

COMUNE DI ROMA AREE DA DESTINARE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEL COMPENSORIO DEL TIBURTINO III INSERIMENTO NEL PIANO DI ZONA n.15

TAV. 5

Deliberazione della Giunta Municipale

n. 5320 del 5-9-73

rattificata dal Consiglio Comunale

con atto n. 1856 del 2-10-73

DATA

24 Nov. 1972

RELAZIONE

UFFICIO PIANO REGOLATORE

IL DIRIGENTE TECNICO

(Prof. Ing. Pietro Samperi)

P. Samperi

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

IL DIRETTORE

(Dr. R. Sbarra)

R. Sbarra

PROGETTISTI PROF. INGG.

COPIA CONFORME all'originale

L. BISCOGLI

G. GIGLI

A. MORAGGI

G. L. ROLLI

C. TIBERI

G. ZAMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
IL DIRETTORE

(Prof. Ing. Pietro Samperi)

P. Samperi

REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
E ASSETTO DEL TERRITORIO

F. S. SANFARELLI

F. Sanfarelli

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

VISTO

COME DA PARERE

n. 9915 del 10.9.74

IL FUNZIONARIO DIRIGENTE

f.to PAOLOZZA

REGIONE LAZIO

PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale che si rilascia a

Roma, addi 15 GIU. 1977

Come da D.G.R. 2483 del 24.9.1974

Occupi n. _____ pagine

IL FUNZIONARIO

(Dr. Arch. Edoardo Di Giulio)



E. Di Giulio

CS337

KA
18 x 74

1. PREMESSA

1.1.

Oggetto dell'incarico affidatoci è "la redazione del progetto planivolumetrico relativo alla ristrutturazione edilizia del comprensorio del Tiburtino III (S. Maria del Soccorso) e al suo inserimento nel piano di zona n.° 15 (Tiburtino Sud)". Ed è evidente che, per ristrutturare organicamente il vecchio quartiere e rivalutarne la consistenza abitativa, bisogna muovere da un programma urbanistico più generale, formulato secondo le previsioni del P.R.G. e, in concreto, nell'ambito d'influenza del pertinente piano di zona.

1.2.

Sul centro e in particolare sulle attrezzature collettive di tale piano, da noi elaborato nel 1966, già gravitava in effetti anche il Tiburtino III, per il quale, dopo alcune considerazioni sullo stato di fatto, si affermava (pag.17 della relazione) :

"Le condizioni del vecchio quartiere sono tali da far sentire urgente una profonda ristrutturazione, che non potrà non tener conto delle nuove condizioni create dagli insediamenti del Tiburtino Sud.

Riteniamo che :

il quartiere di S.Maria del Soccorso, separato dalle zone a ovest dal parco del forte Tiburtino e da quelle a nord della via Tiburtina, può trovare il suo equilibrio soltanto verso il Tiburtino sud ;

Il fatto è confermato dall'opportunità di eliminare l'attuale gravitazione del quartiere sulla Tiburtina, e di riportarla sulla viabilità nord-sud che innerva i nuovi insediamenti previsti dal P.R.G.;

L'integrazione con il Tiburtino Sud deve essere totale, in quanto costituisce il solo mezzo per riqualificare il complesso, indirizzandone i criteri di ristrutturazione e facendolo partecipare, in parità con i nuovi insediamenti, della vitalità del nuovo tessuto urbano.

Pertanto abbiamo proceduto allo studio del piano particolareggiato, come meglio chiariremo appresso, ponendo le premesse per la riqualificazione di S. Maria del Soccorso in armonia con i nuovi insediamenti, senza entrare ovviamente nel merito del progetto di ristrutturazione".

La conseguenza di tali premesse più macroscopica e condizionante fu la sovrapposizione dell'anello stradale centrale del Tiburtino Sud a un tratto di via delle Grotte di Gregna. L'anello lambisce così il Tiburtino III, ponendolo nelle stesse condizioni degli altri insediamenti abitativi previsti, che gravitano sul centro tramite soprapassaggi e sottopassaggi pedonali.

1.3.

L'area del Tiburtino III, d'altra parte, completa, con la sua configurazione planimetrica, il disegno di insieme di tutto il Tiburtino Sud, suggerendo chiaramente una verifica, al proprio intorno immediato, delle destinazioni del P.R.G.

Ne deriva che il perimetro del nostro intervento deve estendersi ed inglobare tutte le aree di destinazione consimile o complementare, comprese tra la Tiburtina a Nord e la zona 167 n. 15 (Tiburtino Sud) ad Est e a Sud e il parco del forte Tiburtina a Ovest, secondo quanto indicato nell'allegato 8. Alcune di queste aree, già edificate o comunque emarginate dalle caratteristiche della zona 167, pur integrate nel piano per la loro naturale gravitazione -che implica una maggiore dotazione di servizi e di verde-, rimangono escluse dal piano della "167" e sono soggette ad un concorrente Piano particolareggiato.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

2.1. Perimetro e confini.

Il vecchio quartiere di S. Maria del Soccorso, integrato con le contigue aree, confina a nord con la Tiburtina (Foto 1 - 2), da cui sarà separato da una fascia di parco pubblico, oltre la quale si profilano alti e massicci edifici intensivi; a est con il parco posto oltre la via Grotta di Gregna e con il tratto ovest dell'anello centrale del Tiburtino sud (Foto 3); a sud con una strettissima zona artigianale e con l'estremità meridionale del settore sud-ovest del Tiburtino sud, oltre cui si stagliano le sagome del gazometro e della centrale elettrica, posti al di là dell'autostrada Roma-Aquila (Foto 4-5); a ovest con le attrezzature militari di cui il P.R.G. prevede la trasformazione in parco pubblico e che sin d'ora sono riccamente alberate. (Foto 6 e 7). In sintesi, le aperture panoramiche più favorevoli del quartiere si hanno a est verso il Tiburtino sud, e^a ovest verso il forte, mentre le meno gradite si hanno verso la Tiburtina a nord e verso l'autostrada a sud.

