

S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XVI

EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

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

VALMELAINA

COMUNE DI ROMA

RIP. XVI Edilizia Economica e Popolare

Redattore: Arch. Dir. Carlo Malfese

Geom. Ugo Traversi

Collaboratori: Dis. Ludovico Ianniello

Dis. Paolo Soprani

Dirigente I UTO: Arch. I Dir. Alessandra Montenero

Consulenza: Prof. Arch. Vittorio De Feo

S.P.Q.R.

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

Il Dirigente Tecnico Superiore
Prof. Arch. ALESSANDRO QUARRA

Relazione

DATA: Gennaio 84

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV
20.1.85
0007171
CLASSE
FASCICOLO

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV

20.1.85
0007171
CLASSE
FASCICOLO

PIANO
DI ZONA

N° 6

DELIBERAZIONE C.C.
n. 1906 del 10 DIC. 1985

ELAB

2

2. Variante approvata in C.T.U. il 15.5.80.

Riguardava esclusivamente il comparto 15, per il quale introduceva un nuovo assetto sostanziale soprattutto per la suddivisione dei lotti, delle aree pubbliche interne al comparto, e per la parte attinente alla cubatura N.R. che veniva accorpata in un unico edificio a piastra.

3. Variante approvata in C.T.U. il 22.7.80.

Riguardava i comparti 2M e 3M per i quali introduceva una diversa configurazione planovolumetrica variando il distacco ai fini dell'inclinata tra la testata del comparto 3 e il corpo di fabbrica del comparto 2.

Riguardava anche i comparti 1R e 2R per i quali introduceva l'aumento di un piano (da 5 a 6) modificava le quote di piano porticato e individuava i profili direttori che ne guidavano le quote di giacitura sul terreno.

4. Variante approvata in C.T.U. il 13.11.80.

Introduceva una notevole variazione nell'assetto generale del Piano, spostando il previsto nuovo tracciato dell'asse portante del quartiere sull'attuale giacitura lungo l'esistente via delle Vigne Nuove causa il ritrovamento di importanti resti archeologici (villa romana). A causa di tali ritrovamenti veniva modificata la posizione di alcuni corpi di fabbrica.

5. Variante approvata in C.T.U. il 12.3.81.

Riguardava i comparti 1 NR e 2 NR per i quali veniva modificata l'ubicazione, la superficie delle aree, l'assetto planovolumetrico, prevedendo la disposizione a piastra anzichè in linea. Riguardava anche il comparto 5 M di cui modificava il perimetro di pertinenza per consentire l'accessibilità ai fabbricati dalla pubblica strada; nonchè l'altezza massima sino a 7 piani.

Per quanto attiene al Centro di Settore, si è proceduto ad una sostanziale revisione degli insediamenti previsti verificando attraverso una serie di riunioni allargate a tutti gli Enti e Organismi interessati le esigenze attuali e previste in ordine

Il presente progetto costituisce variante generale al P.Z.C. Valmelaina, facente parte del Piano per L'Edilizia Economica e Popolare del 1964, sviluppato in forma pressochè definitiva nel 1979 ed approvato dal C.C. con deliberazione n.984 del 16.3.79.

La redazione della variante si è resa necessaria per una serie di motivazioni, sinteticamente raggruppabili come segue:

a) formalizzazione e ricomposizione in un disegno unitario di una serie di varianti stralcio redatte successivamente alla data del 16.3.79, approvate in sede di C.T.U. ma non ratificate in C.C.

b) Modifica della ubicazione e della consistenza del Centro di Settore ed approfondimento progettuale in funzione dell'attualizzazione e di una più concreta fattibilità del programma realizzativo.

c) Aggiornamento della struttura urbanistica complessiva del Piano, sia per l'edificato che per le infrastrutture, per una serie di esigenze di vario genere sopravvenute dopo la data del 16.3.79.

d) Ricollocazione totale del disegno su mappa catastale in conformità alla reale ubicazione sul terreno delle opere, riscontrata a seguito di rilievo ed approvata dagli Uffici competenti.

La variante è stata redatta senza modificazione del perimetro e delle cubature, e rientra nei termini previsti per la approvazione da parte del C.C. dall'art.34 della L.865.

