

S.P.Q.R. COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ATTUAZIONE
DELLA VARIANTE DI P.R.G. PER IL RECUPERO DEI NUCLEI EDILIZI

SPONTANEAMENTE SORTI

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE

ZONA O3 - TORRIONE CERQUETTA

Rettifica alla Delibera del C.C. n. 30 del 9/3/98 di controdeduzione alle opposizioni e osservazioni presentate a seguito della pubblicazione della delibera del C.C. n. 46 del 24/2/95

gruppo di progettazione

arch. Marco Bonistalli
ing. Mario Canci
arch. Luciano Cupelloni
arch. Mauro Degli Effetti
arch. Enzo Donati
arch. Valerio Hinna Danesi

coordinamento

prof. arch. Luciano Cupelloni - arch. Valerio Hinna Danesi

INCARICO PER LA PREDISPOSIZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI
ALLE OPPOSIZIONI/OSSERVAZIONI

RELAZIONE TECNICA E PREVISIONE DI SPESA

progettista incaricato rappresentante del gruppo di progettazione

PROF. ARCH. LUCIANO CUPELLONI

Elaborato n

5

INDICE

1.0. STATO ATTUALE

1.1. Il nucleo di Torrione Cerquetta

1.2. Accessibilità

1.3. Vincoli

2.0. PROGETTO

2.1. Variazione dei perimetri

2.2. Abitanti

2.3. Cubature residenziali

2.4. Strade e parcheggi

2.5. Verde pubblico

2.6. Servizi pubblici di quartiere

2.7. Aree carburanti e Amnu

2.8. Compensori soggetti a convenzionamento

3.0. PREVISIONE DI SPESA

3.1. Acquisizione aree

3.2. Urbanizzazioni primarie

3.3. Urbanizzazioni secondarie

ALLEGATI (1 - 2)

COMPENSORIO

A

SUP. TOTALE	Mq	25.884	IF.C	0.80	Mc	20.707
STRADE PUBBLICHE	Mq					
AREE PUBBLICHE (totale)	Mq	21.859				
Istruzione	Mq					
Interesse comune	Mq					
Parcheggi pubblici	Mq	3.325				
Verde pubblico	Mq	18.534				
AREE FONDIARIE	Mq	4.025	IF.F.T	5,14	Mc	20.707
Volumetria residenziale			IF.F.R	5.14	Mc	20.707
Volumetria non residenziale			IF.F.NR		Mc	

COMPENSORIO

A1

SUP. TOTALE	Mq	7.815	IF.C	0.80	Mc	6.252
STRADE PUBBLICHE	Mq					
AREE PUBBLICHE (totale)	Mq	5.106				
Istruzione	Mq					
Interesse comune	Mq					
Parcheggi pubblici	Mq	456				
Verde pubblico	Mq	4.650				
AREE FONDIARIE	Mq	2.709	IF.F.T	2,31	Mc	6.252
Volumetria residenziale			IF.F.R	0,80	Mc	2.167,20
Volumetria non residenziale			IF.F.NR	1,51	Mc	4.084,80

COMPENSORIO

B1

SUP. TOTALE	Mq	14.178	IF.C	0.80	Mc	11.342,40
STRADE PUBBLICHE	Mq					
AREE PUBBLICHE (totale)	Mq	11.343				
Istruzione	Mq					
Interesse comune	Mq					
Parcheggi pubblici	Mq	3.718				
Verde pubblico	Mq	7.625				
AREE FONDIARIE	Mq	2.835	IF.F.T	4,00	Mc	11.342,40
Volumetria residenziale			IF.F.R	0,80	Mc	2.268
Volumetria non residenziale			IF.F.NR	3,20	Mc	9.074,40

COMPENSORIO

B2

SUP. TOTALE	Mq	1.980	IF.C	0.80	Mc	1.584
STRADE PUBBLICHE	Mq					
AREE PUBBLICHE (totale)	Mq	1.075				
Istruzione	Mq					
Interesse comune	Mq					
Parcheggi pubblici	Mq	1.075				
Verde pubblico	Mq					
AREE FONDIARIE	Mq	905	IF.F.T	1,75	Mc	1.584
Volumetria residenziale			IF.F.R	0.80	Mc	724
Volumetria non residenziale			IF.F.NR	0,95	Mc	860