2.2. Piano Regolatore Generale.

Il comprensorio di S. Maria del Soccorso ricadente entro il perimetro indicato nella Tav. 3, ha un'estensione globale di circa 32,22 ha, destinati secondo il P.R.G. alle zone seguenti.

2.2.1.

Zona 'C' che comprende la quasi totalità dell'area (circa 22,06 ha) e interessa il vecchio quartiere I.A.C.P. Secondo il P.R.G. questa zona deve essere ristrutturata nella sua tessitura abitativa con la re-

visione e la "creazione degli spazi liberi del verde e dei servizi", della rete viaria e delle tipologie edilizie.

La densità territoriale (indicata nella tavola 165 del P.R.G.) è quella minima di 200 ab./ha.

La tabella C dell'art.2 delle Norme Tecniche d'attuazione fornisce gli indici (vedi all.1) che, applicati alla superficie disponibile, danno le ripartizioni quantitative da rispettare in sede di progetto.

È opportuno, peraltro, fare riferimento anche alle norme del D. M. 2/4/1968 sugli standards urbanistici da applicare al previsto numero di abitanti, in quanto danno risultati lievemente diversi (allegato 3).

2.2.2. Zona 'B'.

A Ovest del quartiere IACP, prima del parco pubblico previsto sull'area del forte Tiburtino, una fascia di proprietà comunale costeggia per un notevole tratto la via del Frantoio: ospita una serie di servizi molto importanti per la vita di S.Maria del Soccorso: scuole elementari, scuole medie, scuola d'arte, piscina, campo di calcio, nuovo ambulatorio, stazione dei Carabinieri (in un villino posto in prossimità della Tiburtina). Il P.R.G. prevede la destinazione 'B' per una fascia dello spessore di m.50-60 parallela a via del Frantoio, e la destinazione a parco pubblico per il residuo di area in essa non compreso: ma, poiché proprio il Tiburtino III usa, per la maggior parte, i servizi elencati (e non avrebbe alcun senso riprodurli, raddoppiandoli, nelle zone di destinazione 'C'), appare opportuno, per garantirne la continuità di funzione e per migliorarne l'efficienza, proporre la modifica sia della destinazione 'B' che di quella a parco pubblico in destinazione 'M' (servizi pubblici), nell'intento di assicurare un'adeguata cubatura aggiuntiva quanto mai utile per i necessari programmi di espansione e completamento.

Le altre aree indicate come zona 'B', della superficie di circa 4,68 ha, sono oggi edificate per una cubatura complessiva (calcolata approssimativamente) di mc.42.000, corrispondente ad una popolazione di 525 abitanti, che fa parte integrante del quartiere di ristrutturazione e deve quindi essere computata per il dimensionamento dei vari servizi urbani.

2.2.3. Zona 'F'.

Lungo la Tiburtina s'incontra una ridotta zona 'F', con un'estensione di circa 2,05 ha, da prendere anch'essa in esame per completare armondicamente il quadro d'insieme.

2.2.4. Altre zone.

All'interno del perimetro del piano è compresa anche una fascia verde, parallela alla Tiburtina, ^{ed un'altra parallela alla zona B,} che, insieme ad un settore stradale di via della Grotte di Gregna, occupa una superficie di circa 4,85 ha.

2.3. Stato attuale.

2.3.1.

Non è questa la sede per impostare un discorso critico, ma va comunque osservato che il giudizio negativo con cui di solito si liquida globalmente il Tiburtino III non s'addice nè al suo significato storico nè alla sua realtà attuale. Il valido carattere sperimentale, d'avanguardia, di taluni tipi edilizi e del disegno d'insieme non s'annulla per i più appariscenti difetti di conservazione e d'uso attuali (All.8).

2.3.2.

Nei vari studi sul quartiere si sono sempre constatati un rifiu-
to da parte dell'utente della tipologia offerta ed una qualificazione z
nettamente sfavorevole dell'elemento sociale e delle sua abitudini abita-
tive. Il sovraffollamento si presenta come un male cronico : la popola-
zione ammontava a 10.000 abitanti intorno al 1950, e a 8.000 abitanti ,
secondo dati indicativi, nel 1966 ; la cubatura attualmente esistente (
dopo la demolizione delle case fatiscenti) è d'altra parte di circa mc.
260.000.

Accanto alla prova esplicita del cattivo e degradato uso dell'or-
ganismo edilizio si deve tuttavia notare il "senso del quartiere" che a-
nima tuttora i residenti, molto uniti, comunitariamente partecipi di pro-
prie vicende umane, desiderosi di non abbandonare le proprie case. Bisog-
na dunque prevedere un piano di demolizioni e ricostruzioni che consen-
ta di non allontanare, ma piuttosto di trasferire gradualmente nelle nuo-
ve dimore quanti potranno restare sul posto. Va comunque segnalato che
all'aumento di cubature (un totale di mc. 377'000 circa) previste dovreb-
be corrispondere un numero di abitanti non superiore a 4716 , e quindi
uno sfollamento : se questo non dovesse attuarsi, nè edifici nuovi nè at-
trezzature residenziali più moderne basteranno a modificare la situazio-
ne d'oggi, con conseguenze gravi per l'intero Tiburtino sud.

