✚ S. P. Q. R.

CS846

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 DI
ZONA

N. **22**
OCTIES

TOR BELLA MONACA

RIPARTIZIONE XVI
EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

2 Unità Intersettoriale Tecnica 26 GIU. 1986

L'ARCHITETTO DIRIGENTE
(Dr. Arch. Carlo Malesse)

Ripartizione XVI
Prot. N. 7555

5 NOV 1986

Dott. Ing. *[Signature]* Carlo Ugarelli

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE
Prof. Arch. ALESSANDRO GUARRA

[Signature]

8

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E
RELAZIONE SULLE PREVISIONI DI SPE
SA PER LE SISTEMAZIONI GENERALI

ELABORAZIONE 3 1986.

ADDIZIONE

T.B.M. - P.Z. 22

Relazione illustrativa

La presente Variante octies aggiorna della relazione illustrativa la sola tabella 3.

I.B.M. P.Z. 22 SEXIENSVariante urbanistica con nuova precisazione delle cubature e delle destinazioni.Relazione illustrativa.

La variante urbanistica al P.Z. 22 sexies si è resa necessaria per i seguenti motivi:

- 1)- Reperimento di una quota integrativa di parcheggi pubblici a servizio del centro di settore.
- 2)- Migliore distribuzione delle cubature dei servizi pubblici del centro stesso in seguito ad una più approfondita definizione funzionale e tipologica. Tale intervento ha determinato una necessaria disaggregazione dei comprensori N2, 10, 12, mantenendo inalterata la cubatura complessiva.
- 3)- Inserimento di un nuovo tracciato viario che passa attraverso il comparto 13 (Scuole), con conseguente nuova distribuzione del comparto stesso e delle superfici per Scuola dell'obbligo.
- 4)- Inserimento del lotto per Scuola Media Superiore, ricavato all'interno del comparto 11, con conseguente creazione del nuovo comparto 19 e studio di ridistribuzione delle Scuole.
- 5)- Inserimento all'interno del comparto M9, di un lotto di mq. 2.400, ricavato nella precedente destinazione a verde, per Scuola Materna, con conseguente creazione del nuovo comparto 18.
- 6)- Estensione della sagoma degli edifici del comparto M9 a tutta l'area fondiaria, includendo la fascia lungo i parcheggi pubblici. Ciò ha reso possibile un'adeguata ampiezza del corpo di fabbrica di alcuni edifici e, in particolare, del lotto B5 interessato da un edificio non residenziale.

Illustriamo, sinteticamente, per ciascun ambito di intervento, le principali modifiche apportate, in una suddivisione puramente indicativa di cubature e destinazioni.

1. COMPARTI DESTINATI AI SERVIZI PUBBLICI

1.1. Comparti 10 e 12:

- Il comparto 10 è stato suddiviso in tre sub-comparti: 10A, 10B, 10C, secondo il seguente schema:
 - Comp. 10A: eventuali servizi accessori della VIII Circoscrizione (mc. 5.000);
 - Comp. 10B: Sede della VIII Circoscrizione (mc. 25.000);
 - Comp. 10C: Parcheggi pubblici/privati a servizio principalmente della Circoscrizione e della U.S.L. (mq. 4.260).
- Il comparto 12 è destinato a: Unità Sanitaria Locale (mc. 15.000) più eventuale "Day Hospital" (mc. 6.000).

1.2. Comparto 9:

- Il comparto 9 è destinato a: Centro Culturale, in conformità ai programmi dell'Assessorato borgate e dell'Assessorato alla Cultura, con una cubatura di mc. 12.000 comprensiva di un'aliquota di riserva.

Si fa presente che le cubature (indicative) relative ai comparti sono ricayate globalmente e si compensano perciò tra loro (per esempio, si potrebbe realizzare al Comparto 9 un Centro Culturale di maggior cubatura (17.000 mc.) come era previsto in prima ipotesi, in luogo del Day Hospital del comparto 12.

2. COMPARTI NON RESIDENZIALI

- 2.1. Il comparto N2 è stato modificato, inserendo un subcomparto (N2D) nella zona di piano destinata a verde pubblico, e suddiviso in quattro sub-comparti: N2A, N2B, N2C, N2D, secondo il seguente schema.
- N2A: Poste (mc. 22.000);
 - N2B: Edificio comunale polivalente (supermercato o negozi, sale polifunzionali, uffici, eventuali locali a servizio e/o integrazione U.S.L. e Circoscrizione) - (mc. 15.000);
 - N2C: Centro ricreativo (Sale cinematografiche multiple, bar, negozi, discoteca) - (mc. 10.000).
 - N2D: Attrezzature Sportive (piscina coperta e/o palestra) - (mc. 12.000).

Tali destinazioni, relative ai comparti non residenziali, sono indicative, fatta eccezione per il comparto N2D per cui si aggiunge nelle Norme Tecniche del Piano, che è possibile realizzare esclusivamente attrezzature sportive.