Più in dettaglio, si sono dovute ricomporre le seguenti varianti stralcio:

1. Variante approvata in C.T.U. il 26.2.80.

Manteneva sostanzialmente inalterato il progetto elaborato nel '79; di cui ribadiva ed approfondiva l'assetto planovolumetrico introducendo una serie di modifiche e precisazioni normative inerenti soprattutto le altezze massime, i distacchi e le giaciture dei corpi di fabbrica rispetto all'orografia del terreno.

ai tipi e alla quantità di attrezzature da realizzare. A seguito di tali riunioni si è proceduto, su indicazioni della Provincia, ad eliminare la previsione inerente una notevole estensione di aree destinate a "campus" per l'edilizia scolastica superiore, trasformate a parco e verde sportivo.

A tale revisione si è affiancata anche una diversa ubicazione delle aree previste per il Centro di Settore, la cui precedente giacitura compresa in un dislivello di 20 mt. di quota da un estremo all'altro lungo la sezione longitudinale e di 15 mt. lungo quella trasversale, determinava difficoltà economiche e attuative oltre al dover procedere di necessità a gravosi movimenti di terra tali da stravolgere sostanzialmente l'assetto orografico delle aree interessate all'insediamento. Assetto il cui mantenimento si è invece provveduto a garantire, configurando le aree verdi liberate come una sorta di attestamento attrezzato del parco disposto in posizione centrale rispetto all'edificato.

L'articolazione del Centro di Settore inoltre fondava la propria organizzazione sull'attuazione di una "piastra" pedonale concepita come un unico grande piano in c.a. al di sotto del quale disporre aree a parcheggio ed impianti tecnologici e sul quale "spiccare" tutt'intorno i corpi di fabbrica previsti come un tutt'unico di edifici tra loro integrati. Tale concezione comportava gravi difficoltà attuative in ordine sia tecnologico che gestionale per l'assegnazione delle aree a diversi operatori che per i tempi - enormemente diversificati - con cui di fatto l'attuazione del Centro di Settore deve essere rapportata.

Si è pertanto deciso, pur mantenendo alcuni dati caratteristici della previsione iniziale (come le aree pedonali interne) di slittare l'ubicazione in posizione più a valle, sostanzialmente in piano, in situazione baricentrica tra il P.Z. 6 e il P.Z. limitrofo di Serpentara II.

La nuova ubicazione tende inoltre a rapportarsi molto più strettamente, sia in termini funzionali che morfologici

con l'adiacente asse (già finanziato) Castel Giubileo - VI. Togliatti" il cui assetto progettuale e di consistenza ha trovato la sua completa definizione in forma pressochè definitiva; e tende altresì a porsi come elemento di "ricucitura" tra i due piani di Zona, della struttura dei quali anche l'asse di scorrimento contribuisce a rafforzare il carattere - anche morfologico - di quartieri "autonomi".

Tali considerazioni hanno portato conseguentemente a prevedere una diversa struttura funzionale della rete viaria di connessione con l'asse di scorrimento, e, attraverso gli elementi a terra di questo, con il contermine P.Z. di Serpentara; coerentemente con l'idea più generale, attuata per l'intero P.Z., di trasformare la precedente struttura a "cul de sac" di numerosi terminali viari in una maglia più continua tendente a ricomporre in un disegno unitario di maggior coerenza urbana sia l'attacco con il P.Z. Serpentara che le varie "porzioni" edificate nel P.Z. che il costruito in adiacenza sul confine Sud.

Sempre all'interno dell'ottica citata, ed a seguito di rilievi orografici che ne hanno imposto la necessità, si è proceduto a modificare il sottopasso dell'edificio del comparto 12 da parte di una strada di quartiere, "declassandolo" ad accesso alle aree condominiali e di parcheggio del lotto.

La definizione della nuova rete viaria ha dovuto tenere infine in conto dei nuovi ritrovamenti archeologici disposti tra il vecchio sedime del Centro di Settore e della sua strada di servizio; disponendosi più a monte rispetto al tracciato precedente.

