

☩ S. P. Q. R.

# COMUNE DI ROMA

## UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

COMUNE DI ROMA  
UFFICIO SPECIALE  
PIANO REGOLATORE  
- 1 APR. 1969  
N. 233h  
TITOLO \_\_\_\_\_ FASCICOLO \_\_\_\_\_

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

PIANO DI  
ZONA

N° **16<sup>a</sup>**  
bis

# LA RUSTICA

il coordinatore dei  
piani particolareggiati E

ing. giovanni onetti



il vice coordinatore

ing. mario cudini

i redattori

arch. stefano garano

ing. anna maria leone

arch. alessandra montenaro

i disegnatori

UFFICIO SPECIALE  
NUOVO PIANO REGOLATORE  
IL DIRETTORE  
(Art. 17, comma 1, lett. a)



UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE  
IL DIRETTORE TECNICO  
(ing. F. G. Casper)



ELAB.  
GRAF.

**5**

## RELAZIONE TECNICA

sc. 1: 2000

DATA DI ADOZIONE

DATA DI RATIFICA

PIANO DI ZONA 16a/bis

VARIANTE AL PIANO DI ZONA N. 16/A DI ATTUAZIONE DELLA  
LEGGE 18/4/62 N. 167

Il piano di zona n. 16/a fa parte integrante di uno studio più vasto di piano particolareggiato - di zona F1 - esteso ad un comprensorio delimitato a Nord dall'Autostrada degli Abruzzi, ad Est dal G.R.A., a Sud ed a Ovest dal Piano Particolareggiato delle zone industriali n.8/L.

Tale comprensorio, a completamento di piano, ha nel suo complesso una popolazione di 19.480 unità ed una superficie di 107,16 ettari.

Uno degli scopi della 167, oltre quello prioritario di destinare delle aree per l'edilizia economica e popolare, è quello di riqualificare il tessuto urbanistico estremamente compromesso delle zone limitrofe, sia con una previsione di servizi e verde eccedenti gli standards previsti dal Piano Regolatore sia attraverso la introduzione di nuove tipologie edilizie.

E' da notare anche che la densità di 150 abitanti per ettaro prevista dal P.R.G. per la zona F1 è suscettibile di modificazione secondo la metodologia studiata ed adottata per la progettazione di tali piani; a seguito di ciò la densità della Rustica sarà a completamento di piano di 206 ab/ha. In questo caso un'ulteriore funzione della 167 con la sua densità di 170 ab/ha sarà quella di ridurre la densità media di tutto il comprensorio.

Il piano di zona N. 16/a è ubicato nella parte Sud del nucleo edilizio della Rustica; interessa una superficie di 12,60 ha. ed un totale di 2.145 abitanti. La sua rete viaria fa parte integrante di tutto il sistema

di strade del comprensorio come previsto dal Piano Particolareggiato 13 F (vedi allegati A e B).

### ZONE RESIDENZIALI

Nel presente studio di piano non si è voluto stabilire la volumetria degli edifici per lasciare maggiori gradi di libertà alla progettazione esecutiva, ma attraverso la zonizzazione sono stati fissati gli indici di edificabilità ed i limiti di altezza.

Sono state previste due diverse zone residenziali, definite R<sub>2</sub> ed R<sub>5</sub>.

La zona R<sub>2</sub> ad edilizia solamente residenziale con indice di 2,3 mc/mq ha una superficie di mq 44.300 con una cubatura totale di m. 101.890. Gli edifici possono raggiungere un'altezza di 28 metri in conformità alla scelta fatta in sede di studio del comprensorio che prevede dei punti emergenti da un tessuto edilizio preesistente ad altezza variabile fra i 7 ed i 13 metri.

La zona R<sub>4</sub> prevista ad edilizia mista con edifici residenziali e commerciali quali negozi, cinema, supermercato, ecc. ha una superficie di mq. 12.250; gli edifici possono avere un'altezza di 12 metri. Questa zona, a diretto contatto attraverso la fascia dei servizi con una delle principali strade del comprensorio, è una cerniera tra la residenza della zona F1 e quella della 167. I distacchi tra gli edifici, nelle due zone, sono pari all'altezza dell'edificio più alto.

### SERVIZI

Per il dimensionamento dei servizi sono stati previsti mq. 10,8 ad abitante per un totale di 25.000 mq. - Questa eccedenza di servizi rispetto agli standards previsti dal P.R.G. supplisce la carenza della zona F1 ed è ta-

le da avere un indice medio in tutto il comprensorio di 5,75 mq. ad abitante.

