

✠ S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

VIII
circostr.

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE "O" RECUPERO URBANISTICO

p.p.n.
55

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE
DEL NUCLEO N° 55 CARCARICOLA

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE

PROGETTISTI

respons. Dott. Arch. Giuseppe Santulli Sanso
Dott. Arch. Guido Brengola
Dott. Arch. Umberto Cao
interno Dott. Ing. Eugenio Cappelli
Dott. Arch. Maria Pia Castellini
Dott. Arch. Paolo Cavatorta
Dott. Arch. Bruno Darò
Dott. Arch. Massimo Del Vecchio
Dott. Arch. Alessandro Del Vescovo

Dott. Ing. Giorgio Lucarelli
Dott. Arch. Gianfranco Marrucci
Dott. Arch. Guido Paolo Menocci
Dott. Arch. Marcello Mirza
Dott. Arch. Luisa Morpurgo
Dott. Arch. Roberto Niola
Dott. Arch. Antonella Puccioni
Dott. Ing. Domenico Ricciardi
Dott. Arch. Vincenzo Ricciardi

IL CURRENTE
ARCH. DI PIANO REGOLATORE

COLLABORATORI

Dott. Arch. Giuseppe F. Congestri
Arch. Giuseppe Carlo Amatilli
Arch. Francesca Ricciardi

Elaborato N.

8

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

data
GIUGNO 1988

aggiornamenti
MAGGIO 1997

RELAZIONE TECNICA

Premesse

- Le aree libere sono state destinate al massimo delle possibilità attuali, come si rileva dall'elaborato n°4.

Sono state verificate le aree adibite a parcheggio in base alla normativa che prevede 5 m. per la profondità minima dei parcheggi situati nel fronte stradale e di ml.15,00 per i parcheggi a più file.

- Il riammagliamentamento urbanistico con le zone attigue si fa palese dalle tavole 4-5. Al fine di illustrare analiticamente lo svolgimento della elaborazione progettuale descriviamo qui di seguito ogni tavola prodotta:

TAV. 1a) area di piano articolazione per comparti e consistenza edilizia per anni di costruzione

Si e' proceduto alla perimetrazione dei comparti 1.2. e alla verifica sul campo delle indicazioni topografiche forniteci dal P.R.G. (S.A.R.A. Nistri).

L'articolazione per comparti del Nucleo in oggetto mostra che i comparti 1/2 costituiscono sostanzialmente una unita' anche se separati dall'attraversamento dell'elettrodotto ad alta tensione.

Sono state inoltre compilate le schede per comparti relative alle consistenze edilizie ed elaborate le tabelle riassuntive delle consistenze suddette e della densità del nucleo.

Facciamo rilevare che sono stati riscontrati alcuni scostamenti rispetto ai dati di partenza e disposti gli idonei approfondimenti in merito.

Sono stati individuati in loco e riportate le seguenti destinazioni d'uso:

- edifici residenziali;
- edifici non residenziali, edifici misti;
- servizi commerciali, botteghe per attività artigianali di servizio;
- servizi privati;
- impianti artigianali.

- collegamento del Nucleo con la zona Nord verso via Casilina, e verso Sud-Est (Passo Lombardo) tramite la Via di Carcaricola;

- collegamento del Nucleo con la zona a Ovest verso il G.R.A. tramite Via del Fontanile di Carcaricola, sottopassante l'autostrada del sole presso gli edifici della Università "Tor Vergata".

TAV. 1b) Analisi dello stato di fatto: Impianti

Sono stati evidenziati i seguenti impianti relativi allo stato della urbanizzazione primaria e secondaria:

- rete elettrica - rete idrica
- rete gas
- rete fognante
- cabine di trasformazione
- cabine rete di illuminazione pubblica.

Le dotazioni infrastrutturali in questione sono omogenee.

TAV. 1c) Analisi stato di fatto: vincoli.

Sono state localizzate ed evidenziate le preesistenze e i vincoli naturalistici archeologici ed igienico ambientali secondo le seguenti caratteristiche:

- monumenti
- materiale archeologico
- vincoli emersi ai sensi legge 8.8.85 n. 437 protezione fossi.

Dall'indagine si rileva la presenza del "Casale di Carcaricola". Il "monumento" si trova a confine del comparto 2 al confine con l'area di pertinenza dell'Università di Tor Vergata. E' stata inoltre riportata la superficie di rispetto relativa al "fosso del giardino dell'incastro"; detta superficie lambisce parte del sub-comparto 1.

Si fa rilevare che la presenza dell'Università di Tor Vergata, anche se non riconducibile al termine di "vincolo", rappresenta un notevole limite alle possibilità di modifica dell'assetto territoriale dei comparti.

TAV. 1d) Analisi della Destinazione d'uso degli edifici

Sono state individuate le prevalenti destinazione d'uso degli edifici esistenti, allo scopo di individuare le principali attrezzature pubbliche e o private presenti sul territorio.

TAV. 1e) Aree edificate/spazi liberi

Tale elaborato ha lo scopo di individuare le aree di possibile sviluppo edilizio e le reali possibilità di reperimento di aree idonee al soddisfacimento degli standard urbanistici.

TAV. 1f) Rete viaria

Tale elaborato ha lo scopo di individuare le sedi stradali conformemente all'uso attuale ed alla previsione futura, sia in ambito locale che di connessione interquartiere.

TAV. 2) Connessione con il tessuto urbano

TAV. 3) Aree con destinazione Pubblica

Sono individuate le aree destinate a servizi pubblici e la rete viaria prevista ad uso pubblico.

TAV. 4/a) Planimetria catastale (rapp. 1:1000)

Planimetria aggiornata su base catastale (Allegato n.609 del Foglio n.998 e Allegato n.1148 del Foglio n.999).

TAV. 4/b) Planimetria catastale/zonizzazione (rapp. 1:1000)

Planimetria aggiornata su base catastale (Allegato n.609 del Foglio n.998 e Allegato n.1148 del Foglio n.999), con sovrapposti perimetri e simboli di zonizzazione.

TAV. 5) Viabilità

TAV. 6) Documentazione fotografica

TAV. 7) Previsione di massima delle spese

TAV. 8) Relazione illustrativa

TAV. 9) Norme Tecniche di Attuazione

2 - Acquisizione di aree esterne alla perimetrazione del nucleo

Allo scopo di reperire le necessarie aree a destinazione pubblica per il raggiungimento degli standard urbanistici ci si è orientati sull'acquisizione del Casale di Carcaricola ed edifici accessori, oltre alla acquisizione di alcune aree disponibili limitrofe ai comparti 1-2, costituite da una superficie già assegnata all'insediamento di Tor Vergata.

Note al dimensionamento delle aree pubbliche

(verde pubblico - servizi pubblici - aree per parcheggio)

Il nucleo in oggetto presenta le seguenti caratteristiche fondamentali:

- Densità territoriale 154,8 ab/ha;
- Ridotta presenza di aree non edificate, di cui la maggior parte inferiori a mq. 1.000, totale: mq. 8.000 circa

Le zone limitrofe hanno la seguente destinazione urbanistica: M4

Ciò premesso la situazione delle aree pubbliche (verde - servizi - parcheggi) all'interno del nuovo perimetro del Nucleo e' la seguente:

Totale aree pubbliche **39.921 / 1.852 = 21,56** mq/ab

Superficie del piano mq. **119.663**

Densità territoriale **1.852 / 11,9663 = 155** ab/ha

Superficie del piano: mq. 119.663

Abitanti previsti: 1.852

Densità' territoriale = 155 ab/ha.