

Comune di Roma

attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167 per il piano delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare

zona n

ISES Servizio Progetti

23

zona pianificata del

CASILINO

piano esecutivo planivolumetrico

rielaborazione e stesura definitiva

arch. GABRIELLA ESPOSITO

arch. ROBERTO MAESTRO

prof. LUDOVICO QUARONI (sup. gen.)

settore

E S T

arterie primarie di collegamento

VIA CASILINA - VIA DELLA PRIMAVERA - ASSE ATTR

superficie totale (ettari)

(48.46 - 8.14) = ha. 40.32

1

relazione

21.3.66

RELAZIONE

1 - FUNZIONE URBANISTICA E IPOTESI DI SVILUPPO DELL'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE N.23 (CASILINO).

La realizzazione degli interventi previsti dal Piano della 167 al Casilino costituiscono il primo atto di nuova urbanizzazione nel settore est di Roma secondo le linee dettate dal P.R.G. approvato con decreto presidenziale del febbraio 1966.

1.1 - Ipotesi di sviluppo dell'insediamento e della zona.

L'insediamento n.23 viene a trovarsi collocato in una zona particolarmente delicata e importante. Verso sud è delimitato da un Istituto già costruito e dalla vecchia via Casilina, oltre la quale si stende la zona dell'ex aeroporto militare di Centocelle, dal Piano destinato a zona direzionale, per la costruzione di edifici di interesse pubblico a scala urbana e nazionale.

Tale zona è attraversata dal prolungamento dell'attuale ramo sud dell'Autostrada del Sole, che nel centro di Centocelle appunto si allaccia, dividendosi, al sistema degli assi attrezzati previsti dal Piano come infrastruttura di base, essenziale, per lo sviluppo est di Roma, oltre che per un definitivo assetto della grande rete stradale, interno ed esterno, della città. Lungo tale sistema si allineeranno, dagli attuali quartieri alti già investiti dalle attrezzature direzionali, all'EUR tutte le zone e i centri destinati appunto agli edifici di carattere pub-

blico e collettivo, a livello urbano, regionale e nazionale.

La fascia I_2 , compresa fra l'asse attrezzato e l'insediamento residenziale del Casilino, servirà ad ospitare una edilizia mista, residenziale e direzionale, dove potranno trovare posto appunto, oltre agli uffici privati, quelle attrezzature che necessitano di un rapido collegamento con tutti i punti della città. La zona I_2 fascia l'insediamento n.23 anche a nord, riempiendo lo spazio compreso fra questo e la prevista nuova arteria a carattere vicinale (Casilina nuova), destinata, come del resto la fascia I_2 in questo punto, ai rapporti coi comuni vicini in direzione est e coll'inizio della valle del Sacco.

Ad est, viceversa, l'insediamento è lambito dalla via della Primavera, grande asse che dovrà servire come arteria di collegamento, a velocità media, fra tutti i quartieri situati subito ad est del sistema degli assi attrezzati. Oltre via della Primavera si stende attualmente il quartiere di Centocelle, dal Piano previsto come zona di completamento, ma destinato sicuramente a ristrutturazione in funzione del prossimo sistema direzionale.

L'insediamento n.23 è quindi naturalmente destinato dal P.R.G. a fornire una prima residenza per il prossimo Centro Direzionale di Centocelle, e nel tempo stesso a fornire i servizi d'appoggio necessari ora alla vita non organizzata del quartiere di Centocelle.

1.2 - Infrastrutture previste

Nel quadro della grande maglia viaria di Roma l'insediamento residenziale n.23 è dunque servito direttamente dal-

la via della Primavera, di prossima realizzazione, sulla quale dovrà gravitare, e dalla via Casilina vecchia, attraverso la quale potrà essere allacciato al centro storico e al sistema asse attrezzato-autostrada del Sole.

La linea della ferrovia metropolitana dovrebbe attraversare diagonalmente l'intero insediamento, il cui centro è stato situato proprio in corrispondenza di una prevista stazione. La metropolitana dovrebbe essere, nel tratto interessato, completamente sotterranea.

