

☩ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
IL DIRIGENTE TECNICO
(Prof. Ing. Pietro Samperi)
P. Samperi

UFFICIO PIANO REGOLATORE
IL DIRETTORE
(Avv. Gino Scoff)
G. Scoff

CS736

ATTUAZIONE DELLA LEGGE 18 APRILE 1962 N. 167
PER IL PIANO DELLE ZONE DA DESTINARE
ALL' EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

PIANO DI
ZONA

N° **27**
bis

GIARDINETTI

il coordinatore dei
piani particolareggiati
ing. giovanni onetti

Garano i redattori
arch. stefano garano
ing. anna maria leone
arch. alessandra montenero

il vice coordinatore
ing. mario cudini

il disegnatore

COPIA CONFORME
all'originale di cui alla
deliberazione G.M. n° 6368 del 25-11-70
ratificata dal C.C. Delib. n° 539 del 26-1-71

L'INGEGNERE DIRETTORE DI SERVIZIO
(Dott. Ing. Gianni - Onetti Muda)

G. Onetti

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

IL DIRETTORE
(Dr. R. Sparza)
R. Sparza

ELAB.
GRAF.

6

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E RELAZIONE SULLE
LE PREVISIONI DELLA SPESA OCCORRENTE PER LE
SISTEMAZIONI GENERALI

ELABORAZIONE

ADOZIONE

Relazione tecnica illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa
occorrente per le sistemazioni generali

Piano di zona n.27 bis

Variante al Piano di zona n.27 di attuazione della legge 18.4.1962
n.17 modificato secondo il D.M. di approvazione dell'11.8.1964

PREMESSA

La rielaborazione del piano di zona n.27 si è resa necessaria in seguito allo studio del piano particolareggiato della limitrofa zona F1 di Giardinetti. Data la stretta integrazione esistente tra la zona F1 e quella soggetta al vincolo della Legge 167 infatti è sembrato opportuno inglobare le due zone in un unico comprensorio delimitato a nord dalla S.S. n.6 Casilina, ad Ovest dal G.R.A., a sud e ad Est dall'area della nuova Città Universitaria.

La presenza nell'ambito di detto comprensorio di alcuni servizi generali come la linea metropolitana e la città universitaria, la salvaguardia di importanti preesistenti archeologiche, ed inoltre l'esistenza di vaste aree già edificate all'interno della stessa zona 17, hanno determinato la necessità di operare su quest'ultima opportuni stralci al fine di rendere non eccessivamente oneroso ed immediatamente operativo il presente piano.

Il comprensorio (F1 e 167) a completamento di piano, avrà nel suo complesso una popolazione di 21.805 unità ed una superficie di ha.159,24

Lo scopo del presente piano di zona, oltre quello prioritario di destinare aree per l'edilizia economica e popolare, è quello di riqualificare la struttura urbanistica delle zone limitrofe, sia con una previsione di servizi e verde eccedenti gli standards previsti dalle norme sia attraverso la introduzione di nuove tipologie edilizie e di una più efficiente rete infrastrutturale.

Data la notevole compromissione delle limitrofe zone F1 che rende difficile il reperimento nel loro ambito delle aree da vincolare a verde e servizi, si sono stralciate alcune zone da destinare a tale uso per non gravare eccessivamente il presente piano.

Questo è ubicato nella parte sud del nucleo edilizio di Giardinetti, occupa una superficie di ha. 32,30 e prevede l'insediamento di 4.815 abitanti rispettando la densità di 150 ab/ha, come previsto nel precedente piano di zona.

ZONE RESIDENZIALI

Sono state previste tre zone residenziali (con indici di edificabilità differenti) : R1, R2 e R4.

La zona R1 con indice totale di 4,7 mc/mq (4,3 mc/mq residenziale e 0,4 mc/mq non residenziale) ha una superficie complessiva di mq. 34.350 con una cubatura totale di mc. 161.445.

La zona R2 con indice di 4,0 mc/mq ha una superficie di mq. 47.150 con una cubatura totale di mc. 188.600.

La zona R4, prevista ad edilizia mista con edifici residenziali e commerciali ha un indice di 6,5 mc/mq (3,7 mc/mq residenziale e 2,8 mc/mq non residenziale) relativo ad una superficie complessiva di mq. 13.900 per un totale di mc. 90.350.