COMPENSORIO

C1

SUP. TOTALE	Mq	9.762	IF.C	0.80	Mc	7.809,60
STRADE PUBBLICHE	Mq	945				
AREE PUBBLICHE (totale)	Mq	5.978				
Istruzione	Mq	5.738				
Interesse comune	Mq					
Parcheggi pubblici	Mq	240				
Verde pubblico	Mq					
AREE FONDIARIE	Mq	2.839	IF.F.T	2,75	Mc	7.809,60
Volumetria residenziale			IF.F.R	0,80	Mc	2.271,20
Volumetria non residenziale			IF.F.NR	1,95	Mc	5.538,40

COMPENSORIO

C2

SUP. TOTALE	Mq	31.394	IF.C	0.80	Mc	25.115,20
STRADE PUBBLICHE	Mq	3.832				
AREE PUBBLICHE (totale)	Mq	19.074				
Istruzione	Mq	6.508				
Interesse comune	Mq					
Parcheggi pubblici	Mq	2.360				
Verde pubblico	Mq	10.206				
AREE FONDIARIE	Mq	8.488	IF.F.T	2,74	Mc	25.115,20
Volumetria residenziale			IF.F.R	0,80	Mc	6.790,40
Volumetria non residenziale			IF.F.NR	1,94	Mc	18.324,80

COMPENSORIO

D

SUP. TOTALE	Mq	33.790,07	IF.C	0,80	Mc	27.032,05
STRADE PUBBLICHE	Mq	4.338,77				
AREE PUBBLICHE (totale)	Mq	23.416,30				
Istruzione	Mq					
Interesse comune	Mq	7.480				
Parcheggi pubblici	Mq	7.285,50				
Verde pubblico	Mq	8.650,80				
AREE FONDIARIE	Mq	6.035	IF.F.T	4,47	Mc	27.032,05
Volumetria residenziale			IF.F.R	0,80	Mc	4.828
Volumetria non residenziale			IF.F.NR	3,67	Mc	22.204,05

COMPENSORIO

D1

SUP. TOTALE	Mq	16.216,40	IF.C	0,80	Mc	12.973,12
STRADE PUBBLICHE	Mq	682,50				
AREE PUBBLICHE (totale)	Mq	7.394,50				
Istruzione	Mq					
Interesse comune	Mq	4.550				
Parcheggi pubblici	Mq	1.507,30				
Verde pubblico	Mq	1.337,20				
AREE FONDIARIE	Mq	8.139,40	IF.F.T	1,59	Mc	12.973,12
Volumetria residenziale			IF.F.R	0,80	Mc	6.511,52
Volumetria non residenziale			IF.F.NR	0,79	Mc	6.461,60

COMPENSORIO

E

SUP. TOTALE	Mq	24.204,15	IF.C	0,80	Mc	19.363,32
STRADE PUBBLICHE	Mq	798				
AREE PUBBLICHE (totale)	Mq	18.012,05				
Istruzione	Mq	8.867,50				
Interesse comune	Mq					
Parcheggi pubblici	Mq	4.050,40				
Verde pubblico	Mq	5.094,15				
AREE FONDIARIE	Mq	5.394,10	IF.F.T	3,58	Mc	19.363,32
Volumetria residenziale			IF.F.R	0,80	Mc	4.315,28
Volumetria non residenziale			IF.F.NR	2,78	Mc	15.048,04

COMPENSORIO

F

SUP. TOTALE	Mq	10.675	IF.C	0.80	Mc	8.540
STRADE PUBBLICHE	Mq					
AREE PUBBLICHE (totale)	Mq	7.420				
Istruzione	Mq					
Interesse comune	Mq	5.020				
Parcheggi pubblici	Mq	2.400				
Verde pubblico	Mq					
AREE FONDIARIE	Mq	3.255	IF.F.T	2,62	Mc	8.540
Volumetria residenziale			IF.F.R	2,00	Mc	6.510
Volumetria non residenziale			IF.F.NR	0,62	Mc	2.030

COMPENSORIO

G

SUP. TOTALE	Mq	9.638,87	IF.C	0.80	Mc	7.711,01
STRADE PUBBLICHE	Mq					
AREE PUBBLICHE (totale)	Mq	7.558,87				
Istruzione	Mq					
Interesse comune	Mq					
Parcheggi pubblici	Mq	2.118				
Verde pubblico	Mq	5.440,87				
AREE FONDIARIE	Mq	2.080	IF.F.T	3,71	Mc	7.711,01
Volumetria residenziale			IF.F.R	0,80	Mc	1.664
Volumetria non residenziale			IF.F.NR	2,91	Mc	6.047,01

