

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

UFFICIO PIANO REGOLATORE
IL DIRETTORE
(Avv. Gino Scalfi)

G. Scalfi

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
IL DIRIGENTE TECNICO
(Prof. Ing. Pisto Samperi)

P. Samperi

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

PIANO DI
ZONA

**N° 19
bis**

TOR SAPIENZA

COPIA CONFORME

all'originale di

deliberazione

il coordinatore dei
piani particolareggiati

ing. Giovanni Onetti

il vice coordinatore

ing. Mario Cudini

il redattori

arch. Stefano Garano
ing. Anna Maria Leone

il disegnatori

L'INGEGNERE DIRETTORE IN SERVIZIO
(Dott. Ing. Gianni - Oscar M. di)

G. Scalfi

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

IL DIRIGENTE

(Dr. R. Samperi)

R. Samperi



REGIONE LAZIO
 PIANO DI ZONA N° 19 bis
 Copia conforme che si rilascia a
 Roma, del 9-2-74
 Comm. De. Delib. P.R. n. 1190 del
 30/7/73

ELAB.
GRAF.

6

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E RELAZIONE
SULLE PREVISIONI DELLA SPESA OCCORRENTE
PER LE SISTEMAZIONI GENERALI**

ELABORAZIONE

ADOZIONE

Relazione tecnica illustrativa e relazione sulle previsioni della
spesa occorrente per le sistemazioni generali

Piano di zona n.19 bis

Variante al Piano di zona n.19 di attuazione della legge 18.4.1962
n.167 approvato con D.M. dell'11.8.1964.

PREMESSA

Lo studio del piano di zona n.19(Tor Sapienza) si inserisce in quello più ampio del piano particolareggiato del comprensorio F1 di Tor Sapienza limitato a Nord dalla Ferrovia Roma-Sulmona , ad Est dal piano particolareggiato delle zone industriali n.8/L, a Sud dalla Via Prenestina e ad Ovest dall'asse di scorrimento orientale (Vedi allegati A e B).

Tale comprensorio interesserà, a piano realizzato, circa 24.000 abitanti per una superficie complessiva di 102 ha.

Lo scopo del presente piano di zona è stato duplice: prevedere l'insediamento di 4.650 abitanti (su di una superficie di 43 ha. circa) con le relative aree per servizi di quartiere e contribuire inoltre alla ristrutturazione della attigua borgata di Tor Sapienza totalmente compromessa e priva di infrastrutture sufficienti al fabbisogno degli abitanti.

Per questo secondo scopo i criteri d'intervento non tendono a dare alla 167 il carattere di organismo autosufficiente, ma piuttosto a creare la maggiore integrazione possibile tra i due nuclei residenziali, sia attraverso il sovradimensionamento dei servizi e del verde sia attraverso la loro distribuzione in funzione di una organizzazione globale. (Vedi allegato B)

La impostazione generale del piano di zona è condizionata fortemente dalla rete viaria principale che fa parte integrante del piano particolareggiato F1 di Tor Sapienza.

L'intero territorio 167 è infatti attraversato da Nord a

Sud dall'asse che collega i centri dei quartieri ubicati a Sud della nuova Prenestina con i centri di Tor Sapienza e della Rustica ricalcando in parte gli attuali tracciati della Via Collatina e di Via della Rustica.

Su questo asse, che proprio in corrispondenza della 167 sarà realizzato con particolari attrezzature (passaggi pedonali, parcheggi, verde di arredo, ecc.) si attestano a destra una striscia continua di servizi e a sinistra una fascia di edilizia mista allo scopo di creare un'emergenza volumetrica e funzionale in accordo con le caratteristiche naturali orografiche del territorio e con la struttura di tutto il comprensorio.

E' data la facoltà in sede esecutiva di raggiungere una altezza massima degli edifici di 28 mt., allo scopo di lasciare considerevoli superfici a verde condominiale.

Altro elemento caratterizzante è costituito dalla presenza della linea metropolitana che attraversa in tutta la sua estensione il territorio da Ovest ad Est, per cui la necessità di prevedere una stazione con relativi parcheggi a servizio di tutti gli abitanti del comprensorio ha fornito l'occasione per l'inserimento di un polo di scambio tra viabilità locale e linea metropolitana.

Da questo partono le strade ed i percorsi pedonali che, conseguentemente ai criteri generali adottati per tutto il comprensorio, collegano indipendentemente dalla viabilità automobilistica le zone di uso pubblico (servizi e verde).

ZONE RESIDENZIALI

Sono state previste due zone residenziali (con indici di edificabilità differenti): R2 e R4.

La zona R2 con indice di 3,7 mc/mq ha una superficie di mq.55.500 con una cubatura totale di mc.205.300.

La zona R4, prevista ad edilizia mista con edifici residenziali e commerciali, ha un indice di 6,5 mc/mq (4,5 mc/mq residenziale e 2,0 mc/mq non residenziale) relativo ad una superficie complessiva di mq.37.100 per un totale di mc.241.200.

Allo scopo di lasciare un maggior grado di libertà alla progettazione esecutiva non si è voluta vincolare la volumetria degli edifici tramite un progetto planivolumetrico; è comunque obbligatoria, per l'edificazione, la presentazione di un progetto unitario almeno limitato ai singoli isolati delimitati o da strade o da zone a diversa destinazione.

SERVIZI

Le aree da destinare a servizi sono mq.70.300 pari ad una dotazione per abitante di mq.15,1.

Questo sovraddimensionamento di aree rispetto agli standards minimi previsti nella tab.I dell'art.11 delle norme tecniche generali si è reso in parte necessario per eliminare le carenze della zona F1.