2.3.3.

La necessaria attuazione del piano per fasi comporterà inevitabil-
mente la compresenza del "nuovo" e del "vecchio" : accanto ad un tessuto
urbano corrispondente alle esigenze di oggi resteranno cioè, per qualche
tempo, parti del tessuto attualmente esistente e profondamente degrada-
to.

Per eliminare i contrasti più stridenti si sono programmate le
fasi in modo da eliminare via via (come del resto s'è già cominciato a
fare) le situazioni più critiche ,quali risultano dai dati a suo tempo
rilevati dai competenti uffici dell'IACB di Roma.

A questo scopo abbiamo annotato (Allegato 5^e6) l'anno di costruzione e il numero dei piani degli edifici ancora esistenti, quali indici di massima sul grado di conservazione, sulla consistenza volumetrica e sulla conseguente densità fondiaria dei vari lotti. Un'abbondante raccolta di fotografie ha poi reso possibile d'avviare la scelta degli edifici di maggior mole da conservare (vedi il successivo punto 3).

2.3.4.

La partecipazione dei residenti alla vita del quartiere si rivela in particolare nella richiesta di adeguati servizi scolastici e nei contatti frequenti con i relativi organi direttivi.

Le attrezzature attualmente funzionanti sono : (allegato 8)

- scuola elementare femminile (9 aule per 225 alunne) ;
- scuola elementare maschile (10 aule per 150 alunni) ;
- scuola media inferiore (10 aule per 212 alunni, poste in edificio prefabbricato autonomo) ;
- scuola media inferiore (7 aule per 120 alunni, poste nel complesso dell'Istituto d'Arte) ;
- Istituto d'Arte (120 alunni di ambo i sessi provenienti da varie località) ;
- scuola materna comunale (6 aule per 200 bambini) ;
- scuola elementare e materna gestita da suore (5 classi elementari, in 5 aule, per 250 alunne; un'aula di scuola materna per 200 bambini) ;
- scuola speciale per subnormali (20 aule per 90 alunni provenienti da località esterne al quartiere) ;
- piscina scoperta per ragazzi ;
- palestra coperta (annessa alla scuola elementare) ;
- campo sportivo (posto alle spalle delle case alte del Genio Civile).

Le scuole e i servizi descritti dispongono di sufficiente area libera, già tenuta a verde, e sono nella quasi totalità ben graditi: quasi isolato resta il caso della scuola per subnormali, che desta lamentele soprattutto per gli impacci di gestione provocati dal funzionamento in parte promiscuo con le scuole elementari maschili.

La scuola d'Arte è in piena efficienza e di sviluppo; dovrebbe essere adeguatamente ampliata e nel contempo svincolata dal servizio di scuola media per il quartiere che attualmente svolge; servizio, del resto, già specializzato, che dovrebbe avere un raggio d'azione molto più ampio, identico a quello della stessa scuola d'arte.

Le altre attrezzature attualmente già funzionanti sono:

- ambulatorio (costruito di recente);
- centro parrocchiale (da trasformare e integrare);
- stazione dei Carabinieri;
- mercato rionale (in mediocri condizioni);
- numerosi negozi ed esercizi pubblici per il commercio locale, adeguatamente sviluppato.

2.3.5.

La rete stradale esistente s'adegua all'altimetria; ha quote in genere troppo basse, inferiori sia a quelle della Tiburtina che a quelle previste per il Tiburtino sud, ma non presenta particolari carenze di tracciato e di funzionamento.

L'arteria principale è la Tiburtina, collegamento fondamentale con la città.

Un'importanza rilevante ha anche la via delle Grotte di Gregna, che raggiunge la Nomentana, consentendo il collegamento esterno (nord-sud) con le varie consolari.

I servizi pubblici più importanti percorrono la Tiburtina e provengono dal centro della città e dalla stazione Tiburtina.

L'inserimento nel piano n.° 15 comporterà la radicale modifica del sistema cinematico : il nuovo quartiere graviterà sull'anello fondamentale del Tiburtino sud ; l'uso della Tiburtina dovrà essere sostanzialmente interdette, mentre il tratto di Via delle Grotte di Gregna confinante con l'area dovrà essere interamente soppresso.

2.2.6.

La rete delle fognature segue ora il tracciato di que la stradale: presenta incertezze in qualche raddoppio e ha il grave difetto di sbocchi diretti nei fossi circostanti.

La gravitazione sul piano di zona n.° 15 fa prevedere il collegamento con il nuovo collettore di Gottifredi nel tratto che segue l'anello stradale del Tiburtino sud. Ma a pare anche possibile il collegamento con il nuovo collettore che segue il tracciato della Tiburtina (Alleg. 7).

In ogni caso è opportuno, sia per la rete fognante che per quel la stradale, prevedere di rimodellare il terreno con il rialzo di tutte le aree a quota inferiore a m. 24-25 sul livello del mare.

3. IL PIANO.

3.1. Struttura globale.

Il rapido inquadramento urbanistico e l'esame dello stato attuale suggeriscono e giustificano alcuni criteri generali che abbiamo accolto nella progettazione. Li riassumiamo in breve.

3.1.1.