COMPENSORIO

H

SUP. TOTALE	Mq	9.720	IF.C	0.80	Mc	7.776
STRADE PUBBLICHE	Mq	1.800				
AREE PUBBLICHE (totale)	Mq	5.767				
Istruzione	Mq	3.442				
Interesse comune	Mq					
Parcheggi pubblici	Mq	2.275				
Verde pubblico	Mq					
AREE FONDIARIE	Mq	2.100	IF.F.T	3,70	Mc	7.776
Volumetria residenziale			IF.F.R	2,00	Mc	4.200
Volumetria non residenziale			IF.F.NR	1,70	Mc	3.576

COMPENSORIO

11

SUP. TOTALE	Mq	9.785	IF.C	0,80	Mc	7.828
STRADE PUBBLICHE	Mq					
AREE PUBBLICHE (totale)	Mq	7.453				
Istruzione	Mq	7.453				
Interesse comune	Mq					
Parcheggi pubblici	Mq					
Verde pubblico	Mq					
AREE FONDIARIE	Mq	2.332	IF.F.T	3,35	Mc	7.828
Volumetria residenziale			IF.F.R	0,80	Mc	1.865,6
Volumetria non residenziale			IF.F.NR	2,55	Mc	5.962,40

COMPENSORIO

12

SUP. TOTALE	Mq	11.164	IF.C	0,80	Mc	8.931,20
STRADE PUBBLICHE	Mq	945				
AREE PUBBLICHE (totale)	Mq	6.682				
Istruzione	Mq					
Interesse comune	Mq	4.785				
Parcheggi pubblici	Mq	1.897				
Verde pubblico	Mq					
AREE FONDIARIE	Mq	3.537	IF.F.T	2,52	Mc	8.931,20
Volumetria residenziale			IF.F.R	0,80	Mc	2.829,60
Volumetria non residenziale			IF.F.NR	1,72	Mc	6.101,60

COMPENSORIO

L

SUP. TOTALE	Mq	11.464,71	IF.C	0,80	Mc	9.171,77
STRADE PUBBLICHE	Mq	945				
AREE PUBBLICHE (totale)	Mq	7.400,47				
Istruzione	Mq	6.730,47				
Interesse comune	Mq					
Parcheggi pubblici	Mq	670				
Verde pubblico	Mq					
AREE FONDIARIE	Mq	3.119,24	IF.F.T	2,94	Mc	9.171,77
Volumetria residenziale			IF.F.R	0,80	Mc	2.495,39
Volumetria non residenziale			IF.F.NR	2,14	Mc	6.676,38

COMPENSORIO

M

SUP. TOTALE	Mq	2.961,30	IF.C	0.80	Mc	2.369,04
STRADE PUBBLICHE	Mq					
AREE PUBBLICHE (totale)	Mq	1.030				
Istruzione	Mq					
Interesse comune	Mq					
Parcheggi pubblici	Mq	1.030				
Verde pubblico	Mq					
AREE FONDIARIE	Mq	1.931,30	IF.F.T	1,23	Mc	2.369,04
Volumetria residenziale			IF.F.R	0,80	Mc	1.545,04
Volumetria non residenziale			IF.F.NR	0,43	Mc	824

COMPENSORIO

N

SUP. TOTALE	Mq	15.899	IF.C	0.80	Mc	12.719,20
STRADE PUBBLICHE	Mq	1.944,50				
AREE PUBBLICHE (totale)	Mq	10.434,50				
Istruzione	Mq	9.134,50				
Interesse comune	Mq					
Parcheggi pubblici	Mq	1.300				
Verde pubblico	Mq					
AREE FONDIARIE	Mq	3.520	IF.F.T	3,61	Mc	12.719,20
Volumetria residenziale			IF.F.R	0,80	Mc	2.816
Volumetria non residenziale			IF.F.NR	2,81	Mc	9.903,20

COMPENSORIO

P

SUP. TOTALE	Mq	4.801	IF.C	0.80	Mc	3.841
STRADE PUBBLICHE	Mq	2.018				
AREE PUBBLICHE (totale)	Mq	1.320				
Istruzione	Mq					
Interesse comune	Mq					
Parcheggi pubblici	Mq					
Verde pubblico (risp. stradale)	Mq	1.320				
AREE FONDIARIE	Mq	1.463	IF.F.T	2,62	Mc	3.841
Volumetria residenziale			IF.F.R	0,80	Mc	1.171
Volumetria non residenziale			IF.F.NR	1,82	Mc	2.670

