

SPQH

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

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

PIANO IN
ZONA
22
bis

TOR BELLA MONACA

U.P. delle zone Y
di via ...
zone ...



arch. francesco canali
ing. anna maria leone
arch. paolo visentini

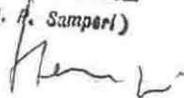
L'INGEGNERE DIRETTORE DEL SERVIZIO
(Dett. Ing. Gianni Onelli Muda)



i disegnatori
geom. sergio barboni
pie. ferdinando borroni
geom. riccardo falcinelli
geom. alcide starace

COPIA CONFORME
all'originale di cui alla
deliberazione ^{C.C.}
n. 2272 del 23-7-1971

IL DIRETTORE
(Prof. Ing. F. Samperi)



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E RELAZIONE SULLE PREVISIONI DI
SPESA OCCORRENTI PER LE SISTEMAZIONI GENERALI

6

... A. CLASSE INDUSTRIATIVA E EDILIZIONE SULLA PREVISIONI DEL
... LE SINTESI GENERALI.

PIANO DI ZONA N. 22

... piano di zona n. 22 di attuazione della legge 18.4.1962
... secondo il D.M. di approvazione dell'11.3.1964.

Descrizione

Il piano di zona n. 22 bis interessa due comprensori rispettiva-
mente a Nord e a Sud della Nuova Casilina per una superficie tota-
le di 7 ha. e una popolazione di circa 35.000 abitanti.

Il comprensorio a Nord, più esteso, è delimitato a Est dal futu-
ro corso del settore Casilino, a Sud dalla nuova Via Casilina, a
Ovest dalla Borgata di Tor Angela, a Nord dalla via Prenestina; ha
una superficie di 50 ha. per un totale di 37.200 abitanti.

Il comprensorio sud, più piccolo (37 ha., 750 abitanti) è deli-
mitato a Nord dalla nuova Casilina, a Est dal raccordo di un nuovo
tracciato tra la nuova e la vecchia Casilina, a sud dalla Borgata
di Tor Angela, a Est dal Posso di Tor Bella Monaca; esso ha la fun-
zione di centro del settore Casilino secondo le indicazioni conte-
nute nel relativo piano quadro.

Il collegamento da e verso la città è assicurato tramite 3 avin-
tuati collegamenti che uniscono l'asse del nuovo quartiere rispettiva-
mente con la via Prenestina a Nord e la Nuova Casilina e la vecchia
Casilina al Sud. Rapidi e diretti collegamenti sono pure previsti
con la Borgata di Tor Angela, con la nuova Città Universitaria e
con il centro di Tattora.

Il modello proposto.

Il comprensorio Nord del piano di Tor Bella Monaca si articola
in quattro nuclei, autosufficiente relativamente ai servizi prima-
ri, strettamente collegati dalle infrastrutture e dal sistema del

le attrezzature dei servizi.

Uno degli obiettivi principali del piano è stato infatti quello di realizzare, pur nella separazione dei nuclei, un tessuto urbano continuo che permettesse di raggiungere dal punto di vista urbanistico un "effetto città".

Si è inoltre cercato di concentrare le attrezzature sia pubbliche che private garantendone la massima fruibilità anche vista da parte della residenza.

Le attrezzature costituiscono infatti un unico grande sistema che, unitamente a quello viario che funge da supporto, costituisce l'impianto strutturale dell'intero insediamento.

Tale impianto, costituito schematicamente da un asse longitudinale e da due trasversali, contiene nella parte centrale i servizi pubblici di carattere più generale e nelle parti periferiche quelli di più immediata necessità.

Più precisamente si individuano:

a) il centro, su due livelli, servito inferiormente dalla viabilità principale e attraversato superiormente da quella secondaria; è baricentrico rispetto a tutto il complesso e contiene attrezzature di servizi pubblici (ufficio postale, centro commerciale, chiesa, centro amministrativo, centro culturale) ed altre attrezzature di servizi (supermercato, cinema, ristorante, bar, negozi, ecc.) oltre ad una grande piazza pedonale e ad impianti sportivi e verde attrezzato.

b) i subcentri, situati all'incrocio tra l'asse longitudinale e gli assi trasversali, hanno la duplice funzione di poli di attrazione in quanto concentrazione di attrezzature (centro sanitario, centri commerciali minori ecc.) e di poli di scambio tra la viabilità di trasferimento e quella di penetrazione alla residenza. Attorno ad essi e lungo gli assi trasversali è concentrata

l'edilizia non residenziale (uffici, negozi ecc.).