L'obiettivo primario dell'inserimento del quartiere nel disegno generale del piano di zona n.° 15 ci ha guidato nel configurare il nuovo organismo, in cui si possono riconoscere :

- un settore a nord, il cui disegno si lega con quello dei complessi edilizi previsti a est, al di là di via delle Grotte di Grogna (soppressa lungo tutto questo settore) : le residenze si affacciano a est sul parco pubblico e ad ovest sulla spina centrale a destinazione mista ;
- un settore a sud, ove si è tenuto particolarmente conto del contatto immediato con l'anello del Tiburtino sud : verso il centro comune guardano le residenze a est, mentre a ovest fronteggiano il parco urbano previsto dal P.R.G. sull'area attualmente militare ;
- una fascia di servizi, integrata da edifici a destinazione mista, che sta tra i due settori precedenti e soprapassa l'anello centrale, agganciandosi con le strutture in essa contenute e realizzando così in maniera inequivoca l'unità del piano di zona n.° 15.
- il proseguimento della zona artigianale del piano n.° 15 a nord, sulle aree della zona F.

3.1.2.

S'è ideato un organismo attuabile in fasi successive, tenendo conto

tra l'altro :

- delle demolizioni già avvenute ;
- della rete stradale e dei servizi esistenti ;
- della volumetria già esistenti da conservare ;
- della preconstituita situazione commerciale e un particolare degli esercizi al minuto.

Rileviamo sin d'ora che si è voluta garantire la compiutezza e l'unitarietà di ciascuna fase, che potrà essere realizzata in modi e tempi autonomi pur appartenendo a un disegno unitario.

3.1.3.

Sono previsti tipi abitativi assortiti (in linea; a corte; a grappolo; di varie altezze; di considerevole sviluppo o semplici e isolati), atti a garantire alloggi di differente consistenza e aggregati in numero vario.

3.1.4.

Si è rispettata la normativa urbanistica vigente, con l'intento preciso di integrare organicamente le residenze e i servizi richiesti (standard), attribuendo alle une e agli altri aree di pertinenza specifica, operativamente autonome (zoning).

3.1.5.

La rete stradale sarà ristrutturata in modo da ottenere :

- la gravitazione del quartiere sull'anello centrale del Tiburtino sud a piano interamente attuato ;
- la dipendenza provvisoria, ma effettiva, dalla Tiburtina nelle fasi intermedie d'attuazione ;
- l'organica coesistenza, nelle fasi intermedie d'attuazione, delle parti conservate della rete attuale con le parti realizzate della nuova, che, di conseguenza, saranno tendenzialmente tese al rispetto delle prime.

3.2. Residenze.

Ci limitiamo a osservazioni di carattere generale sugli obbietti vi che abbiamo inteso raggiungere, senza addentrarci nel dettaglio delle soluzioni proposte, rappresentate nelle planimetrie.

3.2.1.

L'alloggio non può più essere giudicato, prima di tutte, dai suoi attributi distributivi, ma piuttosto dal suo posto all'interno di una lar ga organizzazione di servizi comuni, che integrano e completano quelli mi nimi ormai generalmente forniti.

L'organizzazione "disegnata" di vari alloggi costituisce l'unità di vicinato (che l'IACF chiama, con immediato riferimento operativo, unità di gestione), di cui i vari edifici configurano gli spazi comuni, concentrati in entità riconoscibili e dotate di attrezzature di vario grado (locali condominiali, verde elementare, asilo nido, scuola materna, etc.) e di gestione coordinata, complementare e integrata.

3.2.2.

Le unità proposte nel progetto hanno forme diverse, ma tutte caratterizzate dall'essere "aperte". Il disegno si articola intorno a edifici lineari di notevole mole, che segnano sia le strade interne tangenti alla zona mista, sia il tratto di anello a perimetro del quartiere.

Abbiamo rifiutato l'idea di case basse intorno a spazi conclusi e isolati (a corte attrezzata o a giardino privato) : case ^{che} chiamano esperienze d'oggi, ma rimandano a un habitat di tipo inglese nei casi mi gliori o ad aggregati tipo "kasbah" nei peggiori.

Scartando la scarsa permeabilità dall'esterno, abbiamo inteso mettere l'unità di gestione in grado di partecipare al flusso più vario e intenso delle zone miste e centrali.

S'è badato ,d'altra parte, non solo ai requisiti favorevoli degli edifici di maggior mole (industrializzazione e economia della fabbrica; standards esecutivi più elevati), ma anche al loro peso figurale e semantico, che riteniamo non ultima componente del superamento delle tendenze centripete dei "ghetti" o di consimili sacche d'infezione urbana.

In tale quadro, lo stesso alloggio si vuole aprire non tanto e soltanto al richiamo delle sue specifiche attrezzature a terra, ma alla veduta del verde dei parchi e del dinamismo delle zone centrali dell'in-
tero quartiere.

Tipi molteplici, attrezzature specializzate, blocchi articolati, visuali aperte e varie, tutti convergono, quali elementi compositivi del progetto plani-volumetrico, a evitare l'anonimità e la monotonia.

Ma il controllo compiuto del nostro intento va rinviato alla concreta definizione dell'architettura dei singoli edifici.

A corredo del piano sono stati proposti esempi conformi di tipi edilizi.

3.3. Servizi.

3.3.1.

L'inquadramento del comprensorio di S.Maria del Soccorso nel disegno generale del piano di zona n.°15 ha imposto il controllo degli standards urbanistici del comprensorio e dei settori urbani circostanti.