3. COMPARTO 13, DESTINATO AD EDILIZIA SCOLASTICA

3.1. E' stata prolungata la strada che passa attraverso i comparti M5 ed M7, facendola passare attraverso il comparto stesso, in funzione del suo collegamento con la Via Casilina. Il tracciato dovrà svolgere una funzione di collegamento con l'area nord-est di Tor Bella Monaca e tra la Via Casilina ed il Grande Raccordo Anulare.

La sezione di 15 metri del percorso interno al P.2.22, attualmente più che sufficiente per la viabilità all'interno del Piano di Zona, garantisce sulla capacità della viabilità stessa a recepire anche un flusso di attraversamento.

L'inserimento del tracciato ha determinato una nuova definizione planimetrica del comparto 13, con le modifiche qui di seguito sinteticamente indicate.

- Superficie totale mq. 17.930 divisa in:
 - Scuola Materna mq. 6.600
 - Scuola Elementare mq. 11.330

In questo comparto la superficie per edilizia scolastica è diminuita di mq. 7.770, con la esclusione della destinazione ad Asilo Nido ed a Scuola Media Inferiore.

4. COMPARTO R15

4.1. E' stata incrementata (con conseguente diminuzione dell'indice), la superficie fondiaria del comparto residenziale R15, di mq. 5.143, risultanti dal nuovo assetto planimetrico dovuto al tracciato stradale in precedenza descritto. Il comparto è passato da mq. 27.560 a mq. 35.000.=

5. COMPARTO 11

5.1. E' stato ricavato un lotto di mq. 24.500 per la Scuola Media Superiore all'interno del comparto 11 come attrezzatura per l'istruzione di interesse generale, con con-

segunte disaggregazione in due comparti, e diminuzione della superficie per l'istruzione dell'obbligo, secondo lo schema seguente:

- Comparto 11: mq. 29.950 coi suddivisi.
 - Asilo Nido mq. 3.650
 - Scuola Materna " 4.500
 - Scuola Elementare " 10.300
 - Scuola Media inferiore " 11.500

- Nuovo comparto 19: mq. 24.500 destinati all'istruzione superiore dell'obbligo e cioè alla Scuola Media Superiore.

6. PARCHEGGI

6.1. Si è ricavata un'area per parcheggi pubblici integrativi del centro di settore, pari a mq. 4.335.=

Tali parcheggi, pur non essendo necessari ai fini del raggiungimento degli standards previsti dalla Legge, in quanto già ampiamente soddisfatti nel piano, si è ritenuto utile proporli ad integrazione di quelli previsti nella zona centrale del centro di settore.

In seguito, infatti, a più approfondite definizioni tipologiche e distributive del centro, si è ritenuto opportuno, considerate le caratteristiche degli insediamenti, individuare un gruppo di parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli previsti nelle immediate vicinanze della Circoscrizione dell'Edificio postale, dell'Unità Sanitaria Locale, del Supermercato e del Centro Commerciale.

Con tale nuovo gruppo di parcheggi, in pratica si è realizzato un sistema continuo tra parcheggi pubblici e parcheggi privati in corrispondenza della strada posteriore al centro, lungo tutta la estensione del centro stesso.

Nel calcolo dei parcheggi, infine, si è tenuto conto che i parcheggi pubblici dei servizi pubblici sono da reperire all'interno delle rispettive aree fondiarie. Si fa eccezione per il comparto 12 (U.S.L. e Day Hospital) in quanto, essendo questo comparto confinante con un'ampia zona a parcheggi pubblici ricavati come integrazione alla dotazione del centro di settore, quota parte di questa area copre le esigenze della U.S.L. e del Day Hospital.

Si è anche ricavata un'area per parcheggi pubblici, di mq. 2.500 nella zona a verde compresa tra la viabilità principale ed il comparto R8 a servizio delle attrezzature sportive.

7. CONSIDERAZIONI GENERALI

7.1. Riassumendo le variazioni principali determinate dalle scelte operate per la variante P.Z. 22 VI, esse si possono così riassumere.

- La cubatura totale è rimasta complessivamente invariata. Il comparto N2, a fronte di un aumento della superficie, ha subito un leggerissimo abbassamento dell'indice di fabbricabilità. I comparti 9, 10, 12 non hanno subito variazioni globali di cubatura e superficie.
- E' aumentata la superficie dei parcheggi pubblici ed è diminuita quella per il verde pubblico, che aveva già nel piano una dotazione più che abbondante. E' complessivamente diminuita la superficie per lo standard delle scuole dell'obbligo, ma in modo irrilevante, vista la già sovrabbondante dotazione del Piano di Zona 22V.
- E' aumentata la superficie fondiaria del comparto R15, senza variazione di cubatura e perciò con conseguente abbassamento dell'indice ed è, infine, aumentata la superficie destinata alla viabilità del piano di zona.