Il centro di settore.

Il comprensorio sud è come si è detto destinato essenzialmente al centro del settore Casilino; esso contiene perciò in minima parte residenza (60.000 mc. pari al 18% della cubatura totale) e in maggior parte edilizia non residenziale destinata a supermercato, cinema, negozi, uffici, albergo, centro circoscrizionale, ecc.

Il centro, che si affaccia a Nord su di una vasta area di verde, è servito dalla stazione della metropolitana e da una viabilità di grande scorrimento che ne consentono un agevole accesso da tutto il settore. Attorno ad esso inoltre si attestano alcuni dei servizi del quartiere di Tor Angela quali il centro amministrativo, sanitario, culturale e commerciale.

Viabilità.

La rete viaria del comprensorio Nord è formata da un asse centrale, situato a fondo valle, che assolve la triplice funzione di asse di trasferimento veloce, di collettore di distribuzione ai singoli nuclei e di supporto del sistema di attrezzature di servizi ai vari livelli.

Tale asse, debitamente attrezzato in corrispondenza del centro e dei due subcentri, collega direttamente la via ~~Angelina~~ ^{si} con la nuova Casilina; su di esso ^{si} innestano con nodi ~~adeguati~~ i due rami provenienti rispettivamente dalla Borgata ~~di Tor Angela~~ e dal Parco del Settore. Il sistema viario principale è poi integrato dal sistema viario secondario che consente un collegamento continuo ed autonomo dell'intero insediamento indipendente dalla viabilità veloce con la quale interferisce solo in corrispondenza dei subcentri.

Il collegamento veicolare è stato comunque previsto in modo da consentire sempre la continuità dei percorsi pedonali.

Nel comprensorio sud (centro di settore) la viabilità principale è costituita da un tratto del nuovo asse di collegamento (vedi p.p. n.° Tor Angela) tra la nuova e la vecchia Casilina il cui tracciato affianca quello della linea metropolitana di futura attuazione.

All'altezza del previsto centro commerciale la sede viaria si allarga simmetricamente in due rotatorie che hanno la duplice funzione di rallentare il traffico e di permettere la penetrazione veicolare al centro stesso e alle residenze.

La viabilità secondaria è praticamente inesistente in quanto limitata alle rampe di accesso ai parcheggi a servizio del centro e della residenza.

Le zone residenziali.

Nella progettazione del modello insediativo si è tenuto conto essenzialmente di due obiettivi:

- 1) consentire il collegamento residenze-attrezzature entro raggi di percorrenza minimi e comunque pedonalmente;
- 2) garantire a tutte le abitazioni condizioni sostanzialmente equivalenti.

Con queste premesse l'intero sistema residenziale è stato risolto in modo da permettere entro un raggio massimo di 300-500 metri il collegamento con le attrezzature fondamentali (asili nido, scuole materne, elementari, medie, centro parrocchiale, attrezzature prespostive, mercato, centro sanitario ecc.) mentre per le attrezzature a livello maggiore (centro amministrativo, culturale ecc.) il raggio massimo di percorrenza raggiunge i 600-700 metri. Il collegamento viario delle singole aree residenziali tra loro e l'asse viario centrale è stato realizzato in modo da consentire sempre la continuità dei percorsi pedonali. Tutte

le zone residenziali inoltre godono sia della vicinanza del centro che del contatto diretto con l'ambiente naturale.

L'edilizia strettamente residenziale è stata ubicata perifericamente a diretto contatto del verde; essa è suddivisa in comparti residenziali in cui l'edificazione, come risulta dalle Norme Tecniche allegate, è subordinata all'approvazione di piano planivolumetrico e in comprensori residenziali in cui invece l'edificazione è subordinata all'approvazione di un semplice piano viario unitario del comprensorio stesso.

Nei primi, già in sede di zonizzazione, sono state indicate delle vaste aree da destinare a verde condominiale in cui saranno realizzati percorsi pedonali, attrezzature per lo sport, lo svago e l'assistenza. L'edilizia mista (residenziale e non residenziale) è invece concentrata nelle zone centrali dell'intero insediamento e suddivisa in comparti misti la cui edificazione, come nel caso dei comparti residenziali è subordinata all'approvazione di apposito piano planovolumetrico.