COMPRENSORIO

Q

SUP. TOTALE	Mq	10.792	IF.C	0.80	Mc	8.633,60
STRADE PUBBLICHE	Mq					
AREE PUBBLICHE (totale)	Mq	3.597				
Istruzione	Mq					
Interesse comune	Mq					
Parcheggi pubblici	Mq					
Verde pubblico	Mq	3.597				
AREE FONDIARIE	Mq	7.195	IF.F.T	1.20	Mc	8.633,60
Volumetria residenziale			IF.F.R	0.97	Mc	7.000
Volumetria non residenziale			IF.F.NR	0.23	Mc	1.633,60

1.0 STATO ATTUALE

1.1 Il nucleo di Torrione Cerquetta

L'insediamento attuale perimetrato dall'Amministrazione con la delibera n.4777/83 e denominato Torrione Cerquetta è ubicato immediatamente oltre la località La Storta lungo la S.S.Cassia - e si sviluppa in ugual misura ad Est ed a Ovest della statale stessa spingendosi da un lato fin quasi ad Isola Farnese, dall'altro fino al piano 167 di Cerquetta ed a Nord fino alla lottizzazione dell'Olgiate. (cfr. Tav. 1A)

La caratteristica più evidente della perimetrazione è quella di non comprendere l'intero territorio attualmente compromesso e di ritagliare all'interno di questo alcune parti spesso disarticolate.

La S.S. Cassia costituisce la più evidente linea di separazione non solo dal punto di vista morfologico, ma soprattutto da quello funzionale e d'uso. L'insediamento attuale si presenta di tipo prettamente residenziale con case per lo più plurifamiliari ma anche con case villino di 2/3 piani. (cfr. Tav. 1B)

I lotti risultano di forma regolare ma di dimensioni limitate, la qualità edilizia è di medio livello.

La scarsa presenza di attività terziaria è un dato costante di tutto l'insediamento, che sotto forma di attrezzature commerciali, quali bar e negozi di prima necessità, impegna solo limitatissime porzioni degli edifici residenziali ubicati prevalentemente lungo la via Cassia.

A questo sistema fa eccezione solo il centro commerciale dell'Olgiate Sud che costituisce un fortissimo polo di attrazione per l'intero comprensorio, intralciato peraltro nella sua funzione dall'assenza di un nodo di accesso sulla via Cassia che ne consenta una facile e sicura fruizione. (cfr. 1F)

I principali elementi di interesse considerati nell'elaborazione del piano sono stati: le realtà edificate esterne al perimetro rappresentate dalla frazione La Storta, l'Olgiate ed Isola Farnese, il piano di zona B24 Cerquetta del II PEEP. Quest'ultimo prevede circa 1.500 abitanti, è localizzato lungo il confine Est del nucleo e risulta a livello viario scarsamente collegato a questo; la localizzazione delle attività commerciali e degli spazi pubblici M3, che il piano prevede prevalentemente in vicinanza del comune confine, presentano un utile livello di relazione.

Il nucleo è del tutto carente di servizi, di attrezzature pubbliche e di qualsiasi spazio, anche se di limitate dimensioni, destinato alla vita collettiva (piazze, slarghi, ecc.).

Da notare che le aree, già vincolate dalla Pubblica Amministrazione con l'apposita Variante di P.R.G., per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature sono del tutto

insufficienti a soddisfare gli standard urbanistici relativi alla popolazione insediata e da insediare.

Una limitata attività produttiva, di tipo artigianale con localizzazione sparsa è presente nel nucleo, ma non è sufficiente a determinare per quest'ultimo, una realtà diversa da quella prevalentemente residenziale. Si ritiene pertanto che la zona mista Z (residenziale/artigianale), prevista dal PdZ B24, possa soddisfare interamente anche le esigenze del nucleo.

1.2 Accessibilità

E' costituita verso la città dalla via Cassia ed in misura minore dalla via Cassia Bis. La rete interna di accesso ai lotti è ad andamento planimetrico generalmente regolare mentre l'andamento altimetrico, ormai imm modificabile, ha in alcuni casi pendenze notevoli.

In generale, tutta la rete stradale risulta di sezione inferiore a quella minima prevista dalle norme vigenti e totalmente priva di marciapiedi.

Assenti sono parcheggi e zone di sosta pedonali ed il confine della strada è per lo più definito dalla recinzione dei lotti. (cfr. 1C/D/E)

1.3 Vincoli

Il nucleo, limitatamente alla zona ad Est della via Cassia, è interessato da vincoli di natura ambientale, archeologica e cimiteriale. Il piano paesistico regionale pone inoltre il vincolo di tutela paesaggistica TP/a5 su alcune aree ubicate anch'esse ad est.

