

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° 28 bis

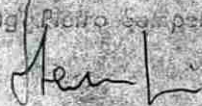
TORRE MAURA

il coordinatore dei
piani particolareggiati F
ing. giovanni onetti



il vice coordinatore
ing. mario cudini

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
IL DIRIGENTE TECNICO
(Prof. Ing. Pietro Garperi)



redattori
arch. francesco canali
- francesca grasso
- paolo visentini

UFFICIO SPECIALE
NUOVO PIANO REGOLATORE
IL DIRIGENTE
(Arch. ...)



3 OTT. 1970

ELAB.
GRAF.

6

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

DATA DI ADOZIONE

DATA DI RATIFICA

Piano di zona n.28 bis (Torre Maura)

Variante al Piano esecutivo planovolumetrico approvato con D.M. n.149 del 2.2.1967, già variante al P.Z. n.28 approvato con D.M. n.3266 dell'11.8.1964.

RELAZIONE TECNICA

1) Considerazioni generali relative ai piani di zona n° 28 (Torre Maura) e 29 (Torre Spaccata Est)

1-1) Lo studio dei piani di zona n° 28 e 29 fa parte di uno studio di Piano Particolareggiato più ampio che interessa le due borgate di Torre Maura e Torre Spaccata racchiudendole in un unico comprensorio urbanisticamente ben definito, limitato a Nord dalla Nuova Casilina, ad Est dalla strada industriale e dal G.R.A., a Sud dalla penetrazione urbana dell'Autostrada del Sole, ad Ovest dall'asse di scorrimento tangenziale Est.

Tutto il comprensorio così definito interesserà un insediamento, a piano realizzato, di circa 36.000 abitanti. (Vedi Allegato A)

1-2) Scopo dell'opera di pianificazione è stato quindi di prevedere per le zone 167 in argomento, l'insediamento di 8.120 persone di cui 4.000 a Torre Maura e 4.120 a Torre Spaccata Est con le relative aree per i servizi di quartiere, e inoltre di studiare la ristrutturazione dei due nuclei edilizi compresi tra i due piani stessi classificati dal P.R.G. del 16.12.65 come zona F1. Tali nuclei edilizi furono definiti con delibera consiliare del 25 luglio 1935 e crebbero abusivamente nel tempo, sino a costituire un agglomerato di costruzioni per lo più di scarsissimo valore commerciale (specialmente a nord della Via Casilina) e prive di ogni infrastruttura validamente dimensionata rispetto al numero degli abitanti.

Inoltre nel comprensorio in oggetto risultano inserite anche altre zone: F2 - G1 - G4 - H2 ed L2.

Per le zone G4 ed L2 è prevista l'attuazione in un periodo successivo. (Vedi Allegato B)

- 1-3) La zona F1 ha oggi una densità di circa 200 ab/ha non corrispondente quindi ai 150 abitanti fissati dalle norme del piano; a piano ultimato per tale zona la densità aumenterà a circa 290 ab/ha.

Le zone 167 hanno invece le seguenti densità medie:

Piano di zona n° 28	100 ab/ha
" " n° 29	182 ab/ha

- 1-4) Estendendo lo studio al comprensorio formato dai piani di zona 167 e dalle zone F1, otteniamo una densità media finale di 220 ab/ha.

Ampliando il comprensorio anche alle zone F2, G4 ed H2, la densità media si abbassa a 160 ab/ha.

Riferendo invece la media all'intero perimetro di cui all'allegato n° A la densità si abbassa ancora ad 88 ab/ha.

Di qui appare evidente la duplice funzione dei piani di zona: attuare la legge 167 con la previsione di circa 8.000 nuovi vani, ed al tempo stesso riportare le densità medie di zone già compromesse entro limiti accettabili, fornendole dei servizi primari oggi carenti ed organizzandole attorno ad un funzionale sistema viario.

- 1-5) Per quanto riguarda il dimensionamento dei servizi e verde del comprensorio formato dai piani di zona 167 e dalle zone F1, sono state rispettate in eccesso le percentuali previste dalle norme di P.R.G. raggiungendo per i servizi un indice di 5,83 mq/abit (contro i 5,55 previsti dalle norme di attuazione del P.R.G. con esclusione dello 0,7 mq/ab. destinato alle scuole superiori che verranno ubicate in appositi Campus), e per il verde un indice di 23,50 mq/abit. (contro i 9 previsti dal

le norme di P.R.G.).

In particolare poi, per i piani di zona tali per centuali sono state maggiorate per sopperire le carenze delle zone F1 confinanti. (vedi allegato C)

2) Piano di zona n° 28/bis (Torre Maura)

2-1) Il piano di zona originario era stato approvato con D.M. n. 3266 dell'11 agosto 1964. La successiva variante planovolumetrica esecutiva era stata approvata con Decreto Ministeriale n° 149 del 2.2.67 pubblicato sulla G.U. del 7.3.67.

Detto Decreto approvava nella totalità detto piano, accogliendo solo l'osservazione del Ministero PP.TT. in relazione ad una migliore ubicazione degli impianti postali.

2-2) Sulla scorta degli studi generali approntati per l'intero comprensorio specificato nelle premesse si è provveduto alla elaborazione di un nuovo piano di zona. Detto Piano che, contrariamente alla precedente variante Planovolumetrica, limita il suo intervento alla sola zonizzazione, risulta variato rispetto al precedente per quanto appresso specificato:

Il perimetro del Piano di Zona è stato modificato in quanto sono state stralciate alcune zone compromesse dall'edilizia esistente e precisamente quelle aree che si trovano ad Est della strada interquartiere che collega le zone a Nord della nuova Via Casilina con quelle a Sud dell'Autostrada del Sole, aree già densamente e quasi totalmente edificate.

