

† S. P. Q. R.

65843

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

ATTUAZIONE DELLA LEGGE 18 APRILE 1962 N. 161
PER IL PIANO DELLE ZONE DA DESTINARE
ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

TOR BELLA MONACA

ANO DI
ZONA

22

QUINGIES

arch. francesco canali

ing. anna maria leone

arch. paolo visentini

IL PRIMO DIRIGENTE
Dott. Ing. Anna Maria Leone

Alon

IL DIRIGENTE TECNICO
SUPERIORE SUPPLEMENTARE
Dott. Ing. Barbara (G.M.)

DELIBERAZIONE C. C.

n. 1261 del 20-6-1982

W

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

ELABORAZIONE 18 2 82

ADOZIONE

8

TOR BELLA MONACA P.Z. N. 22 QUINQUIES

Relazione tecnica illustrativa e relazione sulle previsioni di spesa occorrenti per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano.

Il Piano di Zona n. 22 Quinquies, interessa un comprensorio di 188 Ha situato nel settore est della città, allo esterno del GRA, tra le statali Prenestina e Casilina; esso è delimitato ad ovest ed a sud dall'aggregato edilizio della Borgata Tor Angela e ad est ed a nord dalle aree coltivate (H3) dell'Azienda agricola Vaselli.

Il collegamento del futuro insediamento (28.000 ab.) con la città dovrà essere garantito dalla previsione di due svincoli dell'asse principale dell'insediamento stesso con la Via di Torrenova e con il G.R.A. a nord, e con la Via Casilina a sud.

Il presente P.Z. costituisce variante al P.Z. n.22 Quater nei termini nei termini previsti dall'art. 34 della Legge n. 865 del 1971; la sua elaborazione si è resa necessaria in seguito a ritrovamenti archeologici avvenuti recentemente nel comprensorio.

In particolare, si riporta qui di seguito l'analisi dei ritrovamenti e le conseguenti modifiche alla viabilità ed alla edificabilità nel Piano.

- 1)- Settore A: tra i comparti R2, M1 ed M2. Strada romana detta Via Gabina.

Si tratta di una importante strada in ottimo stato di conservazione; già ampiamente riportata in luce dalla Sovrintendenza. Considerata la continuità della strada per ampio tratto individuabile anche dalla foto aerea della zona) la Sovrintendenza ritiene che tale strada debba essere quanto prima riportata completamente in luce.

Di conseguenza, non è più possibile eseguire i due edifici lunghi previsti nei comparti M2 ed M1 ed i due edifici a torre previsti nel comparto R3 perché direttamente interessati dal percorso della strada stessa.

Per favorire la continuità di detta strada in un sistema integrato di verde pubblico ed aree archeologiche, si è ritenuto opportuno modificare la viabilità che collega la piazza centrale del settore A con i comparti R1 e le scuole.

Si è abolito uno dei due collegamenti previsti e potenziato il secondo creando, in corrispondenza della Via Gabina, un sovrappasso che consenta la completa continuità dell'antica strada nel sistema del verde pubblico.

- 2)- Settore A: strada posteriore al comparto M1. Reperti di mura e tombe.

Nonostante l'importanza dei ritrovamenti (specie all'interno di una tomba) questi reperti non sembrano particolarmente importanti allo stato attuale delle conoscenze.

Maggiore importanza potrebbero rilevare dopo ricerche da effettuarsi nelle aree limitrofe al di fuori del Piano di Zona. Si è ritenuto opportuno abolire la viabilità di bordo, posteriore al comparto M2, creando opportuni ritorni.

- 3)- Settore A: strada tra il comparto ed il Casale (nel verde pubblico). Cisterna Romana.

Si tratta di una grande cisterna, piuttosto importante, posta a servizio della grande villa del comparto M3 (vedi punto 4). Per la sua posizione e le sue dimensioni (già esattamente ubicate e rilevate) è impossibile mantenere l'attuale percorso della viabilità ed i parcheggi pubblici ai bordi inferiori del comparto 4 in quanto direttamente sopra questo reparto.

Considerato, tra l'altro, il rapporto di tale cisterna con la Villa del comparto M3, si è studiata una modifica globale della viabilità che desse la massima continuità possibile alla zona archeologica, mediante lo spostamento dello svincolo con la viabilità interquartiere ai bordi del Piano di Zona e la conseguente abolizione della viabilità che era prevista intorno ai comparti M3 e 4.

- 4)- Settore B: Comparto M3. Villa romana.