Nella tabella D allegata sono riportati per ogni isolato i dati relativi alla superficie, agli indici, alle cubature, agli abitanti; la differenziazione degli indici di cubatura consente di ottenere densità e quindi volumetrie differenziate a vantaggio dell'aspetto formale del quartiere.

Ulteriori indicazioni (tessitura, allineamenti, altezze massime, ecc.) sono contenute nelle tavole 32/A e 32/B -

Per quanto riguarda il comprensorio sud, date le sue precipue caratteristiche di centro del settore, la residenza rappresenta come si è detto una percentuale molto limitata della cubatura totale; la ubicazione di tale residenza dovrà essere specificata in un piano planovolumetrico.

Dimensionamento dei servizi e del verde.

Gli indici assunti per il dimensionamento dei servizi e del verde e dei parcheggi sono quelli sanciti dalla delibera comunale numero 4549 del 3.8.1973 e cioè 22 mq/ab.

Nella tabella A allegata sono indicati il tipo e le superfici delle singole attrezzature di servizi previste nel piano di zona verificate in base alle percentuali previste dalle norme tecniche del P.R.G.; nella tabella B sono invece specificate per le attrezzature scolastiche i dati relativi alle superfici, alle aule e al numero di alunni verificati in base ai dati contenuti nella G.U. n.134 dell'1.6.1970.

Le aree destinate a verde occupano una superficie di 705.000 mq.; esse sono suddivise in aree per parco pubblico, aree per attrezzature sportive, aree per attrezzature presportive e aree per attrezzature per il gioco dei bambini.

I dati relativi alle superfici sono riportati nella tabella C allegata.

Previsioni di spesa.

Circa le previsioni della spesa occorrente per l'esecuzione della variante di cui sopra trattasi, si fa espresso rinvio a quanto indicato al punto 5) del dispositivo della deliberazione consiliare n.204 del 26.2.1964, approvato con D.M. n.3266 dell'11.8.1964 in quanto la variante stessa non comporta modifiche a dette previsioni.

Ampliamento e stralci.

Il presente piano di zona n.22 bis, variante al piano di zona n.22, costituisce altresì variante rispetto alle previsioni del P.R.G. (approvato il 16.12.1965 e modificato con D.P. del 4.6.70 e D.P. del 16.12.1971), per quanto riguarda i seguenti ampliamenti e stralci:

- 1) ampliamento di circa 162 ha nella zona Nord Est del piano in modo da realizzare oltre l'integrazione delle aree stralciate una sensibile diminuzione della densità territoriale pur essendo stato incrementato il numero degli abitanti di circa 4500 unità (tale aumento permette il recupero dei 1320 abitanti previsti nel limitrofo piano di zona n. 73 che è stato soppresso);
- 2) stralcio di circa 45 ha da zone verdi, viabilità ed edilizia mista di 167 a zona verde (N), viabilità e servizi (M2 ed M3) di piano particolareggiato. Tale stralcio si è reso necessario per la particolare localizzazione di dette aree all'interno del p.p. n. 8 F e per alcune modifiche apportate al tracciato della Nuova Casilina;
- 3) stralcio di circa 23 ha da zona verde viabilità e residenza di 167 a zona verde (N) servizi (M3) e residenza di piano particolareggiato. Tale stralcio si è reso necessario per la particolare compromissione delle aree fondiarie, per il recupero di nuove aree per servizi e per una diversa strutturazione della viabilità primaria.

TABELLA A

SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

Tipo di attrezzature	Standard minimo mq.	Superf. di piano mq.
SCOLASTICHE	171.000	185.000
CULTURALI	30.400	31.000
COMMERCIALI	19.000	21.700
AMMINISTRATIVE	7.600	10.000
SANITARIE	11.400	14.000
PARROCCHIALI	30.400	31.500
TOTALE	259.800	287.300