Tali aree sono state inserite nel P.P. di Torre Maura come zone F1.

Inoltre è stata stralciata tutta la zona N intorno al servizio M1 (ospedale) situato a nord della Via di collegamento con la borgata Alessandrina; tale stralcio è stato necessario, dato il sovraddimensionamento del verde previsto per il piano di zona, per sopperire le ca

renze di N nell'ambito del P.P. F1 di Torre Maura.

In considerazione delle modifiche di cui sopra è stata anche stralciata tutta la strada interquartiere Nord-Sud inserendola nella zona F1.

All'altezza della via Casilina, a ridosso del G.R.A. è stata stralciata un'altra zona per far posto alle infrastrutture dello svincolo tra le due strade.

Un'altra leggera modifica è stata apportata modificando il perimetro della zona G1, posta tra la Via Casilina e l'asse interquartiere, per rettifica delle proprietà catastali

2-2) Con successivo provvedimento verrà inoltrato il piano esecutivo planovolumetrico redatto sulla scorta delle previsioni di zonizzazione del presente piano di Zona.

3) ZONE RESIDENZIALI

3-1) Sono state previste 4 zone residenziali con indice di fabbricabilità differenti R_1 , R_2 , R_4 , R_5 .

La zona R_1 con indice di 4,80 mc/mq di cui 4,10 mc/mq residenziali e 0,70 mc/mq non residenziali ha una superficie di 26.640 mq. con una cubatura di 127.872 mc.

La zona R_2 con un indice 1,74 mc/mq ha una superficie di 72.260 mq. con una cubatura massima realizzabile di 125.732 mc.

La zona R_4 con un indice di 3,40 mc/mq di cui 2,60 mc/mq residenziale e 0,80 mc/mq non residenziale, ha una superficie di 20.380 mq. con una cubatura di 69.292 mc.

La zona R_5 con un indice di 2,44 mc/mq di cui 1,74 mc/mq residenziale e 0,70 mc/mq non residenziale, ha una superficie di 18.400 con una cubatura realizzabile di 44.896 mc.

3-2) Inoltre allo scopo di lasciare una maggiore libertà alla progettazione esecutiva non si è voluto vincolare la volumetria degli edifici mediante un progetto planovolumetrico; è comunque fatto obbligo per l'edificazione di presentare un progetto unitario limitato ai singoli isolati delimitati o da strade o da zone a diversa destinazione.

4) VIABILITA'

4-1) Il piano di zona è ubicato tra la via interquartiere Nord-Sud, la via Casilina, ed il G.R.A., gli accessi alla zona avvengono

attraverso penetrazioni della strada laterale.

4-2) La rete stradale secondaria, in questa parte integrante del sistema stradale già previsto nella Variante zona F₁ di Terra Maura, è costituita da strade aventi sezioni di 18,00, 13,00, 10,00. ml.

5) DATI GENERALI (Superfici - Abitanti - Servizi - Verde)

5-1) Nel piano di zona n.28 bis possono essere esplicitati i seguenti dati:

Superficie totale	Ha	36,20
abitanti	N.	4.000
Densità territoriale	ab/ha	110

I servizi ed il verde necessari per la zona secondo le tabelle inserite nella norma tecnica di attuazione portano ai seguenti dati:

Servizi	mq.	70.300
Verde	mq.	36.400

I fabbisogni di tali copri sono stati accertati per superficie ed in range della zona. Il limite già notevolmente compromesso e scarse le previsioni di servizi generali di quartiere. Per cui si hanno i seguenti dati:

Servizi	mq.	34.200
Verde	mq.	170.300

1) PREVISIONI DI S.P.C.

Secondo le previsioni della legge n. 1618 del 1962, l'assenza di un piano urbanistico di attuazione per la zona n. 28 bis, ha permesso di realizzare l'attuale piano di attuazione. Per la zona n. 28 bis, l'assenza di un piano urbanistico n. 204 del 26.2.1964 approvato con D.C. n. 11.5.1964 n. 3266 in data 10.1.1965, ha permesso di realizzare il piano di attuazione n. 28 bis.

2) PREVISIONI DI S.P.C.

Il presente piano di attuazione n. 28 bis, è stato elaborato in conformità con le previsioni di servizio e verde di quartiere. Le previsioni di servizio e verde di quartiere sono state calcolate in base alle previsioni di densità territoriale e di popolazione. Le previsioni di servizio e verde di quartiere sono state calcolate in base alle previsioni di densità territoriale e di popolazione.

11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100

1 - ...
1:10.000

2 - ...
1:10.000

3 - ...
1:10.000

4 - ...
1:10.000

5 - ...
1:10.000

6 - ...
1:10.000

7 - ...
1:10.000

8 - ...
1:10.000

9 - ...
1:10.000

10 - ...
1:10.000

11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100

11 - ...
1:10.000

12 - ...
1:10.000

13 - ...
1:10.000

14 - ...
1:10.000

15 - ...
1:10.000

16 - ...
1:10.000

17 - ...
1:10.000

18 - ...
1:10.000

19 - ...
1:10.000

20 - ...
1:10.000

21 - ...
1:10.000

22 - ...
1:10.000