1.3 - Peso dell'insediamento

Il comprensorio misura nel P.R.G. mq.484.600 (ha 48,46). A seguito dell'eliminazione di due lotti per complessivi mq 81.400 (vedi osservazioni al P.R.G. accolte dal Ministero dei LL. PI.) il terreno disponibile misura mq403.200 (ha 40,32).

Considerata la prescritta densità di 248 ab/ha avremo:

$$\text{ha } 40,32 \times 248 = 10.000 \text{ abitanti}$$

Tenendo presente i dati metrici contenuti nelle norme tecniche generali per la 167, si ha:

scuole materne (3-5 anni)	0,5 mq/ab	(mq 5.000)
scuole d'obbligo (6-14 anni)	1,3 mq/ab	(mq 13.000)
chiesa e centro parroc.	0,8 mq/ab	(mq 8.000)
centri commerc.-mercati	0,5 mq/ab	(mq 5.000)
centri cultur. e assistenz.	0,5 mq/ab	(mq 5.000)
centro sanitario e amm.	0,2 mq/ab	(mq 2.000)
TOTALE aree edifici coll.	3,8 mq/ab	(mq 38.000)

Fertanto le aree da assegnare a tali destinazioni misurano:

$$10.000 \times 3,8 = \text{ha } 3,80$$

Dalle norme tecniche e dalla tabella riassuntiva dell'elaborato del Comune si hanno:

80 mc/ab

Allora nella zona 23 ridotta si avrà:

cubatura residenziale $10.000 \times 80 = \text{mc } 800.000$

cubatura non residenziale 15% di 800.000 = mc 120.000

TOTALE cubatura costruibile mc 920.000

Nel progetto del Comune erano previsti, per il verde, 12,52 mq/ab.

Nella zona 23 ridotta si avrà globalmente per il verde:

$10.000 \times 12,52 = \text{mq } 125.200$ (ha 12,52)

Riassumendo:

ZONA 23 ridotta

Superficie totale	403.200 mq	(ha 40,32)	
Densità	248 ab/ha		
Abitanti	10.000		
Superficie verde pubblico	125.200 mq	(ha 12,52)	(31,05%)
Superfici da destinarsi a edifici pubblici	38.000 mq	(ha 3,80)	(9,42%)
Superfici da destinare alle case	120.900 mq	(ha 12,09)	(30,00%)
Superfici da destinare agli uffici	29.600 mq	(ha 2,96)	(7,33%)
Superfici per strade e parcheggi	89.500 mq	(ha 8,95)	(22,20%)
	403.200 mq	(ha 40,32)	(100,00%)

Cubatura residenziale	800.000 mc
Cubatura non residenziale	120.000 mc
CUBATURA TOTALE	<u>920.000 mc</u>

$$\text{Indice di fabbricazione} = \frac{920.000 \text{ mc}}{240.000 \text{ mq}^{(°)}} = 3,85 \text{ mc/mq}$$

$$(^{\circ}) \text{ ha } (12,09 + 2,96 + 8,95) = \text{ha } 24,00$$

2 - ORGANIZZAZIONE DEL NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE N.23

2.1 - Criteri d'impostazione del disegno

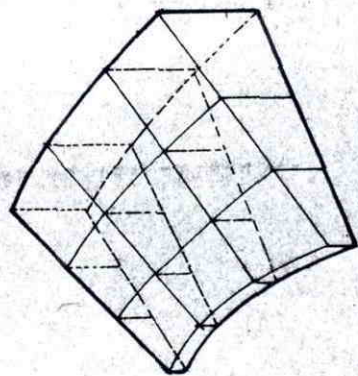
Il problema che si presentava era quello di disegnare un complesso edilizio che avesse una sua unità (richiesta, fra l'altro, dalla posizione particolare dell'area, tutta compresa fra zone destinate a diversa funzione), e tuttavia suscettibile d'una divisione delle varie parti fra iniziative di costruzione le più variate.