Scarsi sono gli elementi puntiformi che si riscontrano all'interno del nucleo, un antico tracciato e l'acquedotto Traiano-Paolo, ubicati entrambi in prossimità della via Braccianense, quest'ultimo ricade sotto il vincolo di inedificabilità per una fascia di 15 ml per lato. (cfr. 2C)

E' stata inoltre verificata l'assenza di Usi Civici (cfr. certificazione Regione Lazio allegata alla presente relazione).

2.0 PROGETTO

2.1 Variazione dei perimetri

Si è già notato che il perimetro del nucleo abusivo fissato dalla delibera 4777/83 non comprende l'intero territorio compromesso da realizzazioni edilizie o da frazionamenti, in quanto l'attività edilizia ed i fenomeni speculativi sono continuati, pur se con una attenuazione nell'ultimo periodo, anche durante la prima metà degli anni '80. Ciò nonostante, non si è variato il perimetro del nucleo, fatte salve le ovvie collimazioni catastali.

Si è altresì prevista l'estensione del perimetro limitatamente ad alcune sedi viarie, esistenti o di progetto, ed alle relative aree di parcheggio il cui inserimento nel Piano Particolareggiato costituisce condizione necessaria ai fini dell'accessibilità e del reperimento degli standard di legge. (cfr. Tav. 3B e 3BB)

Superficie del nucleo:

Superficie da delibera 4777/83	Ha	94.0000
Superficie da rilevamento Sara Nistri	Ha	95.8600
Superficie da misurazione nostra su base catastale	Ha	98.6620

2.2 Abitanti

La popolazione già insediata è pari a 8.693 abitanti, quella massima insediabile a 2.250 abitanti per un totale di 10.943 abitanti, contro una previsione insediativa determinata con le modalità di calcolo della legge regionale n.76/85 pari a 10.799 abitanti.

I nuovi abitanti sono suddivisi rispettivamente tra le zone di completamento e le zone di nuova edificazione in ragione di 256 e 1.994 unità.

La densità territoriale finale, tenendo conto anche del limitato incremento determinato dall'ampliamento dei confini, è pari a 110.91 ab/ha < 113.0 ab/ha.

2.3 Cubature residenziali

La cubatura realizzata nelle zone sature, A, è pari a mc. 856.141 corrispondente a 8.370 abitanti. La cubatura realizzata nelle zone di completamento, B, è di mc. 32.317,99, corrispondente a 323 abitanti su una superficie pari a Ha 65.976,22 che con l'applicazione dell'indice fondiario di 0,80 mc/mq consente l'incremento di mc

20.462,98, corrispondente a 256 nuovi abitanti. La cubatura afferente alle zone di nuova edificazione è prevista in mc. 76.797,62 in zona C, e in mc. 82.679,23 in zona D, corrispondenti rispettivamente a 960 e 1.034 abitanti.

2.4 Strade e parcheggi

L'intervento maggiormente qualificante, anche se ricadente in larga misura fuori della perimetrazione, è quello relativo alla via Cassia. Infatti, per fare salve le caratteristiche di infrastruttura primaria nazionale e ottemperare alle esigenze di sicurezza, se ne è prevista la razionalizzazione attraverso due "controviali" carrabili e più sovrappassi pedonali.

A titolo propositivo si sono indicate inoltre due possibilità di connessione tra la via Cassia e la rete locale attraverso la schematizzazione di svincoli a più livelli, uno in corrispondenza della Braccianese, l'altro della lottizzazione Olgiata in corrispondenza dell'innesto della strada portante il P.d.Z. Cerquetta. Se ne fornisce di seguito la graficizzazione pur se priva di valore normativo.

Particolare cura è stata prestata al rapporto con il Piano di Zona di Cerquetta; tuttavia a causa della condizione orografica non si è potuto fare altro che confermare il collegamento prevalentemente pedonale tra le due zone.

Si è invece interamente recepito il previsto collegamento dell'asse viario portante del piano di 167, sia con la Braccianense che con la S.S. Cassia.

Per quanto attiene la viabilità secondaria, per gerarchizzare e razionalizzare la rete esistente del tutto inadeguata, è stato individuato un sistema di viabilità secondaria pubblica a maglia, di sezione pari a ml. 12.0/10.50 a due sensi e ml. 8.50 a senso unico, in grado di servire ogni parte del nucleo ed in particolare le parti destinate dal piano ad attrezzature pubbliche.

Le strade di sezione inferiore a ml. 8.50 che non è stato possibile o necessario ampliare sono state considerate di uso locale e restano di proprietà privata.

