

# ROMA CAPITALE



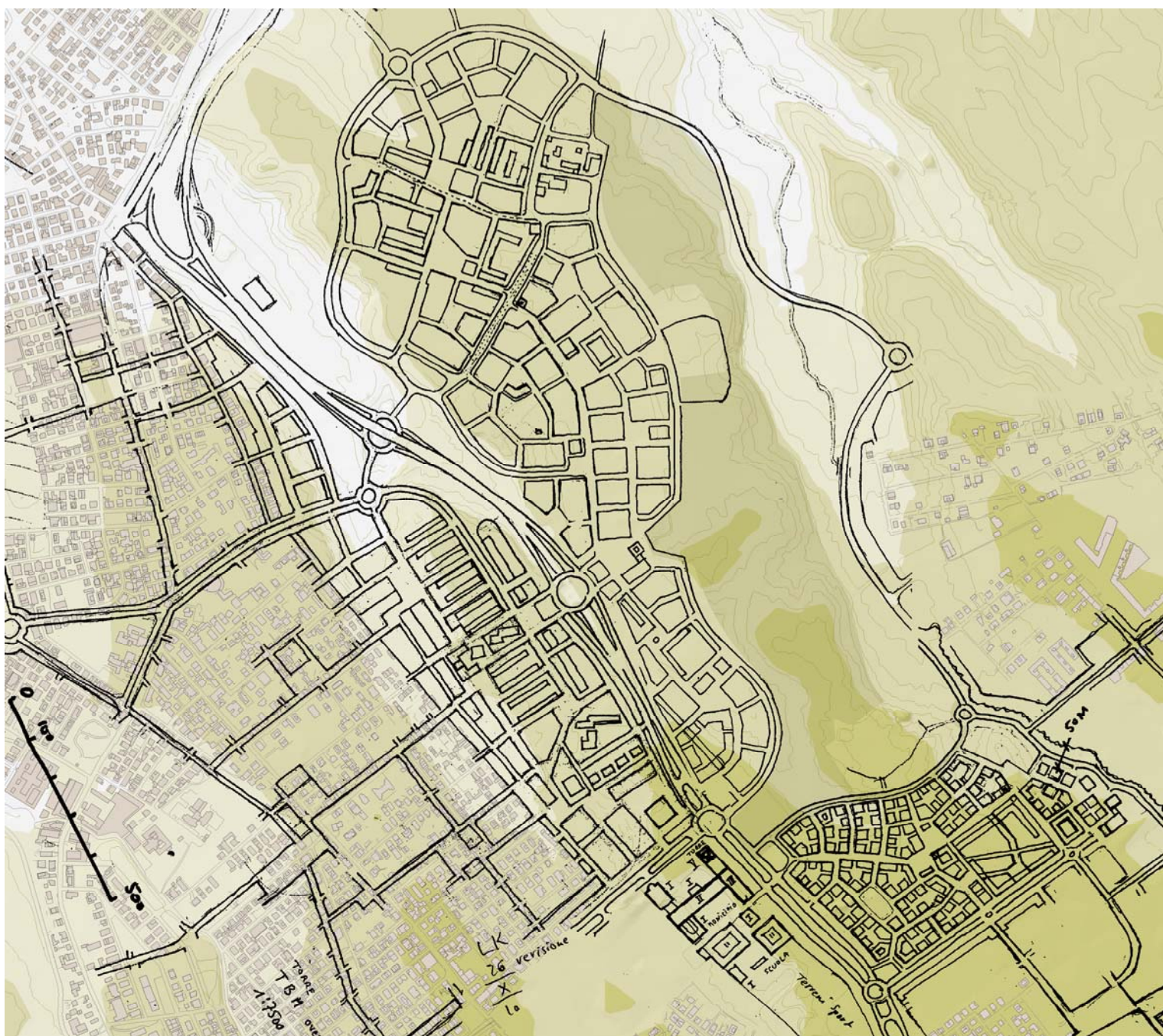
**Assessorato all'Urbanistica**

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Direzione della Programmazione e Pianificazione del Territorio

