

S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

COMUNE DI ROMA
PARTIZIONE XV
568
FASCICOLO
TITOLO IX BIS

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

PIANO DI
ZONA

N° **22**
ter

TOR BELLA MONACA

Canali
Anna M. Leone
Paolo Visentini

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

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
IL DIRETTORE
(Prof. Ing. *F. Semperi*)

[Signature]

UFFICIO SPECIALE
PIANO REGOLATORE
CAPOUFFICIO
LUIGI BUFFA

ELAB

8

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

ELABORAZIONE

ADOZIONE

TOP BRITIA MONACA P.S. N° 22 UTR

Relazione tecnica Illustrativa e Relazione sulle previsioni di spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano -

Il piano di zona n° 22 Ter interessa un comprensorio di 188 Ha situato nel settore Est della città, all'esterno del G.R.A., tra le stazioni Prenestina e Casilina; esso è delimitato ad Ovest e a Sud dall'aggregato edilizio della Borgata Tor Angela e ad Est e a Nord dalle aree coltivate (HS) dell'azienda agricola Vascelli.

Il collegamento del futuro insediamento (25.000 ab.) con la città dovrà essere garantito, nell'ambito del piano particolareggiato n° 9/P della Borgata Tor Angela, dalla previsione di due svincoli dell'asse principale dell'insediamento stesso con la via di Torre Nova a Nord (e da questa con la via Prenestina) e con la via Casilina a Sud.

Il presente piano di zona costituisce variante al precedente p.s. n° 22 (approvato dal Ministero dei LL.RR. l'11/8/1954) nei termini previsti dall'art. 34 della legge n° 865 del '71; la sua elaborazione si è resa necessaria (dopo la revoca del p.s. n° 22 bis che ampliava sia la superficie che il numero degli abitanti del p.s. n° 22) per diversi motivi tra i quali principalmente:

- la necessità oggettiva di prevedere la viabilità del nuovo piano di zona secondo un disegno più aderente alla realtà urbana del settore e tale da assolvere la doppia funzione di asse del futuro insediamento e di allargamento dell'attuale via Casilina; ciò anche nella eventualità della eliminazione del tracciato della nuova Casilina previsto dal vigente Piano Regolatore Generale.
- l'opportunità di utilizzare l'occasione progettuale del p.s. per dotare l'intero settore Casilino di un centro di attrezzature pubbliche e private in stretto collegamento col nuovo polo di interacci della 2ª Università di Tor Vergata.

- l'esigenza di adeguare, in una visione più realistica dell'intera operazione, le diverse tipologie residenziali alle capacità economiche degli operatori e della utenza nonché alle caratteristiche meccaniche del terreno.

Le differenze quantitative tra la presente variante e il p.z. n° 22 possono così riassumersi:

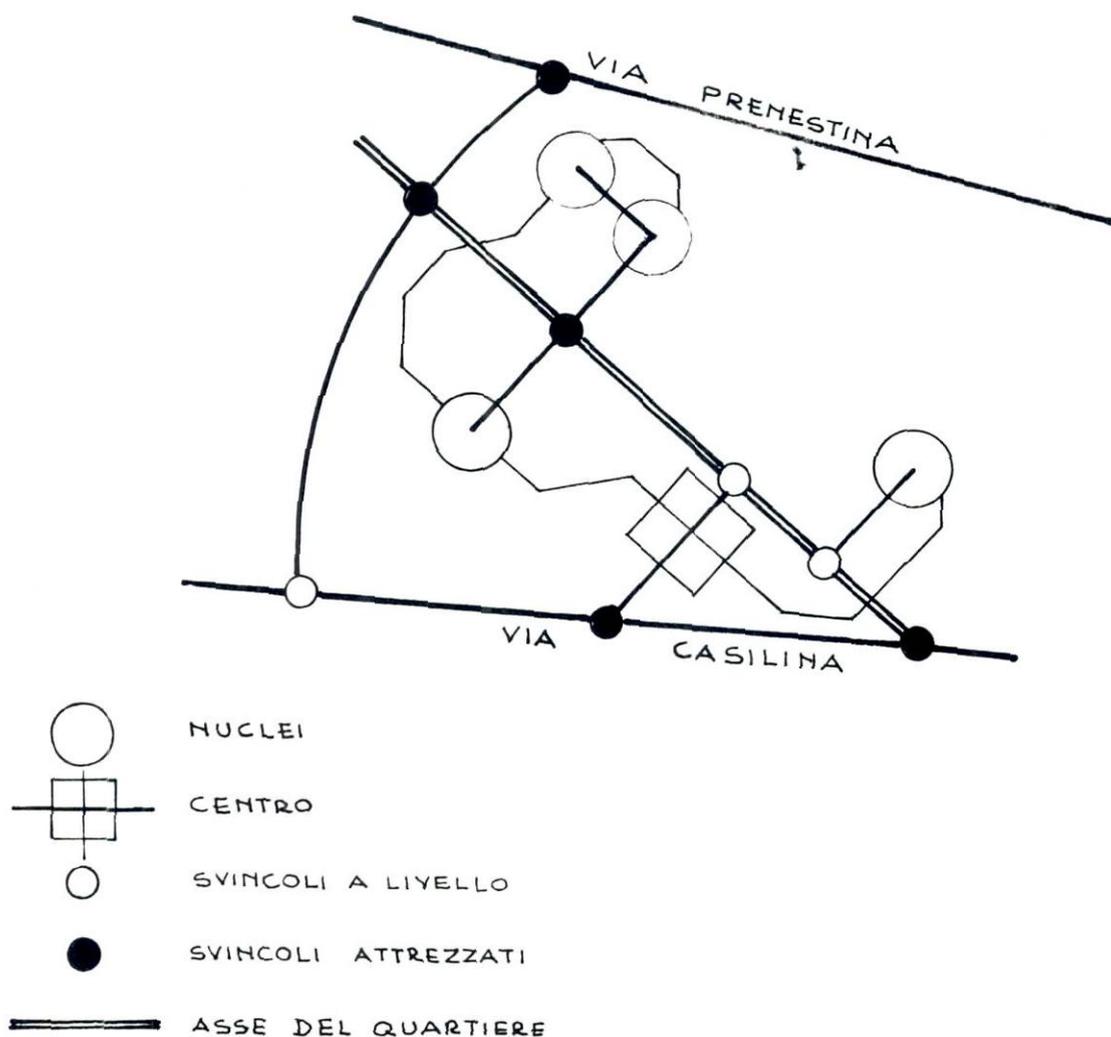
	P.Z. N° 22	P.Z. N° 22 EUR
ABITANTI	31.120	28.000
DENSITA' (Ab/Ha)	165	150
SERVIZI PUBBLICI (mq)	150.000	285.560
VERDE PUBBLICO (mq)	594.000	515.570
SUP.FONDIARIA EDIFICABILE (mq.)	761.500	705.012
CUBATURA RESID. (mc.)	2.489.565	2.012.807
CUBATURA NON RESID. (mc.)	374.765	251.650
VIABILITA' (mq)	365.500	241.514
ZONE ARTIGIANALI (mq.)	-	22.150
SUPERFICIE TOTALE (Ha)	188	188

Da notare in particolare la diminuzione degli abitanti di circa 3.000 unità che ha riportato il valore della densità territoriale a quello di 150 ab/Ha normalmente previsto per i p.z. (lo stralcio di 186 Ha effettuato dal Ministero dei LL.PP. in sede di approvazione del p.z. n° 22 aveva infatti innalzato il valore della densità da quello di 89 ab/Ha previsto a 165 ab/Ha); l'aumento della superficie destinata a servizi per l'adeguamento ai nuovi standards di legge; la notevole diminuzione della superficie impegnata dalla viabilità con conseguente diminuzione dei costi di urbanizzazione; l'insediamento di una zona destinata ad attività artigianali -

Il modello proposto

Nella progettazione del modello insediativo si è inteso realizzare i seguenti obiettivi prioritari:

- a) creare attraverso l'aggregazione della residenza in nuclei separati ed autosufficienti rispetto ad alcuni servizi primari una dimensione urbana corrispondente al livello di quartiere (3.000 - 8.000 ab.) e atta quindi a facilitare alcuni aspetti di vita associativa.
- b) garantire a tutte le abitazioni condizioni sostanzialmente equivalenti, sia rispetto ai collegamenti con la città, che rispetto alla fruibilità delle attrezzature e alla godibilità del verde.
- c) utilizzare l'edilizia non residenziale per creare sia a livello di nuclei che a livello dell'intero complesso centri di attività commerciali e terziarie, allo scopo di migliorare la qualità urbana degli insediamenti.
- d) servirsi delle indicazioni planovolumetriche per indirizzare la progettazione verso la scelta di tipologie ripetibili e valide dal punto di vista economico.



Il modello proposto dal piano di zona si articola così in cinque nuclei distribuiti lungo un asse centrale, a scorrimento veloce, agganciato alle vie statali Casilina e Prenestina (su questa indirettamente).

Dei cinque nuclei previsti, quattro hanno caratteristiche prettamente residenziali, con pesi variabili dai 3000 agli 8000 abitanti, mentre il quinto (1000 abitanti circa), collocato in posizione baricentrica rispetto al sistema, è costituito da una concentrazione di alcune attrezzature pubbliche e private ad uso oltre che dei nuovi insediamenti anche dello intero settore; particolare attenzione è stata posta nella sua ubicazione per consentirne una facile accessibilità da tutto il contesto urbano e porlo in collegamento diretto col Polo della 2^a Università.