Tutta l'area del comparto è stata esaminata con scavi di trincea a distanze regolari e si è individuata con chiarezza la presenza di una importante villa romana con resti interessanti di pavimenti, mosaici, etc..

Tale Villa è oggetto di scavi già predisposti dalla Sovrintendenza; e tutto il comparto non potrà essere edificato nella area che era stata individuata dal Piano di Zona.

- 5)- Settore D: comparto 14 ed M8. Villa romana

La Villa, individuata sull'area dei comparti 14 ed M8 non sembra presentare elementi di grande interesse archeologico tali da determinare il ripristino.

Pertanto, dopo i rilievi che verranno effettuati dalla Sovrintendenza, sembra che tale reperto non venga riportato in luce.

Di conseguenza, l'area, senza essere interessata da edifici o da strutture profonde, potrà essere anche parzialmente pavimentata per ricavare il previsto mercato.

Parte dell'edificio, compreso nel comparto M8, ha dovuto invece trovare altra collocazione.

- In conseguenza alle modifiche richieste dai ritrovamenti archeologici, si sono individuate nuove aree per collocare gli edifici che erano previsti in comparti che si sono dovuti modificare in zone di verde pubblico archeologico.

Tali comparti sono:

- a)- il comparto R2 (accanto al comparto R1) dove è pre-
vista la collocazione dello stesso edificio già pre-
visto nel comparto M2.
 - b)- Un nuovo comparto N1 in prossimità del grande par-
cheggio della zona sportiva attrezzata dove è pre-
visto un gruppo di servizi (altezza massima 10 mt.)
ad integrazione della zona del verde sportivo.
 - c)- Si sono modificate le indicazioni planivolumetriche
dei comparti M7 ed M8 prevedendo, tra l'altro, una
altezza massima inferiore a quella prevista inizial
mente ed un edificio che sovrappassi la viabilità
locale, per mantenere le cubature complessive in-
variate nonostante il ridimensionamento dei lotti.
 - d)- Si è trovata una posizione del mercato del comparto
6 più baricentrica rispetto ai comparti edilizi,
trasferendola nell'ex comparto N1.
 - e)- Si è studiata una nuova definizione viaria e di verde
tra i comparti 13, 14 ed R15.
 - f)- Si è trovata una nuova distribuzione nel comparto 3,
dove tra l'altro è stato collocato in posizione più
baricentrica rispetto alle residenze, il mercato già
previsto nel comparto 1 che è stato destinato a verde
pubblico come la confinante zona archeologica.
 - g)- Il comparto R15 è stato previsto accanto al comparto
13 con tipologia analoga a quella dei comparti R10
ed R11 adiacenti.
 - h)- Si è individuata una serie di nuovi comparti, suddivi
si in lotti da destinarsi a permuta nella fascia tra
l'attuale borgata ed il settore C.
- A seguito di una analisi particolareggiata delle caratteristi-
che generali del previsto centro di settore, per ottenere una
distribuzione ottimale delle cubature, degli accessi e dei per
corsi, si è modificato il sistema della viabilità e si sono da
te nuove indicazioni planivolumetriche per i comparti del setto-
re stesso.

Tali modifiche vengono recepite nella presente variante.

Non esistono differenze quantitative tra la presente variante ed il P.Z. n. 22 Quater relativamente ai valori del numero di abitanti, densità territoriale, superficie fondiaria, cubatura ed aree pubbliche. Tali valori possono così riassumersi:

Abitanti	28.000
Densità (Ab/Ha)	150
Servizi pubblici (mq.)	281.110
Verde pubblico (mq.)	500.037
Cubatura resid.(mc.)	2.012.283
Cubatura non resid.(mc.)	361.278
Viabilità (mq.)	241.514
Zone artigianali (mq.)	22.150
Superficie totale (Ha)	188.=
Servizi pubblici (mq.)	281.110

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.) ed 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 ed alla godibilità del verde.
- c)- Utilizzare l'edilizia non residenziale per creare, sia al livello di nuclei che al 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 3.000 agli 8.000 abitanti, mentre il quinto (1.000 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 dell'inte-

ro 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, 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 16 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.

L'edilizia mista, pure sottoposta a progettazione planovolumetrica, è invece articolata in 9 comparti (M), due per ogni nucleo residenziale ed uno per il centro di settore. In essi, la parte di cubatura non residenziale è prevista al piano terreno ed al 1° piano all'interno di una piastra spesso sporgente dal filo dei sovrastanti edifici residenziali ed 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), 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, etc..