## Piano di Zona 22 Tor Bella Monaca Decies

Elab.A Relazione



# **PdZ 22 TOR BELLA MONACA DECIES**

## **Indice**

1 Premessa

2 La Variante decies al PdZ 22 Tor Bella Monaca

3 Descrizione dell'area di intervento

4 Obiettivi del piano

5 Articolazione e morfologia degli spazi pubblici e privati

6 Dimensionamento del piano

## 1 Premessa

Nell'Ottocento e nel Novecento la presenza delle industrie rendeva il clima URBANO talmente tossico che si è reso necessario separare le zone residenziali da quelle industriali. Le industrie attuali sono molto più controllate e di conseguenza meno tossiche e di conseguenza, le funzioni possono essere integrate e non più separate. Queste considerazioni scaturiscono dal superamento dei modelli di città introdotti dalla cultura razionalista e sviluppati con diversi risultati nelle esperienze fasciste sovietiche e capitalistiche. Questi modelli sono ormai obsoleti.

Anche a Roma sono stati creati quartieri periferici che oggi sono di fatto rioni incompleti. Per completare i quartieri e farli diventare rioni, il modo più semplice è di costruire prima un centro, una piazza italiana, perché richiede poco investimento, solo mattoni, malta e travertino, quindi utilizzare l'architettura tradizionale basata sul consumo minore di energie fossili e con pochi elementi riconoscibili quali trabeazione corta e archi.

Per intervenire in una città come Roma, si deve stabilire quale sia la dimensione sociale massima che si vuol dare a un quartiere e cosa manca nelle zone monofunzionali esistenti. In queste zone si devono dunque realizzare tutte le strutture che mancano. Solo in questo modo si alleggerisce il peso che dalle periferie gravita sul centro storico.

Mentre nel centro storico troviamo un gran numero di piazze configurate per mezzo degli edifici che vi prospettano, nelle periferie questo tipo di piazza manca totalmente. Dunque, nei quartieri più importanti e popolati della periferia si dovranno individuare luoghi dove creare nuove piazze italiane. Le piazze a loro volta dovranno essere collegate attraverso percorsi pedonali, in analogia a quanto già avviene nella città storica, realizzando degli aggregati a dimensione di quartiere. L'insieme dei diversi quartieri o meglio dei rioni, formano un quartiere urbano.

Il programma di interventi nelle aree della periferia deve integrare le aree frantumate e intercluse fra terreni già edificati e terreni ancora agricoli. Si devono circoscrivere queste aree di nuovo sviluppo urbano con un percorsi pedonali e carrabili, che siano più che un limite puramente amministrativo o fisico, ma che divengano spazi collettivi, limiti comuni, che separano i quartieri dalla campagna..

Per questo l'area di Tor Bella Monaca è concepita come un insieme di quartieri collegati tra loro da un tessuto stradale urbano e tutti affacciatesi sul parco esistente.

Ognuno di questi quartieri è organizzato intorno ad una piazza italiana centrale. Pertanto non sarà determinato solo il limite esterno ma anche il centro. Tra il centro della piazza e il viale limitrofo si sviluppa il tessuto residenziale in modo imprevedibile con angoli anche "pittoreschi". Un ambito urbano organizzato in questo modo ha la stessa dimensione del centro storico di Firenze di circa venti, venticinque ettari, una dimensione che si percorre in dieci minuti, di camminata gradevole.

*(Testo estratto dall'intervento del Prof. Leon Krier al Workshop "Nuovi modelli di trasformazione urbana" – Roma, Auditorium 8 e 9 aprile 2010)*



## 2 La Variante decies al PdZ 22 Tor Bella Monaca

La Variante decies al Piano di Zona n. 22 Tor Bella Monaca è redatta in base al combinato disposto dell'art. 17 della Legge Regionale Lazio n. 21/2009 e dell'art. 1 della LR Lazio n. 36/1987 come modificato dall' art. 26 della citata LR 21/2009, in attuazione della L.18 aprile 1962 n.167 e sue mm. ii. per il piano delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare.

