





PRIMAVALLE

PIANO DI RECUPERO n. 8

19^a circoscrizione

PROGETTO: - Soc. Coop. "L'ALTRA CITTÀ" r.l.
(1981/82) - Arch. A.M. PIVETTI

- SUPERFICIE		HA	38,1
- ABITANTI	ATTUALI	N.	11.168
	PREVISTI	N.	8.733
- DENSITÀ TERRITORIALE		AB/HA	290
- CUBATURA	RESIDENZIALE	MC	930.497
	NON RESIDENZIALE	MC	33.779
- AREE PUBBLICHE	A SERVIZI	MQ	112.341
	A VERDE	MQ	299.389
	A PARCHEGGIO	MQ	69.984

Primavalle è una delle borgate popolari edificate a metà degli anni '30, a seguito di una convenzione tra il Governatorato di Roma e l'I.C.P., quando nell'area di intervento insistevano già un insediamento comunale di alloggi provvisori per sfrattati e i capannoni del dormitorio.

I primi interventi I.C.P. (lotti 1-6) vennero realizzati lungo Via F. Borromeo (edifici a 2-3 piani con alloggi di 1-3 vani), successivamente furono costruite (lotti 15-17) le casette monopiano (a 1-2 vani) ed infine vennero realizzate (lotti 18-19) le case alte (alloggi di 1 vano).

Nel dopoguerra sono stati realizzati altri immobili, con criteri progettuali e con finanziamenti diversi: le case erariali (lotto 12-genio civile); le case I.A.C.P., nei primi anni '50 (lotti 25-27 e 11); gli interventi ex lege 640, alla fine degli anni '50 (lotti 12-13 e 15); altri interventi I.A.C.P. (lotti 28-30 e 32) all'interno dei limitrofi P. di Z. n. 68 e 69.

Le lotte sociali degli anni '70, portate avanti da un consistente numero di famiglie abitanti negli alloggi minimi realizzati negli anni '30 hanno posto il problema inderogabile della condizione abitativa dell'intero comprensorio.

Così per consentire la realizzazione degli edifici sostitutivi è stato necessario approvare il P. di Z. n. 68a/69a (comprendente sia l'area della borgata sia i due piani di zona contigui) con specifiche finalità di ristrutturazione urbanistica, per il completamento del quale si è reso necessario acquisire ulteriori aree edificabili con l'approvazione del P. di Z. di Torvecchia.

Durante tale lunga operazione si è posto il problema di intervenire anche sul restante patrimonio abitativo, non fatiscente ma che presentava vistose condizioni di inabitabilità dovute sia al degrado che al sovraffollamento.

I primi interventi di manutenzione straordinaria approntati dallo I.A.C.P. hanno riguardato immobili scelti col criterio del-

l'anzianità di realizzazione e l'appartenza ad un lotto unico e sono consistiti nella sistemazione delle parti comuni, nelle tinteggiature esterne e nella sistemazione delle aree di pertinenza.

La realizzazione degli interventi più complessi, verrà affrontata solo successivamente, demandandone la definizione allo studio ed all'approvazione del P. di Z. cui si è dato valore di P. di R. in base all'art. 34 della L. 457/78.

Attraverso un'indagine effettuata in collaborazione con il Comitato di Quartiere si definiscono le caratteristiche d'uso del patrimonio abitativo e si quantizzano le effettive condizioni di affollamento.

L'analisi delle tipologie degli alloggi inoltre consente di accorpate le singole unità abitative, con operazioni non complesse dal punto di vista realizzativo; inoltre la redazione del P. di R. è stata preceduta da numerose indagini sul patrimonio edilizio, la popolazione insediata, l'infrastrutturazione urbana.

Sono state definite le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per la riqualificazione urbanistica della borgata e le modalità di intervento sia sugli edifici che sugli alloggi, stabilendo a priori l'aggregabilità delle tipologie residenziali ed il programma di intervento anche per i problemi gestionali e procedurali oltre che tecnici.

In definitiva si può concludere dicendo che il P. di R. non è un piano di vincoli quanto un piano di compatibilità (che indica agli operatori ed agli utenti le possibilità concrete di intervento e suggerisce alla struttura amministrativa le soluzioni per rendere praticabili e corrette le iniziative dei diversi operatori).

(R.G.)

