

S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

UFFICIO PIANO REGOLATORE
IL DIRETTORE TECNICO
(Prov. Ing. Pietro Sampori)

F.to Sampori

F.to Scalfi

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

COPIA CONFORME

all'originale di un'alle
deliberazione

Il coordinatore dei piani particolareggiati F. C.C. 1032 del 23-X-69 redattori

ing. Giovanni Sotti
L'INGEGNERE DIRETTORE DI SERVIZIO
(Coll. Ing. Gianni - Onofri - Mudo)

L'ASSESSORE
F.to Santarelli

Il vice coordinatore
ing. Mario Codini

arch. Francesca Canali
francesca Grasso
paolo Visentini

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
IL DIRETTORE
(Dr. R. Sbarra)

REGIONE LAZIO

PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale che si rilascia a

Roma, addì 7-3-1975

Da integrare con le prescrizioni di cui
alla delibera G.R. 1791 del 30.7.1973
occupa n. _____ pagina

IL FUNZIONARIO

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 percentuali 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 dalla strada interquartiere.

- 4-2) La rete stradale secondaria, in quanto parte integrante del sistema stradale già previsto nella limitrofa zona F₁ di Torre 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 nelle norme tecniche di attuazione portavano ai seguenti dati:

Servizi	mq.	22.200
Verde	mq.	36.000

I fabbisogni di cui sopra sono stati aumentati per sopperire le carenze nelle zone F₁ limitrofe già notevolmente compromesse e scarse di previsioni di servizi generali di quartiere.

Per cui si hanno i seguenti dati:

Servizi	mq.	31.200
Verde	mq.	170.380

6) 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 26.2.1964 approvata con D.M. 11.8.1964 n. 3266 in quanto la variante stessa non comporta modifiche a dette previsioni.

7) VARIANTI AL P.R.G.

Il presente Piano di zona 28 bis, variante alla variante planovolumetrica del Piano di Zona n.28, costituisce altresì variante rispetto alle previsioni del P.R.G. approvato il 16.12.65 per quanto specificato al punto 2-2 della presente relazione.

Il piano di zona n.28 bis è costituito dai seguenti elaborati:

- | | | |
|------------------|--|----------|
| 1 ₁ | - Previsioni di P.R.G. approvato con D.P. 16.12.65-
Varianti al piano di zona n.28 | 1:10.000 |
| 1 ₂ | - Schema del piano di zona n.28 bis | 1:10.000 |
| 2 ₁ | - Planimetria catastale - Zonizzazione del piano
di zona n.28 | 1:2.000 |
| 2 ₂ | - Planimetria catastale - Zonizzazione (Ampliamenti
e stralci) | 1:2.000 |
| 2 ₃ | - Planimetria catastale - Zonizzazione | 1:2.000 |
| 3 ^{bis} | - Planimetria catastale - Perimetro del piano di
zona n.28 bis | 1:2.000 |
| 4 | - Elenco catastale delle proprietà | |
| 5 _A | - Norme tecniche generali approvate con D.M. 11.8.
1964 n.3266 e modificate con D.M. 23.12.1966
n.2046 | |
| 5 _B | - Compendio delle norme urbanistiche edilizie per
l'esecuzione del piano | |
| 6 | - Relazione tecnica illustrativa e relazione sulle
previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni
generali. | |

Si allegano inoltre alla presente relazione:

- | | | | |
|---|--|-------|--------------------|
| A | - Schema del P.P. 10/F di Torre Maura | rapp. | 1:10.000 |
| B | - Zonizzazione generale indicativa del P.P.10/F | " | 1:2.000 |
| C | - Planimetrie catastali delle aree pubbliche
del P.P. 10/F di Torre Maura | " | 1:2.000
1:1.000 |