La zona, come già detto, è compresa fra aree di centro direzionale e di I₂ di cui si ignora il disegno in modo assoluto. Unico riferimento valido è la via della Primavera, di prossima costruzione, sulla quale deve innestarsi principalmente il sistema viario.

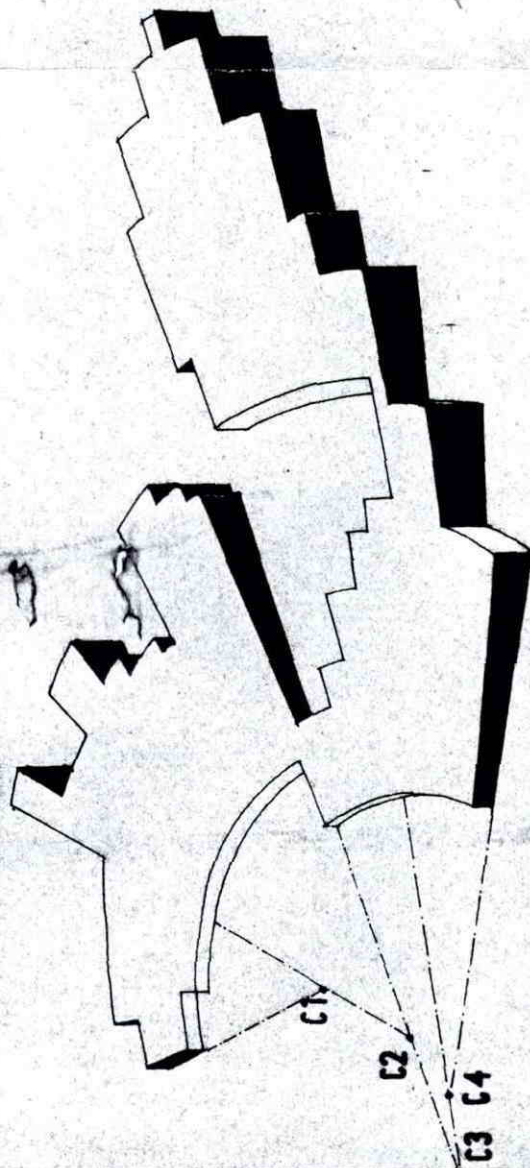
Occorreva dunque un disegno d'insieme forte, chiaramente identificabile, ottenuto però con i tipi edilizi più comuni, realizzati da architetti sconosciuti. Un sistema edilizio facile a dividersi in elementi di diversa grandezza.

2.2 - Lo schema funzionale

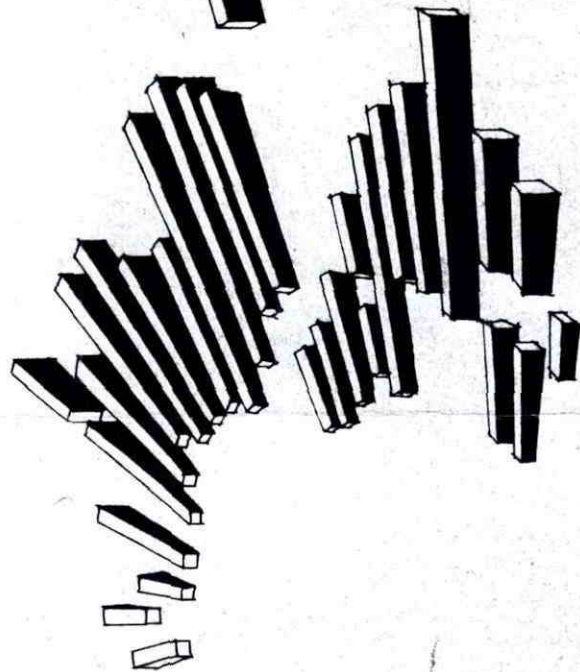
Siamo partiti considerando la prospettiva (mobile) del