La loro specifica destinazione è in funzione della distribuzione della popolazione di tutto il comprensorio, allo scopo di evitare qualsiasi carattere di autosufficienza, favorendo al contrario la maggiore integrazione tra le diverse zone residenziali.

#### VERDE

Sono stati previsti mq. 23,200 di verde, in modo da avere, sommato a quello previsto per le altre zone del comprensorio (F1e pz16<sup>7</sup>/<sub>16</sub>) un totale di 324,360 ovvero mq. 16,6 per abitante.

Dato il limitato numero degli abitanti la superficie totale non consente di avere una grande estensione di verde, ma comunque sufficiente per ottenere una zona di pausa nel tessuto edilizio.

#### AMPLIAMENTI E STRALCI

Le modifiche del perimetro del piano di zona 16 A approvato con D.M. n. 3266 dell'11 Agosto 1964 costituiscono variante rispetto alle previsioni di P.R.G. appr. il 16.12.65.

1) Stralcio a Sud-Ovest, verso la Via Collatina, della zona inserita nel piano particolareggiato 8 L delle zone industriali (destinazioni già previste dal P.R.G. del '62 e dal piano delle zone industriali del '41). Le destinazioni previste sono: verde, zona ferroviaria e nuovo tracciato stradale.

2) Stralcio ad Est perchè la zona risulta già edificata.

3) Rettifiche a Nord-Est del perimetro determinate dalla viabilità di piano particolareggiato 13 F.

4) Ampliamento del perimetro ad Est in corrispondenza di

una zona destinata parte a verde e parte ad F 1.

Si allegano alla presente relazione :

- A) Schema del P.P. 13/F de La Rustica rapp. 1 : 10.000
- B) Zonizzazione del P.P. 13/F rapp. 1 : 2000
- C) Planimetria delle aree pubbliche previste dal P.P. 13/F  
rapp. 1 / 2000

Il piano di zona n.16A/bis è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1<sub>1</sub> - ampliamenti estralci del piano di zona n.16A  
rapp. 1:10.000
- Tav. 1<sub>2</sub>  
Schema del piano di zona n.16A/bis rapp. 1:10.000
- Tav. 2<sub>1</sub> - Planimetria catastale - Zonizzazione del piano di  
zona n.16A rapp. 1:2.000.
- Tav. 2<sub>2</sub> - Ampliamenti e stralci del piano di zona n.16A  
rapp. 1:2.000
- Tav. 2<sub>3</sub> - Planimetria catastale - Zonizzazione del piano di  
zona n.16A/bis rapp. 1:2.000
- Tav. 3 - Planimetria catastale - Perimetro del piano di  
zona n.16A/bis
- Tav. 4 - Elenco catastale delle proprietà comprese nel pia  
no
- Tav. 5 - Relazione tecnica.



ZONE	SUPERFICI Mq	%	INDICE M <sub>c</sub> /M <sub>q</sub>		
			RESIDENZIALE	NON RESIDENZ	TOTA
R <sub>1</sub>					
R <sub>2</sub>	44.300	78,0	2,3		2
R <sub>3</sub>					
R <sub>4</sub>	12.250	22,0	3,9	1,8	5
R <sub>5</sub>					
<b>TOTALE</b>	<b>56.550</b>	<b>100,0</b>			

RESIDENZA	56.550	44,5
SERVIZI M <sub>3</sub>	25.000	19,5
VERDE N	23.200	18,5
VIABILITA'	22.250	17,5
<b>TOTALE</b>	<b>127.000</b>	<b>100,0</b>

DENSITA' TERR

INDICE FONDIA

INDICE FONDIA

16 d

VOLUME Mc			ABITANTI
RESIDENZIALE	NON RESIDENZ.	TOTALE	
101.890		101.890	1.273
47.780	22.050	69.830	872
149.670	22.050	171.720	2.145

$$\text{ALE} = \frac{AB}{Ha \text{ TERR.}} = \frac{2.145}{12,6} = AB/Ha 170$$

$$\text{MEDIO RESIDENZIALE} = \frac{Mc \text{ RES.}}{Mq \text{ FOND.}} = \frac{149.670}{56.550} = Mc/Mq 2,6$$

$$\text{MEDIO TOTALE} = \frac{Mc \text{ TOT.}}{Mq \text{ FOND.}} = \frac{171.720}{56.550} = Mc/Mq 3,0$$