Per essi, come per tutto il centro del 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 mas-

sime consentite, alle cubature, 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.

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 il G.R.A. con la Via Casilina ed 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 dello 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 della azienda agricola, e quale collegamento tra le zone di verde pubblico diversamente attrezzato (impianti sportivi, parco libero, gioco etc.).

Dimensionamento dei servizi e del verde

Gli indici assunti per il dimensionamento del verde, dei servizi 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.'79.

Nella tabella B allegata sono indicati il tipo e le superfici delle singole attrezzature di servizi previste nel P.Z., 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.'70.

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 ed aree per attrezzature per il gioco 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. n. 3266 dell'11.8.'64, in quanto la variante stessa non comporta modifiche a dette previsioni.

Roma, marzo 1982

NUCLEO	COMPARTO	SUPERFICIE MQ.	INDICE MC/MQ		H. MAX ML.	VOLUME MC.		ABITANTI
			RESID.	NON RESID.		RESIDENZ.	NON RESID.	
A	R ₁	26'828	4.03	/	45.00	108'120	/	1502
	R ₂ *	8'200	250	/	22.00	20'500	/	285
	R ₃	4'200	10.30	/	45.00	43'200	/	600
	R ₄	33'800	3.40	/	45.00	114'920	/	1'596
	M ₁	28'305	330	0.28	22.00	93'573	7'980	1'299
	M ₂	16'075	4.00	0.49	22.00	64'300	7'980	893
						444'613	15'960	6'175
B	R ₅	83'200	3.40	/	28.00	282'880	/	3'929
	M ₄	18'200	3.60	0.30	45.00	67'286	5'450	935
	N ₁ *	9'400	/	3,04	10.00	/	28'650	/
					350'166	34'400	4864	
C	R ₆	36'920	2.40	/	16.00	88'608	/	1'230
	R ₇	23'000	2.90	/	16.00	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
	R ₁₆ *	22'690	1,2	/	10.00	27'228	/	378
						255'099	19'350	3'501
D	R ₈	54'270	3.60	/	45.00	195'372	/	2'713
	R ₉	17'860	3.60	/	22.00	64'330	/	893
	R ₁₀	33'200	3.40	/	16.00	112'880	/	1'568
	R ₁₁	16'560	5.20	/	45.00	81'348	/	1'130
	R ₁₂	71'300	1.40	/	10.00	98'578	/	1'369
	R ₁₃	44'500	1.09	/	10.00	48'505	/	675
	M ₇	16'896	4,08	1,19	16.00	68'976	20'109	959
	M ₈	11'400	3,35	1,76	16.00	38'272	20'109	531
	R ₁₅ *	27'560	4.29	/	45.00	120'323	/	1671
						825'681	40'218	11'509
E	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						2'012'283	361'278	27'947

TABELLA B

ZONA	ARLA N	SUPERFICIE VINCOLATA MQ	ASIILI NIDO superficie mq	SCUOLE MATERNE n° aule sup necess. mq	SCUOLE ELEMENTARI n° aule sup necess. mq	SCUOLE MEDIE INFR. n° sez. n° aule sup necess. mq	ATTREZZE RELIGIOSE superficie mq	ATTREZZE ANONARIE E COMMERC. superficie mq	ATTREZZE SANITARIE superficie mq	ATTREZZE AMMINISTR. superficie mq	ATTREZZE CULTURALI superficie mq		
167	1	6.000	1.500	6	4.500								
	2	4.150					4.150						
	3	12.250		5	26	12.250							
	4	24.160		4	20	10.300							
	5	6.500	1.500	6	4.500			4.500					
	6	4.500											
	7	24.150		6	4.500	4	20	10.300	6	16	9.360		
	8	10.000						10.000					
	9	13.800											
	10	9.000										18.800	
	11	54.450	2.000 2.000	6 6	4.500 4.500	4 4	20 20	10.300 10.300	6 7	18 21	9.350 11.600		9.000
	12	4.000											
	13	25.700	1.590	6	4.500	4	20	10.300	6	16	9.360		
	14	4.500	2.000 2.000	6 6	4.500 4.500	5 3	25 15	12.250 18.000	4 5	12 15	6.500 8.175		4.500
	15	53.700		3	2.100								
	16	14.700											
	17	4.500											
Ma	281.110						28.850	13.500	9.000	9.000	18.800		

18
11