Pertanto, considerate anche le aree destinate a servizi nella zona F1, la dotazione in tutto il comprensorio risulta di 8,9 mq. ad abitante. Non sono considerate, in questo dimensionamento, le aree per le scuole superiori che saranno ubicate in appositi campus previsti nel settore Est della città.

La destinazione specifica di ogni area vincolata a servizi di quartiere è in funzione della distribuzione della popolazione in tutto il comprensorio allo scopo di evitare qualsiasi carattere di autosufficienza favorendo, al contrario, la maggiore integrazione tra le due zone residenziali (F1 e 167).

In particolare sono stati previsti:

un centro culturale e assistenziale,

un centro amministrativo,

un centro commerciale e un complesso scolastico comprendente scuola materna e scuola d'obbligo.

un centro sportivo

VERDE

Sono stati destinati a verde mq.187.000, pari a 40,2 mq/ab che sommati a quelli previsti per la zona F1 limitrofa, danno un totale di mq.509.750 ovvero mq.21,5 per abitante.

La distribuzione del verde è stata effettuata con l'intento di creare dei nuclei sufficientemente estesi attrezzabili per lo sport e per il gioco.

Si sono così individuate due ampie zone ad Est del territorio : quella superiore a contatto con la scuola destinata all'attività presportiva e quella inferiore attrezzata per lo sport.

Un'ampia fascia ad Ovest a contatto con la residenza assolve invece la funzione di parco libero ad uso di tutto il comprensorio.

VIABILITA'

La rete viaria, in quanto parte integrante del sistema stradale già realizzato nella limitrofa zona F1 di Tor Sapienza, è costituita da strade aventi sezioni minime di ml. 12,00; 14,00; 30,00; 54,00.

PREVISIONI DI SPESA

Circa le previsioni della spesa occorrente per l'esecuzione della variante di cui trattasi si fa espresso rinvio a quanto indicato al punto F) del dispositivo della Deliberazione Consiliare n.204 del 26.2.1964 approvata con D.M. 11.8.64 n.3266 in quanto la variante stessa non comporta modifiche a dette previsioni.

AMPLIAMENTI E STRALCI

Il presente piano di zona n.19 bis, variante al piano di zona n.19, costituisce altresì variante rispetto alle previsioni del P.R.G. approvato il 16.12.1965 per quanto riguarda i seguenti ampliamenti e stralci:

- a) stralcio all'interno del perimetro in corrispondenza di due edifici costruiti con regolare licenza precedente all'adozione del piano di zona.

dei servizi per far coincidere il perimetro stesso con quello del p.p. 8/L della zona Sud.

- c) ampliamento e stralcio lungo il confine Ovest secondo il tracciato dell'asse di scorrimento orientale così come previsto dalla variante al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale il 17.10.67 e dal P.P. 8/L adottato dal C.C. il 20.10.1967.

Complessivamente la superficie totale rimane inalterata.

Si allegano alla presente relazione:

A) Schema di Piano Particolareggiato (n.12/Tor Sapienza)	Rapp. 1:10.000
B) Planimetria catastale - Zonizzazione (del p.p. 12/F)	" 1:2.000
C) ^{bis} Planimetria Catastale delle aree pubbliche (del P.P. 12/F)	" 1:2.000

Il piano di zona n. 19 bis è costituito dai seguenti elabora-

ti:

Elab. 1 ₁ - Previsioni di P.R.G. approvato con D.P. del 16.12.65 - Varianti al piano di zona n.19	Rapp. 1:10.000
Elab. 1 ₂ - Schema del piano di zona n.19 bis	" 1:10.000
Elab. 2 ₁ - Planimetria catastale - Zonizzazione del Piano di zona n.19	" 1:2.000
Elab. 2 ₂ ^{bis} - Planimetria catastale - zonizzazione (ampliamenti e stralci)	" 1:2.000
Elab. 2 ₃ ^{bis} - Planimetria catastale - zonizzazione	" 1:2.000
Elab. 3 - Planimetria catastale - perimetro del piano di zona n. 19/bis	" 1:2.000
Elab. 4 - Elenchi catastali delle proprietà	
Elab.5/A - Norme tecniche generali	
Elab.5/B - Compendio delle norme urbanistiche-edilizie per l'esecuzione del piano	
Elab. 6 - Relazione tecnica illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali.	

ZONE	SUPERFICI Mq	%	INDICE			VOLUME			ABITANTI
			RESIDENZIALE	NON RESIDENZ	TOTALE	RESIDENZIALE	NON RESIDENZ	TOTALE	
R ₁									
R ₂	55.500	60	3,7		3,7	205.300		205.300	2.562
R ₃									
R ₄	37.100	40	4,5	2,0	6,5	167.000	74.200	241.200	2.088
R ₅									
TOTALE	92.600	100				372.300	74.200	446.500	4.650

RESIDENZA	92.600	21
SERVIZI M ₃	70.300	15
VERDE N	187.000	46
VIABILITA'	79.380	18
TOTALE	429.280	100

DENSITA' TERRITORIALE

$$\frac{AB}{Ha TERR} = \frac{4.650}{42,9} = AB/Ha 108$$

INDICE FONDIARIO MEDIO RESIDENZIALE

$$\frac{Mc RES.}{Mq FOND} = \frac{372.300}{92.600} = Mc/Mq 4,0$$

INDICE FONDIARIO MEDIO TOTALE

$$\frac{Mc TOT.}{Mq FOND} = \frac{446.500}{92.600} = Mc/Mq 4,8$$