Le altre modifiche, non comprese nell'aumento della capacità insediativa, rientrano nella fattispecie elencate all'art. 1bis della stessa legge regionale n. 36/1987 come modificato dall' art. 26 della citata LR 21/2009.

Essa costituisce variante al PdZ n. 22 Tor Bella Monaca variante novies approvata con Deliberazione della Giunta Municipale n. 3177 del 07/06/1989.

A seguito di successivi Accordi di programma (AdP), contenenti varianti al PRG, sono stati realizzati interventi di edilizia residenziale e speciale che hanno contribuito all'incremento delle dotazioni di spazi per servizi pubblici (Teatro di Tor Bella Monaca, Alloggi per studenti, Strutture assistenziali) e alla realizzazione degli spazi verdi previsti dal PdZ e mai completati.

Lo stato di diritto alla base della presente Variante è dunque rappresentato dall'insieme delle previsioni del PdZ integrate con le successive modifiche introdotte dagli AdP di attuazione del Programma Urban Italia – La città muove le Torri – e del Programma di Recupero Urbano Tor Bella Monaca ex art. 11 L. 493/93.

Il dimensionamento complessivo del PdZ allo stato attuale è rappresentato nella seguente tabella e corrisponde alla planimetria di cui alla Fig. 1.

NUCLEO	COMPARTO	SUPERFICIE mq	INDICE mc/mq		ALTEZZA m	VOLUME mc		SUL mq		ABITANTI
			Residenziale	Non Residenziale		Residenziale	Non Residenziale	Residenziale	Non Residenziale	
A	M1	28.305	3,31	0,28	22	93.573	7.980	29.242	1.995	1.299
	M2	16.075	3,57	0,50	22	57.353	7.980	17.923	1.995	797
	R1	20.962	3,10	0,00	16	64.920		20.288	0	901
	R2	8.200	2,42	0,00	22	19.868		6.209	0	276
	R3	4.200	9,80	0,00	45	41.144		12.858	0	571
	R4	33.800	3,08	0,00	45	104.250		32.578	0	1.447
	(art. 11) W1	5.960	3,91	0,37		23.280	2.220	7.275	555	291
		117.502				404.388	18.180	126.371	4.545	5.582
B	M4	18.200	3,70	0,30	45	67.286	5.450	21.027	1.363	935
	(Urban) H	4.500	0,00	4,60			20.700	0	5.175	
	N1	9.400	0,00	3,05	10		28.650	0	7.163	
	R5	83.200	3,41	0,00	28	283.338		88.543	0	3.935
	R5 BIS	5.866	3,68	0,00	18	21.600		6.750	0	306
		121.166				372.224	54.800	116.320	13.700	5.176
C	M5	9.600	3,60	1,00	22	34.525	9.600	10.789	2.400	480
	M6	9.750	3,60	1,00	22	35.082	9.750	10.963	2.438	487
	R6	36.920	3,03	0,00	16	111.712		34.910	0	1.550
	R7	23.000	2,85	0,00	16	65.598		20.499	0	911
	R16	22.690	1,20	0,00	10	27.228		8.509	0	378
		101.960				274.145	19.350	85.670	4.838	3.806
D	M7	16.896	4,08	1,19	16	68.976	20.109	21.555	5.027	959
	M8	11.400	8,62	1,76	16	98.272	20.109	30.710	5.027	531
	R8	54.270	3,69	0,00	45	200.003		62.501	0	2.500
	R9	17.860	3,60	0,00	22	64.330		20.103	0	893
	R10	33.200	3,40	0,00	16	112.880		35.275	0	1.568
	R11	16.560	4,91	0,00	45	81.348		25.421	0	1.130
	R15	35.660	2,85	0,00	45	101.523		31.726	0	1.410
R17	19.400	2,31	0,00	19	44.725		13.977	0	621	
		205.246				772.057	40.218	241.268	10.055	9.612
E	M9	29.417	2,40	3,95	27	70.717	116.190	22.099	29.048	982
	(Urban) M9/C1	4.100	4,89	0,94	28	20.053	3.850	6.267	963	278
	(Urban) M9/C2	3.200	0,00	6,03	24		19.285	0	4.821	
	(Urban) M9/C3	4.800	4,02	0,00	20	19.285		6.027	0	267
	(Urban) M9/C4	3.500	0,00	1,42			4.960	0	1.240	
	(Urban) M9/C5	8.300	3,11	0,00	18	25.787		8.058	0	358
	N2	2.535	0,00	11,44	16		29.000	0	7.250	
	N2D	4.342	0,00	0,99	16		4.310	0	1.078	
		60.194				135.842	177.595	42.451	44.399	1.885
Totale		606.068				1.958.656	310.143	612.080	77.536	26.061