Si è cioè proceduto a dimensionare, localizzare, reperire sia le attrezzature interne al comprensorio, sia quelle esterne influenti sull'intorno immediato, precisando fabbisogni e presistenze.

3.3.2.

Le attrezzature da garantire, e che abbiamo dimensionato, sono :

- scolastiche, dall'asilo nido alla scuola di 3° grado ;
- del verde e dello sport ;
- civiche, comprendenti il centro religioso, la biblioteca, il centro sociale, il centro amministrativo e il centro sanitario ;
- commerciali e simili.

Abbiamo limitato l'analisi dei servizi relativi al massimo livello di fruizione, in quanto essi sono programmati nel P.R.G. a scala di territorio. In ogni caso, è garantita la rispondenza di tutti quelli proposti nel piano di zona n.15 (scuole superiori, cinema, teatri, centri sportivi, commerciali, etc.), che dimensionammo tenendo conto anche degli abitanti di S.Maria del Soccorso.

3.3.3.

I calcoli delle superfici necessarie sono riassunti nell'allegato 5.

La popolazione presa a base dei conteggi ammonta a 5.241 abitanti, di cui 4.412 sull'area 'C' di proprietà quasi esclusiva dell'IACP di Roma, 525, presuntivamente, nelle zone B₂ (case del Genio civile) e 304 nelle zone 'F'.

Gli indici adottati sono quelli definiti dal D.M. 2/4/1968 sugli standards urbanistici sulla base degli studi GESCAL e delle circolari ministeriali sulla stessa materia.

3.3.4.

Confrontando le quantità calcolate con le disponibilità in atto si possono fare alcune osservazioni.

3.3.4.1.

Le attrezzature scolastiche attuali dispongono di aree sufficientemente estese, per complessivi mq. 21.400 (esclusi i mq. 6.600 della scuola d'arte) cui si possono sommare mq. 9.000 circa di verde specializzato; ma non sono del tutto rispondenti quanto a distribuzione dei tipi d'insegnamento.

Il riassetto più semplice dovrà prevedere una diversa sistemazione della scuola per i subnormali, un adeguato potenziamento della scuola media con conseguente liberazione del relativo impegno della scuola d'arte.

Le aree integrative sono state ricavate dalla zona 'B' e dall'adiacente zona a parco, secondo quanto indicato nelle planimetrie e nell' allegato riassuntivo n.° 3.

Due nuove attrezzature, comprendenti ciascuna un asilo nido e una scuola materna saranno ubicate una nel settore nord e un'altra nel settore sud, in agevole contatto con le residenze.

Le altre scuole superiori si troveranno nel grande centro scolastico di 3° grado previsto nella zona n.° 15 (Tiburtino sud).

3.3.4.2.

Il centro parrocchiale, anche se previsto nella stessa posizione che occupa attualmente, dovrà essere trasformato per adattarsi alle nuove quote, conseguenti il rimodellamento, che prevedono all'interno un rinterro di circa m. 1,50.

3.3.4.3.

Conservati nella collocazione attuale sia il centro parrocchiale che il centro sanitario e la stazione dei Carabinieri, ci si propone di riservare un'area unica lungo la spina centrale alle altre attrezzature civiche, le cui funzioni - oggi non esattamente definite - potranno essere in seguito meglio precisate.

Analogamente lungo la spina centrale è stato conservato anche l'attuale mercato che potrà essere mantenuto nella struttura attuale o meglio opportunamente riadattato.

3.3.4.4.

Ci proponiamo di conservare provvisoriamente nell'ubicazione attuale i servizi commerciali, per trasferirli nella spina centrale della zona mista, man mano che questa sarà realizzata. Intendiamo così garantire non solo il valore già raggiunto dagli esercizi in funzione, ma anche il consolidarsi della spina centrale di S.Maria del Soccorso, che potrà restare per un lungo periodo completamente autonoma rispetto alla zona centrale del Tiburtino sud. Il futuro centro commerciale si attesterà sulle attrezzature attuali, che potranno in seguito adeguatamente trasformarsi e rinnovarsi.

Un sovrappassaggio pedonale leggerà in modo definitiva (analogo agli altri settori) tutte le aree di S.Maria del Soccorso con le aree direzionali dell'anello centrale del Tiburtino sud.

Nella zona mista si costruirà una cubatura non residenziale di circa mc.52.900, pari al 15% di quella complessiva relativa alla zona 'G'.

3.3.5.

Il calcolo del verde è basato sulle proposte GESCAL derivate dagli studi Ghio-Calzolari.

Si sono distinti :

- verde elementare distribuito ai piedi degli edifici residenziali nella misura di mq.3 ad abitante ;
- verde per il gioco dei bambini da 3 a 6 anni, a contatto con i servizi di asilo nido e scuola materna;

- verde per il giuoco dei bambini da 6 a 11 anni, già disponibile nelle aree delle scuole elementari ed opportunamente aumentato;
- verde per il giuoco dei bambini da 11 a 14 anni (frequentanti la scuola media inferiore); insieme con le attrezzature di giuoco e sport trova posto ~~es'è già detto~~ nelle aree adiacenti alle scuole e più propriamente nella fascia parallela alla Tiburtina che dovrà accogliere ed integrare le attrezzature provvisorie, attualmente situate sui terreni liberati a seguito delle demelizioni;
- parco di quartiere, individuato come area unitaria, anche se articolata, tra la zona mista e le aree scolastiche;
- parco per lo sport per i giovani di età superiore ai 14 anni; già previsto nel piano di zona n. 15 a sud dello stesso comprensorio di S. Maria del Soccorso.

