

CS 8/44

† S. P. Q. R.

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**
SEXIES

TOR BELLA MONACA

ARCHITETTO DIRIGENTE
Dott. Arch. *Palmasca Roberto*

IL PRIMO DIRIGENTE
Dott. Ing. *Anna Maria Leone*

IL DIRIGENTE TECNICO
SUPERIORE SUPPLENTE
(Dott. Ing. BARBARO TORRE)
W

8

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

ELABORAZIONE

24-11-83

ADOZIONE

TOR BELLA MONACA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E RELAZIONE SULLE PREVISIONI
DI SPESA OCCORRENTI PER LE SISTEMAZIONI GENERALI NECESSARIE
ALLA ATTUAZIONE DEL PIANO.

Il P.Z. 22 interessa un comprensorio di 188,00 Ha. situato nel settore est della città, all'esterno del G.R.A., tra le statali Prenestina e Casilina. Esso è delimitato ad ovest ed a sud dall'aggregato edilizio della borgata Tor Angela e ad est e 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. 22/VI costituisce variante al P.Z.22 quinquies, nei termini previsti dall'art. 34 della Legge n.865 del 1971.

La variante riguarda i seguenti comparti:

- Comp. M9

Estensione della sagoma di inviluppo degli edifici a tutta l'area fondiaria, includendo la fascia lungo i parcheggi pubblici.

Ciò ha reso possibile una adeguata ampiezza del corpo di fabbrica di alcuni edifici e, in particolare, del Lotto B5 interressato da un edificio non residenziale (mc. 5.000).

- Comp. N2,9,10,12

Adeguamento delle superfici ai dati derivati dal verbale linee e quote; suddivisione in sub-comparti; reperimento di una quota integrativa di parcheggi pubblici per il centro di settore; utilizzazione di una quota del verde pubblico per il sub-comparto N2D, destinato ad attrezzature sportive.

- Comp.13

Diminuzione della superficie del comparto, destinato ad edilizia scolastica, determinata dal passaggio del tracciato viario che prolunga l'attuale viabilità in funzione della costruzione di una strada di collegamento con la Via Casilina.

- Comp. R 15
Ha beneficiato, con un incremento della superficie fondiaria, della divisione del comparto 13. L'ampliamento ha consentito di inserire una nuova sistemazione planimetrica.
- Comp. 11
Al suo interno è stato ricavato il lotto per la Scuola Media superiore, per attrezzature generali per l'istruzione, con conseguente creazione del nuovo comparto 19, con conseguente diminuzione della superficie del comparto stesso per l'istruzione dell'obbligo, e nuova attribuzione di superfici alle varie Scuole.
- Comp. 19
E' un comparto nuovo, attribuito alla Scuola Media Superiore di cui sopra, ricavato con una parte del comparto 11.
- Comp. 18
E' un comparto nuovo, ricavato con una quota di verde pubblico e localizzato nei pressi del comparto M 9C; è destinato a Scuola Materna.

- Abitanti	28.000
- Densità (ab/Ha)	150
- Servizi pubblici (mq.)	251.240
- Verde pubblico (mq.)	486.906
- Cubatura residenz. (mc.)	2.012.283
- Cubatura non residenziale (mc.)	361.278
- Viabilità (mq.)	242.646
- Zone artigianali (mq.)	22.150
- Zone per attrezzature di interesse generale (istruzione)	24.500
- Parcheggi pubblici (mq.)	116.808
- Superficie totale del Piano di Zona 22 (Ha.)	188,00

Il modello proposto

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

- a)- creare, attraverso l'aggregazione della residenza, i 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 rispetto ai collegamenti con la città, anche 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)- Utilizzare le superfici a parcheggio pubblico come elemento continuo, chiaro e leggibile, che si colleghi in relazione ai comparti in modo univoco e funzionale.
- e)- Servirsi delle indicazioni planovolumetriche per indirizzare la progettazione verso la scelta di tipologie ripetibili e valide dal punto di vista economico.
- f)- Inserire le preesistenze archeologiche (che hanno determinato un nuovo disegno della viabilità e lo spostamento di alcuni comparti) in modo organico e fruibile, in un sistema integrato di verde pubblico ed aree archeologiche, ottenuto, dove necessario, attraverso percorsi che diano continuità agli elementi funzionalmente legati tra loro.

Tali soluzioni sono state oggetto di particolare analisi nella precedente variante quinquies, del 18-2-'82, cui si fa riferimento.

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).

Dai 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'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, 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.

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. Da tale Asse si dipartono due diramazioni: una ad Ovest, che si collega alla Via Casilina attraverso la "spina" del centro commerciale integrato; ed un'altra ad Est, cui si attesterà una strada che si svincolerà anch'essa sulla Via Casilina e servirà a migliorare i collegamenti delle zone residenziali interessate. L'asse assolverà così la duplice funzione di asse di trasferimento veloce e di collettore di distribuzione ai singoli complessi, o nuclei residenziali del Piano di Zona. 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).

La diramazione dell'asse, prevista all'altezza del centro di settore, avrà anche la funzione di collegamento del centro stesso con le attrezzature della nuova Università.

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.

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 nello 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 ed in parte nella zona per attrezzature sportive, articolato in quattro subcomparti, destinati ad Uffici della Pubblica Amministrazione, Centro ricreativo, edifici polivalenti ed attrezzature sportive. Quest'ultima destinazione d'uso è da considerarsi vincolante, essendo uno dei subcomparti inserito in una zona di verde attrezzato per lo sport.

Nella Tavola 5c, è individuata in forma più approfondita, anche se con valore indicativo, una distribuzione funzionale e planovolumetrica dei diversi complessi che formano il centro di settore.

Nella tabella allegata sono riportati, per ogni comparto, i dati relativi alla superficie, agli indici, alle altezze massime consentite, alle cubature, agli abitanti (Tabella A). Una zona artigianale di circa 2 ettari, servita da un ampio parcheggio, è prevista all'imbocco della viabilità principale con la Via Casilina.

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, novembre 1983

NUCLEO	COMPARTO	SUPERFICIE HQ.	INDICE MC/HQ		V. 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	3.30	0.28	22.00	93'573	7'980	1'299
	M ₂	16'075	4.00	0.44	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	34'100	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 ₁₅ *	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	1.16	16.00	38'272	20'109	531
	R ₁₅ *	35'660	3.37	-	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	1'488
	N ₂	14'191	-	4.16	<small>N2A/B/C 16.00 N2D 10.00</small>	-	59'000	-
						136'724	251'650	1'898
TOTALI						2'012'283	361'278	27'947

• NUOVI COMPARTI * INDICE MEDIO DEI SUBCOMPARTI N2A/N2B/N2C/N2D