Il disegno dei tracciati e gli allargamenti previsti sono stati eseguiti cercando di coniugare le esigenze progettuali con lo stato di compromissione del nucleo rappresentato principalmente in questo caso, dalla densità dei lotti edificati scarsamente permeabili ad una nuova infrastrutturazione.

I parcheggi pubblici sono stati dimensionati in ragione di 2.52 mq/ab a cui vanno sommati quelli richiesti dalle destinazioni non residenziali, calcolati in mq 14.650 nel rispetto dell'art. 2, comma 2 delle NTA di PRG.

La scelta è stata quella di prevedere piccole aree quanto più possibile diffuse per riequilibrare il rapporto tra l'edificato ed i parcheggi, mentre in corrispondenza delle

aree destinate a servizi sono stati concentrati i parcheggi di più ampie dimensioni. (cfr. Tav. 3BB)

2.5 Verde pubblico

Per collocazione e connotazione del nucleo l'esigenza di spazi destinati a verde pubblico assume un carattere peculiare.

L'insediamento nell'accezione più ampia, comprendendo cioè anche le parti escluse dalla perimetrazione, ma in realtà con esso strettamente connesse sia strutturalmente che funzionalmente, è quasi completamente circondato dal verde lungo tutto il suo perimetro. La presenza del parco di Veio costituisce di per sé un formidabile serbatoio di verde naturale di elevatissima qualità, mentre al suo interno il nucleo è del tutto carente di spazi verdi adeguati.

Pertanto la soluzione di progetto è stata quella di collocare il verde pubblico prevalentemente all'interno del nucleo piuttosto che ai suoi margini, conformandolo in zone disposte in modo da favorire la formazione di luoghi urbani significativi capaci da un lato di svolgere un ruolo di ricucitura fisica tra le parti e dall'altro di accogliere attrezzature di carattere sportivo, gioco bambini, piste ciclabili e percorsi pedonali. In più casi queste aree si caratterizzano come delle grandi "piazze verdi". In termini quantitativi la dotazione di verde, pari a 8,25 mq/ab, raggiunge lo standard di norma utilizzando le quantità extra-standard dell'adiacente PdZ B24.

2.6 Servizi pubblici di quartiere

Le aree con queste destinazioni sono state dimensionate nel rispetto dello standard di legge, in ragione di 2,05 mq/ab per i servizi di interesse comune e di 4,56 mq/ab per le attrezzature scolastiche; si precisa che non si è ritenuto utile differenziare le scuole per ordine e grado per consentire agli organi competenti una gestione flessibile e concretamente motivata.

Per la localizzazione delle aree pubbliche ci si è attenuti al criterio di concentrare per quanto possibile tali funzioni, al fine di differenziare il tessuto esistente con l'inserimento di poli di qualità e di concentrazione eccezionali rispetto all'isotropia del nucleo, e nel contempo si è cercato di distribuirle con accortezza al fine di rivitalizzare il maggior numero possibile degli ambiti che costituiscono il nucleo.

E' stata esclusa la collocazione lungo la Cassia nel tentativo di non caricare ulteriormente questa infrastruttura e per trasferire all'interno del nucleo le principali funzioni vitali, ricollegandole a quelle previste dal Piano di Zona "Cerquetta" opportunamente ubicate tra le due zone.

2.7 Aree carburanti e Amnu

Per quanto riguarda le aree per la distribuzione dei carburanti si è riscontrato che la zona risulta ben servita grazie alla presenza di reti viarie importanti, quali la Cassia e la Braccianese; non ne sono state previste pertanto di nuove all'interno del nucleo, fatta salva una area esistente a cui è stata attribuita specifica destinazione di piano.

Per quanto attiene alle aree Amnu non sono state previste zone con destinazione specifica in quanto la sede della 51° Zona (Tomba di Nerone/La Storta) risulta programmata, nell'89, e localizzata a Nord del nucleo in via Cantini nei pressi dell'Olgiata nell'ambito di un'area M3 di circa 15.000 mq sufficienti a coprire interamente le esigenze locali.

2.8 Comprensori soggetti a convenzionamento

Visto lo stato di avanzata compromissione dell'intero nucleo, la disponibilità di aree destinate alla nuova edificazione è risultata alquanto limitata.

Nell'utilizzazione delle aree libere si è preferito dare la priorità alla localizzazione del verde e dei servizi cercando quindi di concentrare, per quanto possibile, facendo salve le operazioni di microricucitura, la nuova edificazione in lotti o comprensori di notevole estensione al fine di contrastare l'irrazionale varietà dell'edificazione esistente.