Tutti i nuclei, inoltre, progettati singolarmente con caratteristiche di autosufficienza rispetto ad alcuni servizi primari (scuola dell'obbligo, mercato, chiesa) sono tra loro strettamente collegati dalle infrastrutture viarie e dal sistema del verde che, diversamente attrezzato, funge da tessuto connettivo dell'intero complesso.

Una scelta progettuale precisa è stata infatti quella di ottenere, pur nella individuazione di alcune concentrazioni di unità residenziali, un tessuto urbano integrato e continuo, all'interno del quale fosse garantita la facilità dei collegamenti a tutti i livelli e la fruizione anche visiva del centro.

L'edilizia residenziale semplice è stata ubicata sempre a diretto contatto con il verde libero o attrezzato; essa è differenziata in 12 comparti (R), all'interno dei quali, come risulta dalle Norme Tecniche allegate, l'edificazione è per lo più subordinata all'approvazione di specifici progetti planovolumetrici o di piani di intervento unitari.

In particolare per i comparti in cui l'indice di edificazione fondiaria supera il valore di 3 mc/mq sono state date nell'elaborato n. 5 specifiche indicazioni planovolumetriche.

Le tipologie proposte (la torre a 15 piani, la casa in linea di 6 piani e le case basse a 3 piani, a blocco o a schiera) sono state concordate con i rappresentanti dei vari operatori economici (I.A.C.P., ACER, Lega delle Cooperative, ecc.) durante appositi incontri.

L'edilizia mista, pure sottoposta a progettazione planovolumetrica, è invece articolata in 9 comparti (S), due per ogni nucleo residenziale e

uno per il centro di settore. In essi la parte di cubatura non residenziale è prevista solo al piano terreno, all'interno di una piastra spesso sporgente dal filo dei sovrastanti edifici residenziali e a volte collegante gli edifici stessi.

Piccoli subcentri sono stati infatti previsti all'interno dei singoli nuclei lungo gli assi della viabilità secondaria utilizzando anche la percentuale di cubatura prevista dalle Norme Tecniche per i negozi.

Altri due comparti infine (N), sempre soggetti a planovolumetrico, sono destinati esclusivamente ad edilizia non residenziale. Il primo, ai margini della zona destinata ad attrezzature sportive, a carattere prettamente commerciale; il secondo, all'interno del centro e con maggiore cubatura, destinato ad attività terziarie come uffici, studi professionali, ecc.

Per essi, come per tutto il centro di settore, le indicazioni planovolumetriche, fornite nell'elaborato n. 5, volutamente sommarie, dovranno avere un particolare approfondimento in funzione delle specifiche destinazioni d'uso che si vorrà realizzare.

Nella tabella allegata sono riportate, per ogni comparto, i dati relativi alla superficie, agli indici, alle altezze massime consentite, alle cubature e agli abitanti. (TABELLA A)

Una zona artigianale di circa 2 ha, servita da un ampio parcheggio, è prevista all'imbocco della viabilità principale con la via Casilina.

g.pa.

Viabilità

La rete viaria principale è formata, come si è accennato, da un asse centrale che attraversa il comprensorio in tutta la sua lunghezza da Nord a Sud, collegando la via Prenestina con la via Casilina e assolvendo la duplice funzione di asse di trasferimento veloce e di collettore di distribuzione ai singoli complessi o nuclei residenziali. Esso è attrezzato di norma a livello, con la sola eccezione di uno svincolo a due livelli, in corrispondenza dell'innesto con la viabilità che serve la parte del comprensorio a maggior peso insediativo (58 % della popolazione dell'intero comprensorio).

Una diramazione dell'asse è prevista all'altezza del centro di settore per collegare direttamente il centro stesso alle attrezzature della Nuova Università e fornire un ulteriore innesto sulla via Casilina, più o meno all'altezza del Km 13,00.

Il sistema viario principale è poi integrato dal sistema viario secondario che consente un collegamento continuo ed autonomo dell'intero insediamento, indipendentemente dalla viabilità veloce con la quale interferisce solo in corrispondenza dello svincolo Nord attrezzato, come si è detto, a due livelli.

Un percorso pedonale ciclabile, lungo circa tre chilometri, è infine previsto lungo il confine Nord-Est ai margini dell'azienda agricola e quale collegamento tra le zone di verde pubblico diversamente attrezzate (impianti sportivi, parco libero, verde gioco, ecc.).

Dimensionamento dei servizi e del verde

Gli indici assunti per il dimensionamento dei servizi, del verde e dei parcheggi sono quelli stabiliti dalle vigenti norme tecniche del P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 689 del 6.3.1979.

Le variazioni rispetto al p.z. n.22 corrispondono alla necessità di adeguamento agli standards.