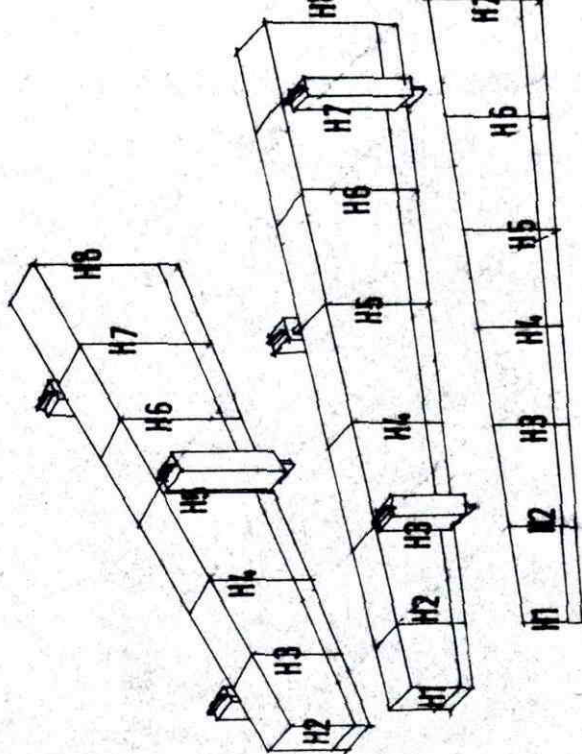
il complesso è iscritto in un solido
generato dalla rotazione di un trapezio
intorno a quattro centri



SCHEMA



PROSPETTIVA



ASSONOMETRIA

quartiere da via della Primavera. Abbiamo immaginato uno spazio abbastanza largo, a giardino per tutto il quartiere sul quale si aprissero le scuole. Da questo giardino partono delle case disposte a raggiera seguendo una curva a 4 centri. Queste case, tutte su porticato, cominciano con due piani, poi aumentano di un piano ogni due corpi scala (4 abitazioni) fino ad arrivare agli otto piani nella maggior parte dei casi e proseguire, con i corpi di fabbrica più lontani da via della Primavera, oltre il centro, fino ai 13 e ai 14 piani.

La rete stradale si deve svolgere sciolta fra gli elementi di questa trama, eventualmente anche sottopassando alcuni degli edifici, secondo un sistema a senso unico, dove possibile.

Il centro dovrebbe risultare da uno spazio vuoto nel tessuto delle case, la "piazza", punto d'incontro di percorsi pedonali, a semicerchio, che partendo dall'estremo nord e dall'estremo sud della via della Primavera dove si trovano i servizi interquartiere della zona (supermercato, cinema, grande magazzino, caffè-ristorante-bar) si inoltrano nel quartiere in mezzo e sotto le abitazioni, qua e là delimitati dai bassi fabbricati dei negozi, degli artigiani, dei professionisti e dalla vegetazione che cresce nei giardini fra le case, destinati ai bambini, alle madri, ai vecchi e al tempo libero di tutti gli altri.

Nella "piazza" la stazione della metropolitana (in parte interrata, in parte fuori terra) con annesso negozio di libri, giornali, bar e tavoli all'aperto. Poi una sistemazione del terreno capace di costruire uno spazio concavo dove un po' tutti, e i giovani principalmente, possano sen-



In terzo luogo è costituito dal verde dei giardini di infanzia, dei servizi di quartiere (importantissimo l'esistente gruppo di alberi intorno al centro sociale), dei giardini di settore (attrezzati per il giuoco dei bambini, per la sosta degli anziani, delle madri, dei piccolissimi). In quarto ed ultimo luogo è costituito dal verde consortile fra le case di abitazione di cui abbiamo già parlato al punto 2.3, anch'esso attrezzato per il giuoco dei bambini e per il soggiorno di tutti.

3 - DATI METRICI DEL PIANO E STANDARDS URBANISTICI

3.1 - Destinazione d'uso delle superfici e dati metrici

Dal piano (tav.5) risultano i seguenti dati metrici relativi alla destinazione d'uso delle zone (vedi tabella a pag.11)

Dalla tabella allegata alla tav. n.8 risulta che il numero degli alloggi è di 2.423.