TABELLA B

ATTREZZATURE SCOLASTICHE

are. n°	sup.mq.	scuola	Sup.nec.	Sezioni	aule	alunni
1	31.000	asilo nido	2.000	-	-	
		materna	6.750	3	9	225
		elementare	12.250	5	25	625
		media	9.306	6	18	450
2	30.000	asilo nido	1.500	-	-	
		materna	6.750	3	9	225
		elementare	12.250	5	25	625
		media	9.306	6	18	450
3	30.000	asilo nido	1.500	-	-	
		materna	6.750	3	9	225
		elementare	12.250	5	25	625
		media	9.306	6	18	450
4	29.000	asilo nido	2.000	-	-	
		materna	4.500	2	6	150
		elementare	12.250	5	25	625
		media	9.306	6	18	450
5	39.000	asilo nido	2.000	-	-	
		materna	6.750	3	9	225
		elementare	12.250	5	25	625
		media	12.600	8	24	600
6	27.000	asilo nido	2.000	-	-	
		materna	4.500	2	6	150
		elementare	10.300	4	20	500
		media	9.306	6	18	450

TABELLA C

VERDE PUBBLICO

Destinazione	MQ	MQ/AB
PARCO LIBERO	458.000	12,0
VERDE DI RISPETTO	57.000	1,5
VERDE SPORTIVO E FRESPORTIVO	95.000	2,5
GIOCO BAMBINI	95.000	2,5
T o t a l e	705.000	18,5

TABELLA D (RIASSUNTIVA ZONE RESIDENZIALI)

	SUPERFIC. mq.	I N D I C E			C U B A T U R A			ABITANTI
		RESID. mc/mq.	NON RES. mc/mq.	TOTALE mc/mq.	RESIDENZ. mc.	NON RES. mc.	TOTALE mc.	
1	68.000	4,5	..	4,5	306.000		306.000	3.826
2	21.000	3,5		3,5	73.500		73.500	919
3	21.000	3,5		3,5	73.500		73.500	919
4	77.000	4,5		4,5	346.500		346.500	4.331
5	21.000	5,0	2,0	7,0	105.000	42.000	147.000	1.312
6	21.000	5,0	2,0	7,0	105.000	42.000	147.000	1.312
7	21.000	5,0	2,0	7,0	105.000	42.000	147.000	1.312
8	45.000	3,0		3,0	135.000		135.000	1.688
9	34.000	3,0		3,0	102.000		102.000	1.275
10	60.000	4,5		4,5	270.000		270.000	3.376
11	36.000	4,5		4,5	162.000		162.000	2.025
12	21.000	3,5		3,5	73.500		73.500	919
13	21.000	3,5		3,5	73.500		73.500	919
14	66.000	4,5		4,5	297.000		297.000	3.712
15	21.000	5,0	2,0	7,0	105.000	42.000	147.000	1.312
16	21.000	5,0	2,0	7,0	105.000	42.000	147.000	1.312
17	18.000	5,0	2,0	7,0	90.000	36.000	126.000	1.125
18	18.000	5,0	2,0	7,0	90.000	36.000	126.000	1.125
19	35.000	0,6		0,6	21.000		21.000	261
20	86.000	3,0		3,0	258.000		258.000	3.225
21	20.000	3,0	2,0	5,0	40.000	60.000	100.000	500
22	20.000	3,0	2,0	5,0	40.000	60.000	100.000	500
23	4.000		2,0	2,0		8.000	8.000	
24	5.000		2,0	2,0		10.000	10.000	
25	5.000		2,0	2,0		10.000	10.000	
26	150.000	0,4	1,8	2,2	60.000	270.000	330.000	750
TOT.	936.000				3.036.500	700.000	3.736.500	37.956

TABELLA E

	MQ	%
ZONE RESIDENZIALI E MISTE	936.000	32,6
ZONE COMMERCIALI	14.000	0,5
ZONE ARTIGIANALI	60.000	2,1
SERVIZI M3	287.300	10,0
SERVIZI M1	15.000	0,5
VERDE N	705.000	24,5
VIABILITA'	852.700	29,8
T o t a l e	2.870.000	100%

$$\text{Densità territoriale} = \frac{\text{abitanti}}{\text{ha. territ.}} = \frac{37.956}{287.000} = \text{ab/ha } 132$$

$$\text{Indice fond. medio residenz.} = \frac{\text{Mc resid.}}{\text{mq. Fond.}} = \frac{3.036.500}{922.000} = \text{mc/mq. } 3,3$$

$$\text{Indice fond. medio totale} = \frac{\text{Mc tot.*}}{\text{mq. fond.}} = \frac{3.736.500}{936.000} = \text{mc/mq } 4,0$$

(*) Dalla cubatura totale è esclusa quella relativa alle zone artigianali.