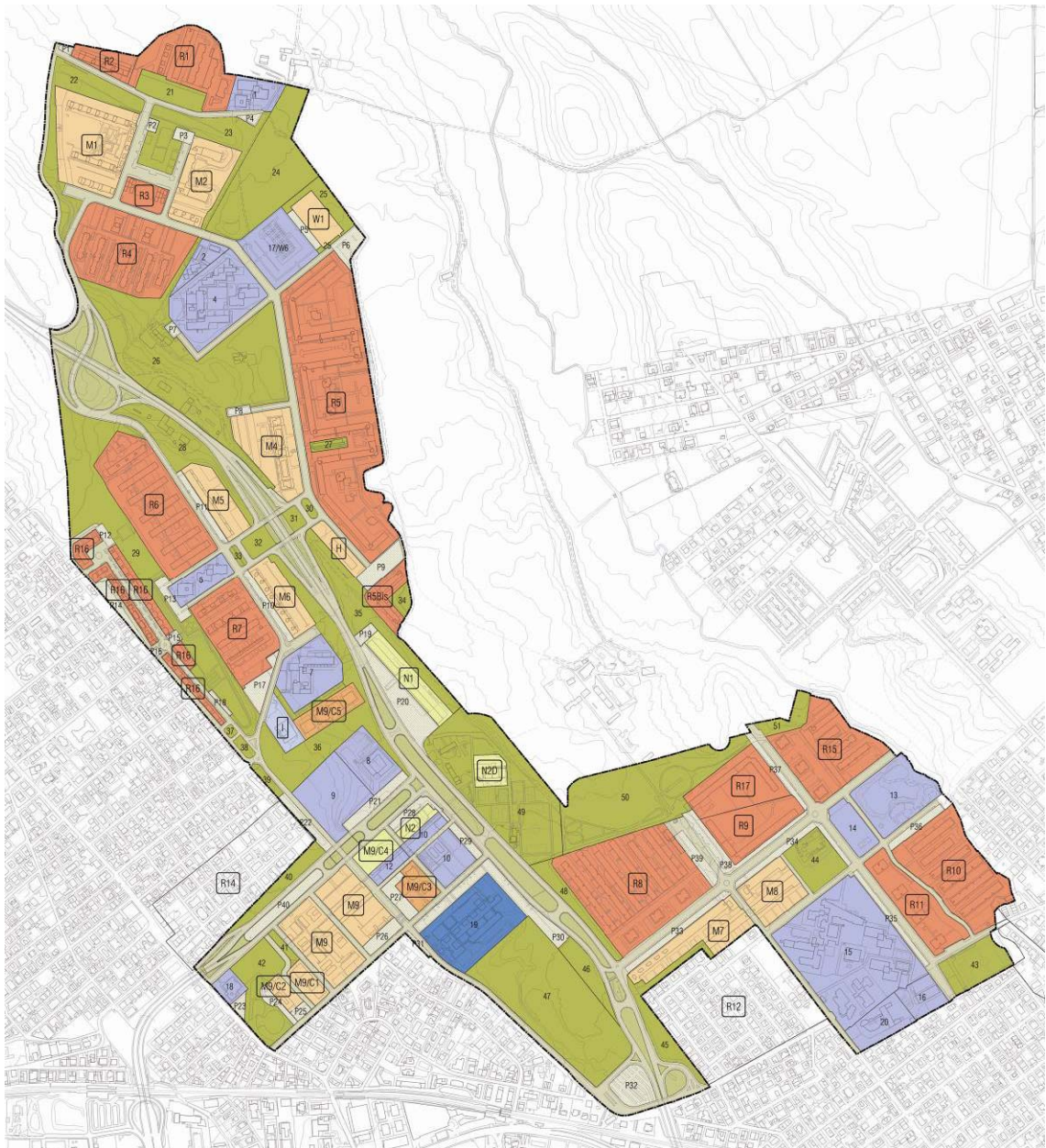


Fig. 1 – PdZ 22 Tor Bella Monaca: Stato di fatto e di diritto

In relazione alle considerazioni di cui alla premessa e nell'ottica di una diffusa esigenza di riqualificazione sociale, urbana ed edilizia del quartiere Tor Bella Monaca si è proceduto a predisporre la variante al PdZ 22 Tor Bella Monaca, prevedendo un aumento della densità territoriale attraverso la ristrutturazione urbanistica delle aree del Comparto R8 (nuovo quartiere A) e delle aree verdi limitrofe a via A. Aspertini nei pressi della Chiesa di (nuovo quartiere D).

La variante è realizzata nel rispetto del D.I.M. n. .1444/68 e rappresenta una fase di prima attuazione del più vasto Programma Integrato di Riqualificazione Urbana, avviato dall'Amministrazione comunale di Roma Capitale sulla base del Concept Plan presentato alla popolazione in data 3 novembre 2010.

Ai fini della Variante urbanistica necessaria per la realizzazione del Piano di Zona, gli elaborati grafici compresi nell'Inquadramento urbanistico (Elab. 1) riguardano lo stralcio del PRG vigente approvato con Del. CC n. 18 del 12.02.2008.

Nell'ambito delle strategie per la riqualificazione urbana promosse dal PRG, l'ambito del PdZ Tor Bella Monaca è classificato all'interno delle componenti della Città consolidata, nelle quali lo strumento urbanistico generale promuove, tra gli altri, interventi finalizzati alla eliminazione degli aspetti di degrado e disorganicità nell'impianto planimetrico e di eterogeneità dei caratteri tipologici e formali degli edifici.

Nell'ambito di specifici ambiti per Programmi integrati, il PRG intende migliorare la qualità urbana mediante una maggiore dotazione di spazi e servizi pubblici e rendere più omogenei i caratteri planovolumetrici degli edifici, anche mediante interventi di trasferimento, tra diversi lotti, delle volumetrie edificate o di diradamento delle stesse.

