

S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA  
UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

COMUNE DI ROMA  
RIPARTIZIONE XV  
0015565

SEZIONE URBANISTICA REG. N. 3.8.74	TITOLO COME DA PARERE N. BIS	CLASSE	FASCICOLO
VISTO			
n. 681 del 4/6/74			
IL FUNZIONARIO DIRIGENTE PAOLOZZA			

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

PIANO DI  
ZONA  
N. 29

# TORRE SPACCATA EST

il coordinatore dei  
piani particolareggiati P  
ing. giovanni onetti  
INGEGNERE DIRETTORE DI SERVIZIO  
(Dott. Ing. Gianni Onetti Muda)  
il vice coordinatore  
ing. marco cudini

redattori  
arch. francesco canali  
francesca grasso  
paolo visentini  
IL DIRETTORE DI SEZIONE  
(Arch. Francesco Canali)

REGIONE LAZIO  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA  
E ASSETTO DEL TERRITORIO  
FID. SANTARELLI

COPIA CONFORME  
all'originale di cui alla  
deliberazione n. 7076 del 9.11.70  
del 22-12-70

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE  
IL DIRETTORE  
(Prof. Ing. Pietro Sampari)

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.29 bis (Torre Spaccata Est)

variante al Piano esecutivo planovolumetrico approvato con D.M. 144 del 2/2/1967, già variante al P.Z. n.29 approvato con D.M. 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 via rio.

- 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 5,50 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 nelle zone F1 confinanti. (Vedi Allegato C)

2) Piano di zona n° 29 bis (Torre Spaccata Est)

2-1) Il piano di zona originario era stato approvato con D.M. n. 3266 dell'11.8.64. La successiva variante <sup>Planivolumetrica esecutiva</sup> era stata approvata con Decreto Ministeriale n° 148 del 2.2.67 pubblicato sulla G.U. del 20.2.67 con le seguenti raccomandazioni e stralci:

A)....."nel piano sono comprese aree già compromesse dall'edilizia, per le quali è indispensabile una sistemazione che tenga conto della necessità di ristrutturare la zona".

B)....."che è opportuno stralciare le aree delimitate con segno rosso nelle planimetrie in scala 1:2000 affinché il Comune provveda ad un nuovo studio che tenga conto, per quanto possibile, dell'edilizia e della rete viaria esistente".

C)....."che è opportuno raccomandare che in sede attuativa, il Comune effettui una precisa verifica delle aree di parcheggio al fine di accertare che le aree stesse siano dimensionate in rapporto alle necessità del quartiere".

D)....."che l'osservazione del Ministero PP.TT. può essere accolta .....al fine di individuare la migliore ubicazione degli impianti postali".

E)....."che l'osservazione del Ministero dei Trasporti e dell'Aviazione Civile può essere accolta nel senso che il tracciato della Metropolitana e l'ubicazione delle relative stazioni devono essere determinati sulla ba-

se delle indicazioni fornite da detto Ministero".

- 2-2) In base a dette considerazioni e 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, in conformità delle considerazioni del citato D.F. tutte le zone compromesse dall'edilizia esistente, ed alcune zone libere interessate dal nuovo tracciato della linea metropolitana, il cui percorso è stato definito in accordo con il Ministero dei Trasporti e dell'Aviazione Civile ed altre da destinare a parcheggio a servizio della Metropolitana stessa a cavallo della stazione.

Inoltre la zona situata all'incrocio Sud-Est tra la Via Casilina e l'asse di scorrimento tangenziale Est è stata trasformata da F1 a F2 con 150 ab/ha, in conformità della variante di P.R.G. adottata il 17.10.1967.

In considerazione dei massicci stralci operati all'interno del piano di zona in argomento si è provveduto ad ampliare lo stesso inglobando una zona inserita tra la linea metropolitana, la strada interquartiere longitudinale che collega i quartieri a Sud dell'Autostrada del Sole con quelli a Nord della nuova Via Casilina e che era necessario intimamente agganciare al tessuto viario del nuovo piano di zona.

In particolare si fa presente che secondo il P.R.G. del 16.12.65 detta zona era destinata parte a verde e parte a G4 ed F1.

- 2-3) 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 indici di edificabilità differenti:  $R_2$ ,  $R_3$ ,  $R_4$ ,  $R_5$ .

La zona  $R_2$  con indice 3,93 mc/mq residenziale ha una sup. di mq. 46.900 con una cubatura totale di mc. 184.320.