Si è inoltre approfondito il livello progettuale delle aree e dei manufatti inerenti il Centro di Settore, al fine di predisporre organicamente gli strumenti necessari per una realizzazione, sia pure differita nel tempo, guidata e coordinata degli interventi; sia nel tentativo di porre i presupposti per il raggiungimento di una "qualità" coerente con il ruolo di soglia ur-

banca delle attrezzature previste, sia per consentire una "gestione" dell'attuazione attraverso gli strumenti propri dell'Amm.ne comunale. Alla definizione del primo aspetto concorrono la individuazione dei caratteri ed dei presupposti strutturali sia funzionali che morfologici sotto il duplice aspetto edilizio ed urbanistico, descritti planimetricamente e volumetricamente per le aree e i manufatti nonchè specificati in una normativa tecnica di completamento; alla definizione del secondo concorrono l'esplicitazione di dati tecnici necessari: la individuazione e il dimensionamento dei comparti di pertinenza, delle quote altimetriche, la suddivisione delle competenze di attuazione, ecc.

Per quanto attiene al punto c) delle premesse, ed oltre a quanto già esposto, si è provveduto a riportare nella variante generale tutta una serie di modifiche conseguenti all'aggiornamento di una serie di fatti che qui di seguito si chiariscono.

La definizione progettuale di massima e dei preliminari esecutivi inerenti l'asse viario Castel Giubileo-Vl.Togliatti ne hanno definito in forma pressochè conclusiva il tracciato e la consistenza. Posto al confine tra il P.Z.6 e il P.Z.5 e le aree edificate esterne a Sud si configura come una frattura rispetto alla continuità del tessuto urbano: a ciò si è cercato di ovviare individuando nei tratti in viadotto e/o in trincea e nello studio accurato delle quote i punti di riconnessione delle diverse zone e di miglior giacitura rispetto alle quote di imposta dei fabbricati. Sono stati riportati all'interno della struttura del Piano, il ruolo esatto individuato rispetto al sistema urbano più generale (scorrimento tra Castel Giubileo e Vl.Togliatti) e la consistenza (carreggiate stradali e metrò leggero di superficie in sede propria al centro); identificando sia le necessarie connessioni e gli attacchi con la viabilità di quartiere che le aree destinate al servizio e ad integrazione della funzionalità dell'intero sistema infrastrutturale (aree di parcheggi, di scambio gomma-rotai, di servizio ATAC-ACOTRAI

ecc.).

La variante del 13.11.80, prevedendo di spostare il tracciato dell'asse portante del quartiere per il ritrovamento dei resti archeologici, aveva provocato, senza correggerlo, lo stravolgimento di uno dei principali dati strutturali dell'assetto urbanistico del Piano; andando a scardinare la piazza pedonale creata al centro del quartiere e definita al contorno da attrezzature e servizi. Con la presente variante si è cercato di ricostituire l'idea originaria, con la creazione di una nuova piazza pedonale attorno alla quale vanno a disporsi servizi pubblici e privati che ne disegnano i contorni.

Anche nell'ambito di tale ridefinizione si è proceduto a trasformare alcune indicazioni del precedente piano in indicazioni meno vincolative sotto il profilo della destinazione d'uso pur identificando precise condizioni normative, anche al fine di una gestione flessibile delle aree pubbliche: così per esempio la indicazione di "teatro all'aperto" che la grafia chiaramente individuava è stata trasformata in quella di "attrezzature culturali e/o ricreative". In tal modo si apre per l'Amministrazione comunale un ventaglio di possibili destinazioni pubbliche, la cui definizione sarà rapportata, oltre che alle necessità comunitarie e sociali del quartiere, anche alle reali esigenze finanziarie del momento in cui per l'attrezzatura di servizio sarà dato inizio al processo effettivo di attuazione.

Anche nell'ambito di una più approfondita definizione ed articolazione di una struttura pedonale di ricucitura delle parti edificate (sia interne al P.Z. che di quelle adiacenti, in particolare del P.Z.5) e di qualificazione del verde si è completato il processo di individuazione di spazi pubblici di "qualità urbana" procedendo a determinare un "sistema" di piazze collegate tra loro da un sistema di percorsi e punti di sosta; di cui si sono definite alcune sostanziali caratteristiche qualitative e dimensionali sia dei manufatti in sé che delle attrezzature e del verde da disporre nelle varie parti del sistema.