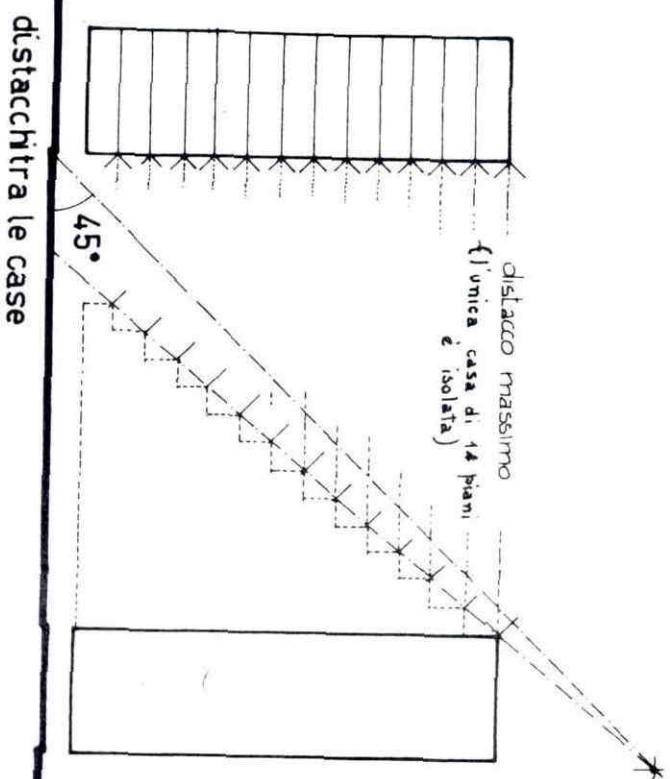
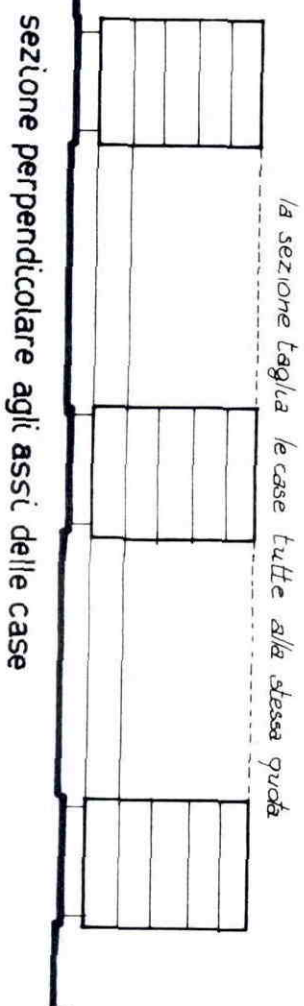
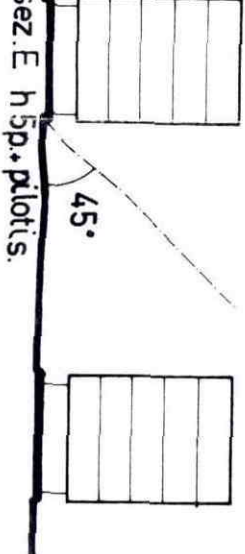
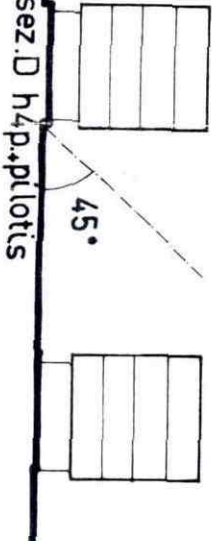
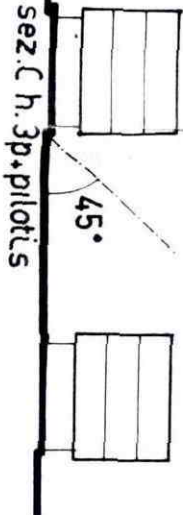
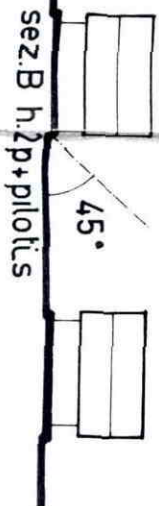
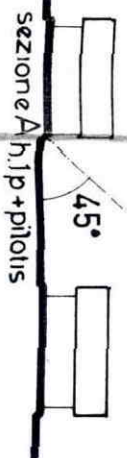
Ogni appartamento in media è di circa 100 mq netti (escludendo il vano scale di 40 mq circa), e quindi di mq 120 lordi; la cubatura media è di 360 mc lordi.