Allo scopo di lasciare un maggior grado di libertà alla progettazione esecutiva non si è voluta vincolare la volumetria degli edifici tramite un progetto planovolumetrico: si è preferito indicare limitatamente alla zona R4, particolarmente importante per la sua posizione baricentrica e per la e per la vicinanza con le principali strutture del comprensorio, una delle possibili soluzioni volumetriche ottenibili nella zonizzazione. Tale soluzione è stata graficizzata nell'elaborato 1:500 che si unisce in allegato alla presente relazione ma che non costituisce parte integrante del piano.

E' comunque obbligatoria per l'edificazione la presentazione di un progetto planovolumetrico, almeno limitato ai singoli isolati delimitati o da strade o da zone a diversa destinazione.

SERVIZI

Le aree da destinare a servizi sono mq. 42.400 pari ad una dotazione per abitante di mq. 8,8.

Questo sovraddimensionamento di aree rispetto agli standards mini-

previsti nella tab. I dell'art. 11 delle norme tecniche generali si preso in parte necessario per eliminare le carenze della zona F1.

Pertanto, considerate anche le aree destinate a servizi nelle zone F1, la dotazione in tutto il comprensorio risulta di 6,9 mq. ad abitante. Non sono considerate, in questione dimensionamento, le aree per le scuole superiori che saranno ubicate in appositi campus lungo la Via Cassina.

La destinazione specifica di ogni aree vincolata a servizi di quartiere è in funzione della distribuzione della popolazione in tutto il comprensorio allo scopo di evitare, anche in questo caso, qualsiasi carattere di autosufficienza, favorendo al contrario la maggiore integrazione tra le due zone residenziali (F1 e 167).

In particolare sono stati previsti:

- a) un centro parrocchiale di mq. 7.000
- b) una scuola dell'obbligo di mq. 12.300
- c) una scuola materna di mq. 3.750
- d) un centro culturale di mq. 18.850

VERDE

Sono stati destinati a verde mq. 139.100, pari a 26,5 mq.ab che sommati a quelli previsti per le altre zone (F/1) del comprensorio danno un totale di mq. 362.500 ovvero mq/ 16,5 per abitante, distribuiti a seconda della diversa utilizzazione nell'ambito del quartiere in tre categorie: verde attrezzato per il gioco bambini, verde presportivo e parco libero. In particolare è prevista una fascia di circa m.80 di profondità in corrispondenza del confine Sud, con la nuova città universitaria; tale fascia è posta in continuità con il verde a servizio degli edifici residenziali, in modo da formare una zona filtro tra questi ultimi e quelli che ospiteranno le attività universitarie.

VIAABILITA'

La rete viaria, in quanto parte integrante del sistema stradale già realizzato nella limitrofa zona F1 di Giardinetti, è costituita da strade aventi sezioni minime di ml. 11,50 - 14,00 - 15,00 - 18,00.

PREVISIONI DI SPESA

Circa le previsioni della spese occorrente per l'esecuzione della variante di cui trattasi si fa espresso rinvio a quanto indicato al punto F) del dispositivo della Deliberazione Consiliare n.204 del 26.2.1964 approvata con D.M. n. 34 n. 3256 in quanto la variante stessa non comporta modifiche a dette previsioni.

AMPLIAMENTI E STRALCI

Il presente piano di zona n.27 bis, variante al piano di zona n.27 costituisce altresì variante rispetto alle previsioni del P.R.G. approvato il 18.12.65 per quanto riguarda i seguenti ampliamenti e stralci:

1) a Nord-Ovest stralcio di circa mq. 38.000 per permettere la realizzazione di un complesso scolastico di circa mq. 18.000 a servizio delle zone F/1 e di due strade con ampi parcheggi (mq. 10.000 circa) delle quali quella ad ovest costituisce l'accesso principale al quartiere di Giardinetti.

Tale stralcio permette di diminuire la spesa necessaria alla realizzazione dei servizi.

