini.

Il Comune di Roma é infatti proprietario di buona parte del comprensorio indicato dal PRG come zona F_I in corso di convenzione. La restante parte risulta già venduta o già promessa in vendita, dallo stesso Comune di Roma, a Privati o ad Enti pubblici (IACP) che in parte hanno già edificato in armonia con le norme di PRG.

In particolare, con delibera di C.C. n°1884 del 30/II/1954, era stata autorizzata la vendita della casa colonica con annesso lotto di proprietà di circa mq 1000 agli affittuari originari secondo condizioni di vendita specificate nella delibera stessa.

Di tutti i 33 lotti interessati, 8 non sono stati ancora alienati a seguito di una nota del 1967 della Rip.ne II Demanio e Patrimonio che interrompeva le vendite in atto subordinandole all'approvazione, da parte dell'Amm.ne Comunale, di un progetto unitario di sistemazione urbanistica della zona.

Il Consiglio della V Circoscrizione, consapevole che da circa 15 anni i rimanenti otto locatari delle case coloniche e dei lotti di terreno di proprietà comunale siti in Settecamini, sono nelle condizioni previste dalle apposite deliberazioni consiliari per poter riscattare le corrispettive case e mille dei cinquemila mq di terreno in locazione; che le rimanenti aree di proprietà comunale, libere da patti d'obbligo, sono oggetto di recinzioni abusive da parte di privati nonchè di ricorsi per usucapione, ha richiesto alla Rip.ne II di dare corso con urgenza alla definizione patrimoniale dei casi ancora pendenti e all'US PRG di sistemare urbanisticamente la zona utilizzando le rimanenti aree di proprietà comunale con un piano di zona per l'edilizia economica e popolare applicando la legge n°167/62.

La II Comm.ne Consiliare Permanente, nella riunione del 22/10/1980, ha autorizzato la cessione e riscatto dei rimanenti 8 lotti di terreno ancora invenduti, alle stesse condizioni di vendita praticate in precedenza per gli altri assegnatari, previa adozione del piano di zona.

Il piano di zona n°3V costituendo contestualmente al PP/I5F (adottato il 24/10/69, ma non ancora inviato alla Regione Lazio in quanto deve essere modificato) progetto unitario di sistemazione urbanistica della zona, permette di poter considerare superati i problemi urbanistici che bloccarono all'epoca l'esecuzione delle delibere di vendita. Esso assume quindi un significato ed una funzione particolare all'interno dell'esigenza più generale di utilizzare gli interventi di edilizia pubblica per operazioni di

recupero e di riqualificazione delle frange periferiche.

La contiguità e l'interconnessione con il piano particolareggiato relativo al nucleo esistente di Settecamini, peraltro già dotato di servizi e infrastrutture funzionanti, nonché l'inserimento dei tre comprensori F2 adiacenti nel primo programma poliennale di attuazione, completano il quadro urbanistico unitario.

Il nuovo piano di zona, contestualmente alle nuove modifiche da apportare al PP/I5 F in corso di elaborazione, opera una saldatura tra gli insediamenti esistenti e le nuove previsioni edilizie allo scopo di configurare un unico quartiere integrato.

L'area, leggermente in declivio e di bordo rispetto al nucleo della borgata, presenta al suo interno alcune delle case coloniche preesistenti. Ciò ha orientato la scelta progettuale verso una soluzione che suddivide le aree edificabili in tre comprensori o ambiti residenziali all'interno dei quali sono incluse di fatto le case coloniche anche se esterne al PZ. Tali ambiti sono collegati alla viabilità esistente costituita dalla via di Settecamini.

Le tipologie residenziali previste fanno riferimento a modelli correnti di media densità (case in linea di tre o quattro piani) rispondenti alla domanda sociale (cooperative) ed aderenti alla configurazione morfologica dell'edificato esistente.

Dimensionamento aree per servizi e verde pubblici.

Pur essendo a conoscenza che il PPN° I5/F "Settecamini", adottato nel 1969, dovrà subire modifiche che comporteranno una diminuzione del numero degli abitanti finali e soluzioni alternative per

il reperimento di nuove aree per servizi e verde o il cambiamento di destinazione d'uso di quelle attualmente previste, il calcolo per il dimensionamento delle aree e per servizi e verde è stato fatto partendo dai dati attuali di PP (9000 stanze-abitanti circa) ottenendo così un largo margine di sicurezza.

Fertanto il dimensionamento globale risulta così articolato:

Servizi M3:

-previsti dal PP I5/F	mq	71.000
-annullati		-14.700
-previsti dal nuovo PZ		13.200
-esistenti e non previsti dal PP		4.300

Tot. servizi M3	mq	73.800
-----------------	----	--------

(corrispondenti a 8.2 mq per abit.)

Verde N :

-previsto dal PP I5/F	mq	200.000
-annullato		-12.500
-previsto dal nuovo PZ		23.000

Tot. verde N	mq	210.500
--------------	----	---------

(corrispondente a 23,4 mq per abit.)

DATI GENERALI DEL PZ 3V SETTECAMINI

Superficie totale	ha	11,6
Abitanti		1740
Densità territoriale		150 abit./ha
Superficie fondiaria	ha	6,0
Servizi pubblici	ha	1,3
Verde pubblico	ha	2.3
Parcheggi pubblici	ha	0,6
Strade e piazze	ha	1,4

Tenendo conto che nella borgata di Settecamini la dotazione di servizi scolastici esistenti rientra nel raggio di influenza del nuovo PZ e soddisfa lo standard di piano particolareggiato, è parso ragionevole considerare che le nuove aree occorrenti per differenza, soprattutto per i nuovi insediamenti a sud della via Tiburtina, verranno reperite in sede di modifica del PP I5/F. Ciò vale anche per gli altri servizi di quartiere.

In conclusione si vuole dimostrare che il PZ n°3V costituisce parte complementare del PP I5/F assumendo a proprio carico una parte degli abitanti da esso previsti, rendendo disponibili nuove aree per servizi e verde pubblici o confermando e integrando quelle già esistenti.

Per quanto riguarda il conteggio globale definitivo relativo all'insieme dei servizi, del verde e degli abitanti finali, si rimanda al nuovo PP I5/F modificato, attualmente in corso di rielaborazione.

PREVISIONI DI SPESA

La previsione di massima dei costi necessari all'attuazione del p.z. n.3V è dell'ordine di f.4.350.000.000.-