Considerando il vano medio di 80 mc avremo nell'insediamento:

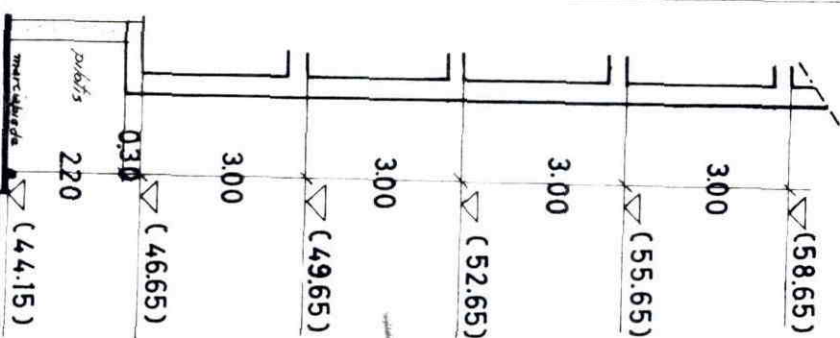
$$2.423 \times 360 = 872.280 : 80 = \underline{10.903 \text{ vani legali}}$$

per una popolazione teorica dello stesso numero d'abitanti, leggermente sovrabbondante rispetto al previsto.

SEZIONI TRASVERSALI E PROFILI 1:500



SEZIONE 1:100



2.4 - La rete viaria e i parcheggi

Le carreggiate sono tutte a senso unico, di m. 10,50 (marciapiede escluso) quelle dell'anello centrale, e di m. 7 le altre (sempre marciapiede escluso), per lo più raddoppiate e destinate al traffico interno di piccole zone.

Vi sarà proibita la sosta dei veicoli, per la quale sono previsti posteggi nei punti più opportuni. Nei tratti di 7 metri sarà anche proibita la fermata.

Sono previste piazzuole per la fermata degli autobus in prossimità del centro e degli imbocchi delle due strade esterne, nonché due stazioni di servizio per automobili ed una autorimessa-riparazioni.

La ferrovia metropolitana, di cui si è detto in 1.2, attraversa diagonalmente il quartiere con fermata nella "piazza", ed accesso dalla "fossa" pedonale.

2.5 - Il verde

E' costituito in primo luogo dal parco pubblico, con alberi ad alto fusto e cespugli, prato e fiori, situato ai bordi della via della Primavera. Vi troveranno posto giuochi per i bambini, qualche campo di tennis, un giuoco delle bocce presso un ristorante su via della Primavera, verso nord.

In secondo luogo è costituito da un prolungamento del verde di cui si è parlato all'interno delle aree per le scuole. Vi troveranno posto campi di palla a volo e palla-canestro, insieme alle altre necessarie attrezzature per i bambini e per i ragazzi delle diverse età. La recinzione delle aree scolastiche dovrà essere per quanto possibile bassa sul terreno, poco vistosa, e rivestita di verde.

In terzo luogo è costituito dal verde dei giardini di infanzia, dei servizi di quartiere (importantissimo l'esistente gruppo di alberi intorno al centro sociale), dei giardini di settore (attrezzati per il giuoco dei bambini, per la sosta degli anziani, delle madri, dei piccolissimi). In quarto ed ultimo luogo è costituito dal verde consortile fra le case di abitazione di cui abbiamo già parlato al punto 2.3, anch'esso attrezzato per il giuoco dei bambini e per il soggiorno di tutti.