3.4. Settori particolari.

Tali settori non sono inclusi nella 167 ma fanno parte integrante dell'assetto urbanistico dell'intero quartiere. Per essi l'Amministrazione perfezionerà l'apposito strumento urbanistico (Piano particolareggiato d'attuazione) ispirato ai concetti qui appresso illustrati.

3.4.1.

La zona 'F', compresa tra la Tiburtina e la parte nord del piano n. 15, è stata integrata senza discontinuità con la zona artigianale, già prevista (e quindi direttamente confinante) nel piano di zona n. 15.

Nell'area edificabile, separata dalla Tiburtina per mezzo di una fascia di verde pubblico, la cubatura consentita dal P.R.G. sarà realizzata attraverso l'imposizione di un indice di fabbricabilità pari a 2,5 mc/mq. L'edificazione è subordinata alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale ed alla preliminare approvazione di un progetto di sistemazione di spazi e di edifici ricadenti nell'intero settore. Il rapporto tra cubatura residenziale e cubatura per attività artigianali è di 1/2.

3.4.2.

La fascia della zona 'B' che non contiene scuole o altri servizi pubblici è stata destinata a parco pubblico in tutte le aree che non contengono costruzioni.

Le altre aree già edificate, ed in particolare quelle del genio civile e quelle dell'estremità inferiore a sud, conservano l'attuale destinazione a zona 'B'.

3.4.3.

In addegnza con il servizio ~~pivato~~ delle Suore Sacramentine è stata prevista un'area di ampliamento per il servizio attualmente esistente o come servizi sportivi o ricreativi a carattere consortile per i lotti adiacenti. L'indice di fabbricabilità è di 2 mc/mq.

3. 5. Strade e fogne.

3.5.1.

Lo schema stradale proposto gravita sull'anello centrale. Da questa parte il tronco di distribuzione, che si biforca dopo un breve tratto, da una parte piegando verso nord per servire la spina mista, e dall'altra raggiungendo via del Frantoio, che piega a sua volta a sud e si collega con la viabilità della contigua zona artigianale del Tiburtino sud. Sui due bracci, nord e sud, si innestano i rami brevissimi di collegamento delle residenze, con opportuni parcheggi.

Il tronco che si snoda verso sud segue il tracciato delle strade preesistenti e non presenta problemi rilevanti. Il tronco verso nord, invece, ha una giacitura parallela all'asse nord-sud secondo cui sono orientati gli edifici della zona n.°15, e quindi risulta differente dalla rete preesistente.

Esso va realizzato progressivamente per fasi, attraverso i lotti liberi già adesso a seguito di demolizione, e può quindi restare sempre connesso, senza che si debbano affrontare particolari difficoltà, con la parte di rete temporaneamente conservata.

L'accesso dalla Tiburtina, che nella prima fase va mantenuto e ben attrezzato, dovrà a schema finito essere totalmente interdetto.

E' importante rilevare la soppressione della via delle Grotte di Gregna in armonia con il disegno generale dell'intera zona ed allo scopo specifico di rendere effettiva la fruizione pedonale del nuovo parco di quartiere previsto nella zona nord del piano di zona n.° 15. Nei tratti estremi il vecchio tracciato è trasformato in aree di parcheggio, mentre nella parte mediana, inserita nel parco, può costituire un percorso pedonale che, tramite un sottopassaggio della Tiburtina, può collegarsi con la stazione della metropolitana prevista nel Tiburtino nord.

I parcheggi sono calcolati sulla base delle richieste della legge 765 e del D.M. 2.4.1968 sugli standards.

3.5.2.

Attualmente le fogne si versano direttamente nei fossi esistenti: quelle del settore nord, sovrappassando Via delle Grotte di Gregna, in due fossi minori; quelle dei settori sud e centrale, invece, nel fosso di Gottifredi.

E' previsto l'allacciamento della nuova rete fognaria con il progettato collettore di Gottifredi, che segue il lato ovest dell'anello del Tiburtino sud e ha, nei due nodi di vertice, le quote massime (quote della generatrice più alta) a m. 16,76 e 17,53.

Esiste anche la possibilità di allacciarsi al progettato collettore Tiburtino, che segue la via omonima e che nei punti di vertice ha, in corrispondenza di S. Maria del Soccorso, le quote massime a m. 16,40 e 15,60.

3.5.3.

In funzione di questi allacciamenti è stato indicato il rimodellamento del terreno, che rispetta la quota di circa m.22,00 nelle aree prossime alla Tiburtina, con l'intento tra l'altro di non recare danni alle scuole, la quota di m.23,00 nel tratto nord adiacente a Via delle Grotte di Gregna e la quota di m.24,00 nella zona sud fronteggiante l'anello della zona n.°15 (vedi Tav.2.0.1).

3.6. Fasi di attuazione.

Le fasi di attuazione effettive, legate alle concrete realizzazioni, saranno strettamente connesse alle norme di attuazione che regolano l'attività edilizia e definiscono le entità volumetriche minime costruibili.

Ora, indipendentemente da altre considerazioni (entità dei finanziamenti, programmi di demolizione e esproprio; etc.), sulla base della configurazione planimetrica e delle relative reti infrastrutturali (nuove ed esistenti) si possono indicare le fasi appresso descritte (Tav.5.1)

3.6.1.