La zona  $R_3$  con indice 2,35 mc/mq residenziale ha una sup. di 24.300 mq. con una cubatura totale di mc. 57.105.

La zona  $R_4$  prevista ad edilizia mista con edifici residenziali e commerciali ha un indice di 6,68 mc/mq (4,50 mc/mq residenziale, 2,18 mc/mq non residenziali) ed una sup. di 16.250 mq. con un totale di 108.550 mc. realizzabili.

Infine la zona  $R_5$  prevista anch'essa ad edilizia mista ha un indice totale di 4,53 mc/mq di cui 2,35 mc/mq residenziale e 2,80 non residenziale, una superficie di 6.400 mq. con una cubatura totale di 28.992 mc.

3-2) Allo scopo di lasciare un maggior grado di libertà alla progettazione esecutiva non si è voluto vincolare la volumetria degli edifici con un progetto planovolumetrico; è comunque fatto obbligo, per l'edificazione, di presentare un progetto unitario riferito ai singoli isolati delimitati o da strade o da zone a diversa destinazione.

### 4) VIABILITA'

4-1) Il piano di zona è allo stato dei fatti diviso in due sottozone poste l'una in fregio ad una strada trasversale interquartiera che comprende la sede della linea metropolitana e che è posta sul proseguimento del Viale dei Romanisti; l'altra a cavallo della stessa arteria, ma collegata anche con l'asse interquartiere longitudinale proveniente da Tor Sapienza.

4-2) La rete viaria secondaria, in quanto parte integrante del sistema stradale già previsto nella limitrofa zona  $F_1$  di Torre Maura è costituito da strade aventi sezioni di ml. 18,00, 16,50, 15,00, 13,00

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

5-1) Nel piano di zona n. 29 bis possono essere esplicitati i seguenti dati:

Superficie totale	Ha	22,6
Abitanti	N.	4,120
Densità territoriale	ab/ha	182

5-2) I servizi ed il verde necessari per la zona secondo le tabelle inserite nelle norme tecniche di attuazione portavano ai seguenti dati:

Servizi	mq.	22.866
Verde	mq.	37.080

I fabbisogni di cui sopra sono stati aumentati per coprire le carenze nelle zone F1 limitrofe già notevolmente compromesse e scarse di previsioni di servizi generali di quartiere M3. Per cui si hanno i seguenti dati:

Servizi	mq.	31.300
Verde	mq.	75.000

## 6) PREVISIONI DI SPESA

6-1) 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 21.2.1964 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.

7-1) Il presente Piano di zona n. 29 bis, variante alla variante planovolumetrica del Piano di zona n. 29, 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. 29 bis è costituito dai seguenti elaborati:

1<sub>1</sub> - Previsioni di P.R.G. approvato con D.P. 16.12.65 - Varianti al piano di zona n.29

1 <sub>2</sub>	- Schema del piano di zona n.29 bis	1:10.000
2 <sub>1</sub>	- Planimetria catastale - Zonizzazione del piano di zona n.29	1:2.000
2 <sub>2</sub>	- Planimetria catastale - Zonizzazione (Ampliamenti e stralci)	1:2.000
2 <sub>3</sub>	- Planimetria catastale - Zonizzazione	1:2.000
3 <sub>bis</sub>	- Planimetria catastale - Perimetro del piano di zona n.29 bis	1:2.000
4	- Elenco catastale delle proprietà	
5 <sup>a</sup>	- Norme tecniche generali approvate con D.M. 11.8.1964 n.3266 e modificate con D.M. 23.12.1966 n.2046	
5 <sup>B</sup>	- Compendio delle norme tecniche urbanistiche edilizie per l'esecuzione del piano	
6	- Relazione tecnica illustrativa e relazione sulle previsioni di spesa occorrente per le sistemazioni generali	

Inoltre si allegano 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 di Torre Maura	" 1:2.000
C)	- Planimetrie catastali delle aree pubbliche del P.P. 10/F di Torre Maura	" 1:2.000
		" 1:1.000

## REGIONE LAZIO

PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale che si rilascia a

Roma, addì

**13 FEB. 1979**

*Da integrare con lo studio le modifiche e le  
prescritti che alla S.G.R. 2182 del 24.9.74*

Occupi n.            pagine

**IL FUNZIONARIO**

*Falerielli*