3 - DATI METRICI DEL PIANO E STANDARDS URBANISTICI

3.1 - Destinazione d'uso delle superfici e dati metrici

Dal piano (tav.5) risultano i seguenti dati metrici relativi alla destinazione d'uso delle zone (vedi tabella a pag.11)

Dalla tabella allegata alla tav. n.8 risulta che il numero degli alloggi è di 2.423.

Ogni appartamento in media è di circa 100 mq netti (escludendo il vano scale di 40 mq circa), e quindi di mq 120 lordi; la cubatura media è di 360 mc lordi.

Considerando il vano medio di 80 mc avremo nell'insediamento:

$$2.423 \times 360 = 872.280 : 80 = \underline{10.903 \text{ vani legali}}$$

per una popolazione teorica dello stesso numero d'abitanti leggermente sovrabbondante rispetto al previsto.

3.1 - Destinazione d'uso delle superfici e dati metrici

Dagli elaborati di progetto risultano i seguenti dati metrici relativi alla destinazione d'uso delle aree:

destinazione d'uso delle aree	superfici (mq)	sup.parz. (mq)	%	cubature (mc)
zone residenziali R	107.240	126.180	31,295	879.840
parcheeggi residenz. fuori terra	18.940			
verde residenziale	58.390	140.330	34,804	
verde pubblico	81.940			
zone pedonali pubbliche	12.700	83.040	20,595	
parcheeggi pubblici	14.520			
sedi viarie	55.820			
attrezzature priv. M ₂	8.650	12.960	3,215	120.000
zone miste R _L (superficie coperta)	4.315			
2 asili	2.685	40.685	10,090	
attrezzature pubbliche M ₁ e M ₃	38.000			
<u>TOTALI</u>		403.200	100,00	999.840

Confrontando questi dati con quelli di partenza, esposti al punto 1.3, notiamo che:

- la superficie destinata alle zone residenziali è diminuita di ha. 1,36; è passata cioè da ettari 12,09 a ettari 10,72.
- la superficie destinata al verde è aumentata di ha.1,51; è passata cioè da ha. 12,52 a ha.14,03. Di questi 14 ettari solo 8,19 saranno di proprietà comunale; gli altri 5,83 (verde residenziale) saranno di proprietà condominiale e la manutenzione sarà affidata ai privati.
- la superficie destinata a strade, parcheggi, e pedonali pubbliche è diminuita di ha. 0,64.
- alla superficie prescritta per le attrezzature pubbliche (ha.3,80), sono state aggiunte quelle di due asili, per complessivi 2685 mq.
- la cubatura residenziale risulta di mc.879.840, cioè di circa 80.000 mc. in più del prescritto.

4 - FASI DI ATTUAZIONE

Come in tutte o quasi le realizzazioni di insediamenti, l'elemento base per l'attuazione del piano è rappresentato dal sistema delle infrastrutture, e cioè dalla rete viaria e dalle canalizzazioni che la accompagnano.

Nel nostro caso la realizzazione della rete stradale occorre sia particolarmente completa ed accurata, servendo questa di riferimento per le quote altimetriche di spiccate di tutti **gli** edifici per abitazioni costituenti il quartiere, che, come già spiegato, dovrà risultare omogeneo nelle quote delle coperture giacchè queste sono l'elemento formale che comanda tutta la composizione e che permette quindi le libertà compositive all'interno degli edifici. La realizzazione delle attrezzature, pubbliche e private, potrà invece essere graduale e procedere parallelamente allo sviluppo delle avvie aree residenziali, essendo questo l'elemento che determina al tempo stesso il bisogno di attrezzature e le premesse economiche indispensabili alla loro realizzazione.

Per quanto concerne le aree residenziali gioverebbe, compatibilmente con le esigenze della domanda, procedere saturando un settore alla volta, senza lasciare il fastidio, per le case già abitate, dei cantieri in funzione.