Nella tabella B 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. e, per quanto riguarda le attrezzature scolastiche, in base ai dati contenuti nella G.U. n. 134 dell'1.6.1970.

Le aree destinate a verde pubblico occupano una superficie di 515.670 mq; esse sono suddivise in aree per parco pubblico, aree per attrezzature sportive, aree per attrezzature pre-sportive 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 F) del dispositivo della deliberazione consiliare n. 204 del 26.2.64, approvato con D.M. numero 3266 dell'11.8.1964, in quanto la variante stessa non comporta modifiche a dette previsioni.

;

TABELLA A

COMPARIO	SUPERF. MQ.	INDICE MC/MQ		H. MAX. H.L.	VOLUME MC.		ABITANTI
		RESID.	NON RESID.		RESIDENZ.	NON RESID.	
R ₁	31.800	2.90	/	10.00	92.220	/	1.260
R ₂	4.200	10.30	/	45.00	43.200	/	600
R ₃	4.200	10.30	/	45.00	43.200	/	600
R ₄	33.800	2.90	/	10.00	98.020	/	1.361
M ₁	32.000	4.00	0.24	22.00	128.000	7.980	1.777
M ₂	21.200	4.00	0.36	22.00	84.800	7.980	1.177
					489.440	15.960	6.775
R ₅	83.200	4.00	/	27.00	332.800	/	4.622
M ₃	24.000	3.60	0.30	45.00	70.020	7.200	972
M ₄	18.200	3.60	0.30	45.00	62.460	5.450	867
N ₁	4.290	/	5.00	10.00	/	21.450	/
					465.280	34.100	6.461
R ₆	36.920	2.40	/	45.00	88.608	/	1.230
R ₇	23.000	2.90	/	45.00	66.700	/	926
M ₅	9.600	3.60	1.00	22.00	34.560	9.600	480
M ₆	9.750	3.60	1.00	22.00	35.100	9.750	487
					224.968	19.350	3.123
R ₈	54.270	3.60	/	20.00	195.372	/	2.713
R ₉	17.860	3.60	/	20.00	64.296	/	893
R ₁₀	33.200	2.90	/	10.00	96.280	/	1.337
R ₁₁	16.560	5.20	/	45.00	86.112	/	1.200
R ₁₂	71.300	1.40	/	10.00	98.578	/	1.369
R ₁₃	44.500	1.09	/	10.00	48.505	/	673
M ₇	18.240	3.20	1.20	22.00	58.368	21.888	811
M ₈	12.220	4.00	1.50	22.00	48.880	18.330	679
					696.391	40.218	9.675
R ₁₄	46.902	1.09	/	10.00	51.124	/	710
M ₉	42.800	2.00	4.60	27.00	85.600	192.650	1.188
N ₂	11.800	/	5.00	15.00	/	59.000	/
					136.724	251.650	1.898
TOTALI					2.012.807	361.278	27.932

TABELLA B

ZONA	AREA N	SUPERFICIE VINCOLATA MQ	ASILI NIDO superficie mq	SCUOLE MATERNE n°aule sup. necess. n° sez. n°aule sup. necess. mq	SCUOLE ELEMENTARI n°aule sup. necess. n° sez. n°aule sup. necess. mq	SCUOLE MEDIE INFERI n°aule sup. necess. n° sez. n°aule sup. necess. mq	ATTREZZI RELIGIOSE superficie mq	ATTREZZI ANNONARIE E COMMERCIE superficie mq	ATTREZZI SANITARIE superficie mq	ATTREZZI AMMINISTRATIVI superficie mq	ATTREZZI CULTURALI superficie mq
167	1	6000	1500	6	4.500						
	2	4000						4.000			
	3	22.250		5	25	12.250	10.000				
	4	24.150		6	4	10.300		4.100			
	5	4.100									
	6	6000	1.500	6	6	4.500					
	7	24.150		6	4	10.300	6	18	9.350		
	8	10.000						10.000			
	9	13.800									
	10	9000									13.800
	11	54.450	2.000	6	4	10.300	6	18	9.350		
	12	9.000	2.000	6	4	10.300	7	21	11.500	9.000	
	13	25.700	1.590	6	4	10.300	6	18	9.310		
	14	4.500									
	15	53.760	2.000	6	4	10.300	8	24	12.600	4.500	
	16	14.700	2.000	6	4	10.300					
	Hq.	285.560					14.700	12.600	9.000	9.000	13.800

TABELLA C

ARTICOLAZIONE DEL VERDE PUBBLICO PREVISTO DAL P.R. (TUTTO IL VERDE
DI ARREDO STRADALE)

DESTINAZIONE	mq	mq/ab
Verde libero	347.870	12,4
Verde sportivo e prospettivo	57.800	3,4
Gioco bambini	70.000	2,5
Totale	475.670	18,3