La prima fase è immediatamente riconoscibile, in quanto interessa tutte le zone già demolite: consente di realizzare il primo nucleo omogeneo di case in linea a nord-ovest e un nucleo di case isolate (adatte per cooperative edilizie) a nord-est, e di predisporre una maggiore area, più baricentrica, per il centro parrocchiale, nonché una prima fascia a verde nella zona fronteggiante le scuole. Sarà realizzato il primo tratto della nuova strada, spine della zona mista centrale, e sarà raccordato ai residui traociati esistenti. Il rimodellamento, che comprende il rinterro meno vistoso, può senza difficoltà essere realizzato nelle zone nuove, con semplice raccordo in pendenza verso le vecchie. Un'attenzione par

tiicolare dovrà essere rivolta, al momento dell'attuazione, alla costruzione e all'allacciamento delle nuove fogne, che dovranno attendere l'esecuzione dell'intera rete per allacciarsi all'altro collettore di Gottifredi.

3.6.2.

La seconda fase, successiva alla demolizione delle case a due e tre piani dei lotti centrali N° 7 , 8, 9, 10 , costruite nel 1937 , 1939 e 1942, consente il completamento dell'intero settore nord, sia nei due residui nuclei omogenei di residenze, sia nella zona mista centrale. Questa potrà accogliere alcuni edifici esistenti di costruzione più recente (1956) e integrarsi con le zone verdi lungo la vecchia via del Frantoio. Completata la zona bassa della zona mista centrale, potrà essere operato il trasferimento di tutti gli esercizi commerciali al minuto che sono attualmente sparsi tra le case. Il rimodellamento alle quote di m.23,00 e 24,00 può essere agevolmente compiuto insieme con l'allacciamento principale della rete viaria all'anello del Tiburtino sud.

3.6.3.

La terza fase, successiva alla demolizione delle case fronteggianti l'anello centrale, prevede la costruzione del grande complesso ubicato nell'area ora da essa occupata. In questo settore sono da prevedere importanti interventi infrastrutturali, anche se si sono rispettati i tracciati esistenti ed in modo particolare il sovrappassaggio (e l'eventuale sottopassaggio) pedonale dello stesso anello centrale.

3.6.4.

La quarta fase, successiva alle ultime demolizioni nel settore a sud verso il forte, prevede la realizzazione delle ultime case isolate

e l'allacciamento di Via del Trantoie con la rete interna della zona artigianale del piano di zona n.° 15. Si concluderà in tal modo sia il contatto pieno del quartiere di S. Maria del Roccorso con l'anello centrale, con le aree sportive a sud-ovest e con il parco del forte tiburtino, sia lo sgrato dello stesso dalla via Tiburtina.

3.7. Previsioni di spesa

Circa le previsioni di spesa occorrente per l'esecuzione della variante 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. 11/8/1964 n. 3266, in quanto la variante stessa non comporta modifiche a dette previsioni.

P. R. G. TABELLE DI DIMENSIONAMENTO

	1	2	3	4	5	6	7	8
	DENSITA' TERRITORIALE	INDICE DI FABBRICABIL. TERRITORIALE	INDICE DI UTILIZZAZIO. TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	INDICE DI FABBRICABIL. FONDIARIA MEDIA	INDICE DI UTILIZZAZIO. FONDIARIA MEDIA	SERVIZI	STRADE PARCHEGGI PIAZZE E GIARDINI
	mq	mc/mq	mq/mq	%	mc/mq	mq/mq	%	%
ZONA C	200	1,60	0,44	55,0	2,91	0,80	12	33,0
ZONA F1	150	1,20	0,33	57,5	2,09	0,57	9,0	33,5

ZONA B Conservazione dei volumi esistenti nonchè delle superfici lorde esistenti

24 Nov. 1972

RIEPILOGO DELLE CARATTERISTICHE PROGETTUALI

1) SUPERFICIE TOTALE	32,22	ha	
2) NUMERO ABITANTI	5.241	ab	
3) DENSITA' TERRITORIALE	163	ab/ha	
4) AREE EDIFICABILI RESIDENZIALI	117.220	mq	36,38 %
5) AREE ATTREZZATURE COLLETTIVE	57.050	mq	17,71 %
6) VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	104.980	mq	32,58 %
7) VERDE PUBBLICO PER ABITANTE	19,36	mq/ab	
8) VANI CONTABILI	5.241	vani	
9) VOLUME EDIFICABILE (In parte già edificato)	419.280	mc	
10) DENSITA' FONDIARIA (9 : 4)	3,577	mc/mq	
11) VIABILITA' - STRADE E PARCHEGGI	42.950	mq	13,33 %

CALCOLO AREE SERVIZI VERDE E PARCHEGGI

ALL. 3

24 Nov. 1972

ABITANTI n. 5.241	INDICI mq./ab.	RICHIESTI D.M. 2/4/ 68 mq.	PREVISTI NEL PIANO mq.	
A) ISTRUZIONE	4,5	23.584	24.570	
1) Asilo nido e scuola materna	1,04	5.450	5730	
2) Scuola elementare e media	3,46	18.133	18.840	
3) Scuola d'arte	//	//	6600	
4) Scuola per subnormali	//	//	2.560	
5) Scuola materna ed elementare (privata)		//	5.800	
TOTALE ISTRUZIONE				39.530
B) ATTREZZATURE VARIE	2,0	10.482	17.520	
6) Centro parrocchiale	0,7	3.668	7.800	
7) Biblioteca, centro soc;e civ.	1,0	5.241	6.990	
8) Centro sanitario	0,3	1.572	2.730	
TOTALE ATTREZZATURE VARIE				17.520
C) VERDE	9,0	47.169	92.930	
9) Verde attrezzato per gioco ragazzi da 3 a 14 anni	2,0	10.482	37.690 1.600(1)	
10) Nucleo elementare e parco di quartiere	7,0	36.687	53.640	
11) Verde rispetto Tiburtina	//	//	9.350	
12) Verde consortile	//	//	2.700	
TOTALE VERDE				104.980
D) PARCHEGGI	2,5	13.102	16.300	

(1) Adiacente alle scuole è ubicata una piscina in un'area di 1.600 mq.