Per dare maggiore significato agli interventi di nuova edificazione e per realizzare poli di elevata qualità sono stati individuati diciannove (19) comprensori soggetti a convenzionamento - e quindi a progettazione planivolumetrica unitaria per le aree di edificazione privata - nei quali unitamente ai servizi pubblici ed al verde attrezzato è stata prevista l'edificazione di cubature a destinazione d'uso mista, residenziale e non residenziale, al fine di consentire la cessione gratuita delle aree pubbliche, attraverso l'applicazione di una quota di cubatura non residenziale. (cfr. Tav. 3BB)

Si ritiene che i comprensori 'D' e 'D1', per la loro dimensione e localizzazione rispetto all'intero nucleo e la contiguità con una zona M3 di PRG che ospita un plesso scolastico, potranno rappresentare uno dei centri più rilevanti e significativi dell'insediamento.

3.0 PREVISIONE DI SPESA

Sulla base dei valori economici fornitici sono stati valutati i fattori di P.P. secondo lo schema che segue.

3.1 Acquisizione aree

Per ampliamento rete viaria pubblica esistente	Mq	17.500
Per nuova rete viaria pubblica su aree e preesistenti strade private	Mq	56.500
Per aree di parcheggio	Mq	42.205
Per aree di rispetto stradale	Mq	3.700
TOTALE	Mq	<u>119.905</u>

119.905 x 30.000 = Lit. 3.597.150.000

Per servizi pubblici	Mq	72.398
Per verde pubblico	Mq	90.329
TOTALE	Mq	<u>162.727</u>

162.727 x 30.000 = Lit. 4.881.810.000

Evidentemente il costo delle acquisizioni di aree per servizi, verde e parcheggi, varierà in misura tanto rilevante quanto imprevedibile in relazione alla cessione gratuita delle stesse secondo le norme di P.P.

3.2 Urbanizzazioni primarie

Per rete viaria, fognante, I.P. ecc. a corpo Lit. 35.983.250.000

3.3 Urbanizzazioni secondarie

Per verde pubblico, servizi scolastici ecc. a corpo Lit. 37.837.790.000

TOTALE SPESA PREVISTA Lit. 82.300.000.000

ALLEGATO 1

TABELLE QUANTITATIVE:

DATI GENERALI DEL PIANO

AREE FONDARIE

AREE PUBBLICHE

COMPENSORI A/Q: DATI GENERALI

DATI GENERALI DEL PIANO

SUPERFICIE DEL P.P.	Ha	98,662
ABITANTI	Ab	10.943
DENSITA' TERRITORIALE	Ab/Ha	110,91
AREE FONDARIE	MQ	650.776,39 (1)
AREE PUBBLICHE	MQ	204.783,09 (2)
RETE VIARIA	MQ	131.062,43 (3)
TOTALE SUP. P.P.	MQ	986.621,91

(1) La superficie totale delle aree fondiarie non comprende le aree, di cui ai lotti in Zona C, destinate a parcheggi pubblici e soggette a cessione gratuita o esproprio, pari a mq 5.419,10 (cfr. art. 17 NTA PP)

(2) La superficie totale delle aree pubbliche comprende le aree destinate a parcheggi pubblici di cui alla nota 1.

(3) La superficie totale della rete viaria comprende sia la rete pubblica che quella privata.

AREE FONDARIE

ZONA	SUPERFICIE		VOLUMETRIA		I.F.	SUP. L.A.B.	AB
	MQ	MC Resd.	MC N Resd.	MC Totale	MC MQ	MQ	N
A CONSERVAZIONE							
(stato attuale)	422.325,21	856.141	-----	856.141	2.03	209.245	8.370
B COMPLETAMENTO							
(stato attuale)	65.976,22	32.317,99	-----	32.317,99	0.49	-----	323
(previsione)	65.976,22	20.462,98	-----	20.462,98	0.31	-----	256
(stato attuale + previsione)	65.976,22	52.780,97	-----	52.780,97	0.80	-----	579
C NUOVA EDIFICAZIONE							
(previsione) - (3)	95.997,02	76.797,62	-----	76.797,62	0.80	-----	960
D. NUOVA EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE MISTA							
(previsione)	71.897,04	82.679,23	127.020,28	209.699,51	2.92	-----	1034
TOTALE - (3)	656.195,49	1.068.398,82	127.020,28	1.195.419,10	-----	-----	10.943

(3) La superficie delle aree fondiarie comprende le aree, di cui ai lotti in Zona C, destinate a parcheggi pubblici e soggette a cessione gratuita o esproprio, pari a mq 5.419,10, considerate in tabella ai fini della cubatura massima realizzabile. (cfr. art. 17 NTA PP)