2) Rettifica del perimetro a Nord a confine con la zona F1 per stralci relativi a parti già edificate

3) Stralcio della parte centrale prospiciente la Via Casilina per permettere:

a) l'inseñiamento della linea metropolitana, della stazione a servizio del quartiere con le relative attrezzature viarie e parcheggi

b) inserimento di un esteso parco pubblico a servizio delle zone F/1 compreso tra il piazzale della stazione della linea della metropolitana, la zona edificata a sud ed a est e la Via Casilina

4) Stralcio a Nord-Ovest in quanto la zona risulta già edificata

5) Stralcio della parte centrale a sud di quello di cui al punto 2 in quanto totalmente edificato

6) Stralcio ad Ovest per ampliamento della nuova Università a Tor Vergata (provvedimento già adottato con deliberazione n.993 del 6.10.69).

7) Rettifica dei confini a sud ovest per parcheggi e stazione metropolitana a servizio della nuova Università di Tor Vergata.

- 8) Rettifica dei confini a Sud, con conseguente ampliamento nella zona già E/4
- 9) Rettifica dei confini a sud est per razionalizzare il perimetro della nuova Università di San Vergata (provvedimento già adottato con delibera n. 98) del 6.10.67

Si allegano alla presente relazione:

- A) Schema di piano particolareggiato (P.P. 9/F Giardinetti) Rapp. 1:10.000
- B) Planimetria catastale - Zonizzazione (del P.P. 9/F) " 1:2.000
- C) Planimetria catastale delle aree pubbliche (del P.P. 9/F) " 1:2.000
- D) Rete viaria (del P.P. 9/F) " 1:2.000
- E) Particolare nodo funzionale (allegato alla relazione del piano particolareggiato n. 9/F) " 1:500

Il piano di zona n.27/bis è costituito dai seguenti elaborati:

- Elab. 1₁ - Previsioni di P.R.G. approvato con D.P. del 16.12.65 - Varianti al piano di zona n.27 (modificato secondo il D.M. di approvazione dell'11.8.64) Rapp. 1:10.000
- Elab. 1₂ - Schema del piano di zona n.27/bis " 1:10.000
- Elab. 2₁ - Planimetria catastale - zonizzazione del piano di zona n.27 " 1:2.000
- Elab. 2_{1B} - Planimetria catastale - zonizzazione del Piano di zona n.27 (modificato secondo il Decreto di approvazione del Ministero del 11.8.64) - Varianti " 1:2.000
- Elab. 2₂ - Planimetria catastale - zonizzazione - varianti - " 1:2.000
- Elab. 2₃ - Planimetria catastale - zonizzazione " 1:2.000
- Elab. 3 - Planimetria catastale - perimetro del piano di zona n.27/bis " 1:2.000
- Elab. 4 - Marchi catastali delle proprietà
- Elab. 5/A - Norme tecniche generali
- Elab. 5/B - Comprensio delle norme urbanistiche-edilizie per l'esecuzione del piano
- Elab. 6 - Relazione tecnica illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali

ZONE	SUPERFICI Mq	%	INDICE M _c /M _q		VOLUME M _c			ABITANTI
			RESIDENZIALE	NON RESIDENZ	TOTALE	RESIDENZIALE	NON RESIDENZ	
R ₁	34.350	36,0	4,3	0,4	4,7	147.705	13.740	161.445
R ₂	47.150	49,4	4,0		4,0	188.600		188.600
R ₃								
R ₄	13.900	14,6	3,7	2,8	6,5	51.430	38.920	90.350
R ₅								
TOTALE	95.400	100				387.735	52.660	440.395

RESIDENZA	95.400	29,5
SERVIZI M ₃	42.400	13,1
VERDE N	139.100	43,1
VIABILITA'	46.100	14,3
TOTALE	323.000	100,0

DENSITA' TERRITORIALE

$$= \frac{AB}{Ha \text{ TERR.}} = \frac{4.815}{32,3} = \frac{AB}{Ha} 149$$

INDICE FONDIARIO MEDIO RESIDENZIALE

$$= \frac{Mc \text{ RES.}}{Mq \text{ FOND.}} = \frac{387.735}{95.400} = \frac{Mc}{Mq} 4,1$$

INDICE FONDIARIO MEDIO TOTALE

$$= \frac{Mc \text{ TOT.}}{Mq \text{ FOND.}} = \frac{440.395}{95.400} = \frac{Mc}{Mq} 4,6$$