TABELLA VOLUMI

ALL. 4

comparto	lotto	area lotto	edificio	Lc	Pc	Hc	Nc	Hmax		volume residenz.	volume non residenz.		
									Nmax				
A	I	4400	1 A	130	11	16,3	5 + Port.	22	6 + Port.	23280			
	II	3888	2 A	90	11	19,35	6 + Port.	25	7 + Port.	19120			
			3 B	60	11	10	3 + Port.	19	5 + Port.	6560			
	III	6634	4 B	60	11	10	3 + Port.	19	5 + Port.	6640			
			5 B	40	11	10	3 + Port.	19	5 + Port.	4400			
6 A			120	11	16,3	5 + Port.	22	6 + Port.	21520				
B	IV	4070	a C	20	20	10	3 + Port.	13	3 + Port.	4000			
			b C	20	20	10	3 + Port.	13	3 + Port.	4000			
			c C	20	20	10	3 + Port.	13	3 + Port.	4000			
			d C	20	20	10	3 + Port.	13	3 + Port.	4000			
			e C	20	20	10	3 + Port.	13	3 + Port.	4000			
C	V	9426	f C	20	20	10	3 + Port.	13	3 + Port.	4000			
			g C	20	20	10	3 + Port.	13	3 + Port.	4000			
			TOTALI EDIFICABILI I FASE										
			VI	3360	7 A	90	11	19,35	6 + Port.	25	7 + Port.	19120	
			VII	6050	8 B	50	11	10	3 + Port.	19	5 + Port.	5520	
9 B	60	11			10	3 + Port.	19	5 + Port.	6560				
10 B	40	11			10	3 + Port.	19	5 + Port.	4400				
VIII	3330	11 A	90	11	16,3	5 + Port.	22	6 + Port.	16160				
D	IX	3100	12 A	90	11	19,35	6 + Port.	25	7 + Port.	19120			
	X	1830	13 A	50	11	10	3 + Port.	16	4 + Port.	5520			
	XI	2300	14 A	60	11	10	3 + Port.	16	4 + Port.	6560			
	XII	6960	P 1	AREA DI INVILUPPO 3040 mq.			P.T. + 1	8	P.T. + 1		14590		
E	XIII	7480	P 2	AREA DI INVILUPPO 3366 mq.			P.T. + 1	8	P.T. 1		17658		
			15 E	200	11	10	3 + 1	26,5	7 + P.T.	22000	7150		

	XIV	1680	G 1	ESISTENTI						5800	920
			G 2							3910	1564
TOTALI EDIFICABILI I FASE									104980	38398	
	XV	3430	P 3	AREA DI SVILUPPO 1518 mq.		P.T. + 1	8	P.T. + 1		7280	
	XVI	1590	P 4	AREA DI SVILUPPO 660 mq.		P.T. + 1	8	P.T. + 1		3730	
F			16 D	60	11	13,25	4	22	5	8720	
	XVII	1330	17 A	50	11	6,75	2 + Port.	12,5	3 + Port.	3680	
	XVIII	4260	18 A	110	11	13,25	4 + Port.	22	6 + Port.	16000 ⁺	
	XIX	3607	G 3	ESISTENTI						13000	
			G 4							4500	
	XX	2585	19 A	80	11	16,3	5 + Port.	22	6 + Port.	14320	
G	XXI	2530	20 A	80	11	16,3	5 + Port.	22	6 + Port.	14320	
	XXII	2460	21 A	80	11	16,3	5 + Port.	22	6 + Port.	14320	
TOTALI EDIFICABILI III FASE									71360	11010	
			h C	20	20	10	3 + Port.	13	3 + Port.	4000	
			i C	20	20	10	3 + Port.	13	3 + Port.	4000	
			l C	20	20	10	3 + Port.	13	3 + Port.	4000	
			m C	20	20	10	3 + Port.	13	3 + Port.	4000	
H	XXIII	14000	n C	20	20	10	3 + Port.	13	3 + Port.	4000	
			o C	20	20	10	3 + Port.	13	3 + Port.	4000	
			p C	20	20	10	3 + Port.	13	3 + Port.	4000	
			q C	20	20	10	3 + Port.	13	3 + Port.	4000	
			r C	20	20	10	3 + Port.	13	3 + Port.	4000	
			s C	20	20	10	3 + Port.	13	3 + Port.	4000	
			G 5							7000	
			G 6							7000	
	XXIV	7120	G 7	ESISTENTI						7000	
			G 8							7000	
			G 9							7000	
			G 10							7000	
L	XXV	9800	L							24320	
TOTALI EDIFICABILI IV FASE									40'000		
TOTALI GENERALI			ESISTENTI						93'530	2'484	
			EDIFICABILI						325'840	50'408	