Un'altro aspetto di rilievo è costituito dalla precisazione dei ruoli di una certa quantità di aree che la precedente variante non definiva, identificando per tali aree o la funzione di appartenenza alla rete viaria (che risulta così ampliata quantitativamente) o di aree pedonali, o di ampliamento delle superfici dei comparti di attuazione, spesso nella precedente variante limitati alle sagome di massimo ingombro dei fabbricati, nei quali era di fatto problematico se non impossibile reperire tutte le aree necessarie sia ai fini delle normative vigenti (parcheggi) sia ai fini della progettazione e della realizzazione dei fabbricati (ubicazione delle rampe di accesso ai piani interrati, ecc.).

Si è proceduto inoltre ad una serie di modifiche connesse o con le precedenti argomentazioni o con motivazioni legate a particolari circostanze locali.

In questo senso si è proceduto a modificare l'ubicazione del comparto 3R al fine di ricreare una struttura organica, già messa in crisi dallo spostamento dei comparti 1 NR e 2 NR con la variante del 12.3.81. Sempre nell'ambito di tale spostamento le aree liberate dai predetti comparti rendono possibile la attuazione di una operazione da tempo auspicata da parte della Amm.ne comunale come aree destinate, direttamente gestite o in concessione, ad essere attrezzate con manufatti mobili o semi-fissi per attività commerciali di immediato impianto e di prima necessità (chioschi per bar e giornali, ecc.) per i nuovi insediamenti ed a completamento dei servizi commerciali sia pubblici che privati previsti nel Piano. Necessità questa di particolare rilievo per il P.Z.6 per il quale l'attuazione di detti servizi trova ancora ritardo.

Sempre in questo senso è stata ridefinita la partizione interna delle aree comprese nel comparto 15, già variata in C.T.U. il 15.5.80 ma per le quali è possibile, in funzione della realizzazione della piastra a cubatura NR e su richiesta degli operatori, una più idonea articolazione.

Sempre in tal senso inoltre si è proceduto a destinare alcune aree in posizione idonea alla realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti, aree che nelle attuali previsioni di P.Z. trovano sempre problematica collocazione.

Lo spostamento del tracciato di penetrazione dell'A1 ha consentito infine di recuperare una piccola area ad edilizia scolastica.

Per effetto di quanto su esposto si sono particolarmente accresciuti gli standards di verde previsti nel Piano; ragione per cui si è trovata una migliore ubicazione sul terreno delle aree destinate ad attrezzature sportive, del resto ampliate anche quantitativamente.

Si è infine proceduto alla stesura di una normativa di attuazione compendiando le norme originarie con le diverse modificazioni sopravvenute in variante; nonché aggiornandole in funzione sia delle esigenze sopravvenute che delle più recenti esperienze attuative. Sono state allora apportate una serie di prescrizioni, precisazioni ed indicazioni sia a modifica che ad integrazione delle norme di base, nell'ottica di perseguire una migliore qualità urbana degli insediamenti: ed in tal senso si sono date numerose indicazioni anche circa la attuazione delle attrezzature e degli spazi pubblici, con particolare riferimento a quelli inerenti il Centro di Settore, di cui il Titolo II delle norme costituisce una vera e propria integrazione progettuale.

Da ultimo ma non per ultimo si è dovuto procedere ad una minuziosa ricollocazione delle aree sulla base catastale; essendosi riscontrati una serie di slittamenti dei corpi di fabbrica, in fase di attuazione, anche sino a 15 mt. rispetto alla originaria collocazione. Tale slittamento, fermo restando la posizione e la conformazione del perimetro del piano, ha comportato talora una diversa configurazione e dimensione sia delle aree interne, maggiormente estese o compresse in relazione ai sopravvenuti spostamenti, che degli elementi di infrastrutturazione: situazione che si è provveduto a rilevare e ricostituire graficamente.

Si sottolinea che ovviamente per quanto attiene alle modifiche di tracciato dell'asse interquartiere Castel Giubileo-Viale Togliatti ed alla penetrazione dell'A1, tali Varianti incidendo sul P.R.G. e trascendendo quindi il P.Z. hanno formato o formeranno oggetto di specifici provvedimenti e vengono quindi previsti nella presente Variante di P.Z. a fini meramente indicativi e di inquadramento territoriale e non prescrittivi.