COMUNE DI ROMA
UFF. SPEC. PIANO REGOLATORE

CS812

✚ S.P.Q.R.

- 6 GEN. 1984

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
XVI RIP. EDILIZIA ECONOMICA e POPOLARE

attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167

Piano di zona n. 15

TIBURTINO Sud

TER

RIPARTIZIONE XVI

EDILIZIA ECONOMICA
e POPOLARE

L'INGEGNERE-DIRIGENTE
(Dr. Ing. Stefano Tarquini)

tav.

5

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

data: -

1.12.1983

VARIANTE EX ART.34 AL PIANO DI ZONA N.15 "TIBURTINO SUD TER"

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il piano di zona n.15/ter interessa un comprensorio di Ha 187,50, situato nel Settore Est della città, tra la Via Tiburtina a Nord, l'Aniene e la Via Collatina Sud.

Il presente piano costituisce variante al precedente piano di zona, approvato con deliberazione della G.M. n.5515 del 14/7/1981 ai sensi dell'art.34 della legge 865/71; anche la presente variante è stata redatta nei termini previsti dal medesimo art.34.

La sua elaborazione, definita nel rigoroso rispetto del perimetro del piano approvato, della totale volumetria prevista, sia essa residenziale che non residenziale, del numero di abitanti, dei servizi già determinati, è stata dettata principalmente per risolvere alcuni problemi legati alla diminuzione dei costi di intervento dei programmi costruttivi.

Nel 4° Settore N.O. si è prevista:

- 1) una diversa disposizione planimetrica degli assi stradali di penetrazione verso le aree fondiarie rese necessaria per migliorare la funzionalità generale della viabilità posta in relazione ai tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e di carattere generale prevista nel piano di zona stesso.

Si è prefigurata una soluzione che favorisce una molteplicità di accessi viari ai vari comparti dei settori urbanistici interessati, attualmente esclusivamente dipendenti per massima parte dall'asse centrale del quartiere - la Via Palmiro Togliatti.

./.

Sempre nel 4° settore nord-ovest del Piano, le variazioni apportate sono di seguito illustrabile:

- 1) il comparto residenziale oggetto dell'intervento di iniziativa comunale finanziato con i fondi della legge 94 si amplia per effetto della eliminazione di aree pubbliche, destinate a strade e parcheggi, che, nel piano in vigore, si inseriscono all'interno dei comparti residenziali;
- 2) il comparto stesso ingloba piccole aree destinate a verde pubblico nelle zone di margine dei comparti medesimi che viene compensato da verde condominiale all'interno del perimetro;
- 3) si modifica l'ubicazione del verde residenziale e privato, il quale ultimo ha peraltro valore indicativo perchè strettamente connesso al progetto esecutivo delle sistemazioni esterne, anche se è vincolante per quanto riguarda la quantità delle aree con tale destinazione.

Le sistemazioni esterne, all'interno dei comparti oggetto di variante sono infatti direttamente legate alla necessità di attuazione di parcheggi esterni agli edifici: non sono infatti previste autorimesse nei piani seminterrati a causa di problemi tecnici relativi alle fondazioni quasi totalmente già realizzate secondo precedenti schemi progettuali, e i posti di parcheggio relativi agli alloggi dovranno essere esterni agli edifici e interni al comparto. Da questi due fattori: fondazioni preesistenti e maggior quantità di parcheggi consegue la necessità della modifica sopra descritta, senza che venga peraltro alterato l'assetto della viabilità principale del settore, a cui anzi la variante attuale lega i comparti residenziali con maggior numero e continuità di collegamenti;

./.

4) si trasla verso ovest l'asilo per consentire un adeguato polmone di verde tra l'asilo stesso e i comparti residenziali ricchi di parcheggi (nel caso della scuola, già costruita, lo stesso risultato sarà ottenuto con la disposizione del verde privato).

La variante prevede modifiche e spostamenti leggeri alle sagome di massimo ingombro degli edifici, con l'eliminazione dei fili fissi previsti dalla normativa e di gran parte delle sovrapposizioni degli inviluppi, e variazioni quantitative dei lati maggiori dei singoli inviluppi. Gli spostamenti sono stati adottati sia per tener conto delle palificazioni già realizzate, sia allo scopo di consentire i parcheggi di cui al punto 3).

Per consentire la razionale ed economica attuazione degli edifici residenziali e delle cubature previste dal piano in armonia con la attuale realtà tecnico-economica per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, la variante prevede la realizzazione di volumetrie più semplici e regolari, con eliminazione degli scalettamenti, possibilità di scarti di cubature nell'ambito dei comparti nell'ordine del 5% e pertanto l'assimilazione tipologica (tipo A degli edifici 2 e 9 con i restanti edifici (3, 4, 5, 6, 7, 13, 14) dei due comparti, pur mantenendo la possibilità di utilizzare la massima altezza prevista dal piano sempre al fine di rendere possibili le cubature previste dal piano.

Sempre per motivi di razionalità ed economicità di realizzazione l'indice di utilizzazione residenziale del piano terra è stato portato al 90%.

2) Nel 3° Settore si propone una ridistribuzione della cubatura residenziale, tra gli edifici contrassegnati dai numeri 15 - 14 e 1/D senza alcun aumento complessivo di cubatura; quanto sopra al fine di consentire una migliore accessibilità da parte degli abitanti

./.

alla zona di verde pubblica già sistemata a parco.

Si è quindi a tal riguardo prevista una maggiore profondità del corpo di fabbrica dell'edificio 14 (16 mt.) ed il suo conseguente ridimensionamento in lunghezza; si è inoltre prevista la possibilità di localizzare alloggi anche al piano terreno degli edifici sopra indicati.

Nel 5° Settore C.O. si è previsto un allargamento (ad 8 mt.) della Sezione stradale di penetrazione e di accesso agli edifici del comparto per tener conto del notevole peso anche di cubatura non residenziale presente nel comparto.

Si è inoltre corretta l'ubicazione della sagoma di massimo ingombro dell'edificio n.19 resasi necessaria per rendere conforme la posizione dell'edificio allo strumento urbanistico attuativo.

Tale spostamento non comporta peraltro aumento di cubature ed appare ininfluenza rispetto all'impianto urbanistico del comparto medesimo.