AREE PUBBLICHE

	SUP.MQ	DOTAZIONE MQ AB	STANDARD PRG MQ AB	
SERVIZI PUBBLICI				
(istruzione)	49.947,47	4,56	4,50	49.243,5
(interesse comune)	22.451	2,05	2,00	21.886
(totale)	72.398,47	6,61	6,50	71.129,5
VERDE PUBBLICO				
	90.329,42	8,25	9,00	98.487
PARCHEGGI				
(residenziali)	27.555,20	2,52	2,50	27.407,5
TOTALE				
	190.283,09	17,38	18,00	197.334
PARCHEGGI				
(non residenziali)	14.650,00	-----	Art 2	14.614
TOTALE				
	204.783,09	-----	-----	

AREE SOGGETTE A CONVENZIONE : COMPENSORI A/Q (4)

	SUPERFICIE TOTALE	IF.C.	VOLUMETRIA TOTALE	STRADE PUBBLICHE	AREE PUBBLICHE	AREE FONDIARIE	VOLUMI RESID.	IF.F.R.	VOLUMI NON RESID.	IF.F.NR.	IF.F.T.
	MQ	MC/MQ	MC	MQ	MQ	MQ	MC	MC/MQ	MC	MC/MQ	MC/MQ
A	25.884	0.80	20.707		21.859	4.025	20.707	5.14			5.14
A1	7.815	0.80	6.252		5.106	2.709	2.167,20	0.80	4.084,80	1.51	2.31
B1	14.178	0.80	11.342,40		11.343	2.835	2.268	0.80	9.074,40	3.20	4.00
B2	1.980	0.80	1.584		1.075	905	724	0.80	860	0.95	1.75
C1	9.762	0.80	7.809,60	945	5.978	2.839	2.271,20	0.80	5.538,40	1.95	2.75
C2	31.394	0.80	25.115,20	3.832	19.074	8.488	6.790,40	0.80	18.324,80	1.94	2.74
D	33.790,07	0.80	27.032,05	4.338,77	23.416,30	6.035	4.828	0.80	22.204,05	3.67	4.47
D1	16.216,40	0.80	12.973,12	682,50	7.394,50	8.139,40	6.511,52	0.80	6.461,60	0.79	1.59
E	24.204,15	0.80	19.363,32	798	18.012,05	5.394,10	4.315,28	0.80	15.048,04	2.78	3.58
F	10.675	0.80	8.540		7.420	3.255	6.510	2.00	2.030	0.62	2.62
G	9.638,87	0.80	7.711,01		7.558,87	2.080	1.664	0.80	6.047,01	2.91	3.71
H	9.720	0.80	7.776	1.800	5.767	2.100	4.200	2.00	3.576	1.70	3.70
I1	9.785	0.80	7.828		7.453	2.332	1.865,6	0.80	5.962,4	2.55	3.35
I2	11.164	0.80	8.931,20	945	6.682	3.537	2.829,6	0.80	6.101,60	1.72	2,52
L	11.464,71	0.80	9.171,77	945	7.400,47	3.119,24	2.495,39	0.80	6.676,38	2,14	2.94
M	2.961,30	0.80	2.369,04		1.030	1.931,30	1.545,04	0.80	824	0.43	1.23
N	15.899	0.80	12.719,20	1.944,50	10.434,50	3.520	2.816	0.30	9.903,20	2.81	3.61
P	4.801	0.80	3.841	2.018	1.320	1.463	1.171	0.80	2.670	1.82	2.62
Q	10.792	0.80	8.633,60		3.597	7.195	7.000	0.97	1.633,6	0.23	1.20
A/Q	262.124,50	0.80	209.699,51	18.248,77	171.920,69	71.897,04	82.679,23		127.020,28		

IF.C. INDICE FABBRICABILITA' COMPENSORIALE
 IF.F.R. INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA RESIDENZIALE
 IF.F.NR. INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA NON RESIDENZIALE
 IF.F.T. INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA TOTALE (R+NR)

STRADE PUBBLICHE RETE VIARIA DI PROGETTO+RETEVIARIA ESISTENTE

AREE PUBBLICHE AREE PER SERVIZI PUBBLICI+VERDE PUBBLICO+PARCHEGGI PUBBLICI

AREA FONDIARIA ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE D'USO MISTA

(4) Per i dati parziali relativi ai singoli Compensori vedi le schede allegate alla Relazione Tecnica.