TABELLA 1VARIANTE AREE PER SERVIZI COMUNALI ED AREE DIREZIONALI
P.Z. 22 SEXIENS.

Individuazione delle cubature e destinazioni dei comparti e sub comparti (indicativa).

1. Aree per servizi comunali (Comp. N2A/B/C/D)

Comp.	Mq.	Mc.	Indice	Destinazione
N2A	2.709	22.000	8,12	Poste
N2B	3.522	15.000	4,25	Edificio Comunale Polivalente
N2C	3.310	10.000	3,02	Centro ricreativo
N2D	4.650	12.000	2,58	Piscina coperta
TOTALE:	14.191	59.000	4,16	

2. Aree direzionali (comp. 9, 10, 12)

Comp.	Mq.	Mc.	Indice	Destinazione
9	14.600	12.000		-Centro culturale e verde attrezz.
10A	4.330	5.000		-Eventuali servizi accessori circoscrizionali
10B	4.260	25.000		-Sede della VIII circoscrizione
10C	4.260	---		-Parcheggi pubblici privati circoscrizionali
12	4.350	15.000		-Unità Sanitaria Locale
		6.000		-Day Hospital
TOTALE:	31.800(2)	63.000	2,00(1)	

3. Aree per parcheggi pubblici integrativi al centro di settore:
mq. 4.335.=

(1) L'indice, per le aree direzionali (servizi pubblici) è stabilito in mc. 2,00/mq. calcolato sulla somma delle aree fondiarie e distribuito in base alle esigenze effettive di ciascun servizio (vedi Normativa del P.Z. 22).

(2) mq. $31.800 \times 2,00 = 63.600 > 63.000.=$

TABELLA 2

Dati del Piano di Zona 22 quinquies relativi ai servizi comunali ed alle aree direzionali.

1. Servizi comunali (Comp. N2)

Comp.	Mq.	Mc.	Indice	Destinazione
N2	11.800	59.000	5,00	Non residenziale

2. Aree direzionali (Comp. 9-10-12)

Comp.	Mq.	Mc.	Indice	Destinazione
9	13.800	17.000		-Attrezzature culturali
10	9.000	30.000		-Attrezzature sanitarie
12	9.000	15.000		-Attrezzature amministrative
TOTALE:	31.800 (2)	62.000	2,00 (1)	

(1) L'indice, per le aree direzionali (servizi pubblici) è stabilito in mc. 2,00/mq. calcolato sulla somma delle aree fondiarie e distribuito in base alle esigenze effettive di ciascun servizio (vedi normativa del P.Z. 22).

(2) La cubatura massima ammessa dalla normativa è:

$mq. 3.800 \times 2,00 = 63.600 \quad 62.000.=$

Comparti presso cui avvengono le variazioni	Standard aree pubbliche			Totale aree pubbliche			Altre aree			TUTALE
	Verde pubbl. pubblico	Paroch. pubblici	Scuole fl no all'obblig	Altri servizi	Scuola Media Su perfore	Residenz. Non resid.	Mista	Viabilità	Artif. Impu lo	
2	- 7.150	+ 2.500	---	---	- 4.650	---	+ 2.391	---	---	- 2.173
9-10-12	Per adeguam. verb. l. 11/88 e quote	+ 4.335	---	Suppl. di plessi, am. invariata	---	---	---	---	---	---
TOTALE	- 9.225	+ 1.835	---	---	- 2.391	---	+ 2.391	---	---	---
11	---	---	- 24.500	---	- 24.500	---	---	---	---	- 24.500
19 (nuovo)	---	---	---	---	+ 24.500	---	---	---	---	+ 24.500
TOTALE	---	---	- 24.500	---	- 24.500	---	---	---	---	---
13	- 1.305	---	- 7.770	---	- 9.275	---	---	+ 1.132	---	- 8.143
RIS	---	---	---	---	---	+ 8.143	---	---	---	---
TOTALE	- 1.305	---	- 7.770	---	- 9.275	---	---	---	---	- 8.143
18 (nuovo)	- 2.400	---	+ 2.400	---	Invariato	---	---	---	---	---
TOTALE	- 1.505	---	- 7.770	---	- 9.275	---	---	---	---	- 8.143
TOTALE	- 13.131	+ 5.835	+ 29.870	Invariata	- 30.166	+ 8.143	+ 2.391	---	+ 1.132	---
P. Z. 22 V	500.037	109.973	205.960	74.150	891.120	550.990	21.200	153.025	241.514	22.150 1.880.000
P. Z. 22 VI	485.905	116.808	177.090	74.150	854.954	559.193	23.591	153.025	242.615	22.150 1.880.000
P. Z. 22 VIII	467.574	116.808	177.090	74.150	835.597	578.490	23.591	153.026	242.645	22.150 1.880.000