Nell'elaborato 2 Disciplina sovraordinata e vincoli - scala 1: 25.000/1:10.000 sono riportati gli stralci delle planimetrie del PTPR della Regione Lazio (Tav. A – Sistemi e Ambiti del Paesaggio, Tav. B – Beni Paesaggistici, Tav. C – Beni del patrimonio naturale e culturale) e la trasposizione delle aree sottoposte a vincoli archeologici, monumentali, paesaggistici, etc, e/o istituiti con Decreto Ministeriale specifico<sup>1</sup>, i Beni di qualità individuati nella Carta per la Qualità del PRG, nonché le fasce di rispetto dei beni segnalati nella Carta storica-archeologica-monumentale e paesistica del Suburbio e dell'Agro Romano e riportati nelle planimetrie della strumentazione generale vigente (v. Allegato G - Variante delle Certezze); tali aree sono destinate dal PdZ a verde pubblico e come tali concorrono al soddisfacimento degli standard.

L'intervento riguardante la Variante decies al PdZ 22 Tor Bella Monaca è interessato sul margine orientale dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua (150 ml.) ai sensi dell'art.142 comma 1 lett.C del T.U. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i. e ai sensi della L.R. 24/1998 art. 7 comma 7. Tale fascia è stata ridotta da 150 a 50 m in base all'accoglimento della Proposta comunale di modifica dei PTP vigenti ai sensi dell'art. 23 comma 1 LR. 24/98 (proposta 058091\_P639).

Per quanto riguarda i vincoli archeologici istituiti con Decreto Ministeriale, il PdZ è interessato da due aree vincolate in corrispondenza del tratto di basolato antico nella parte settentrionale (DM 15/09/1989) e dei resti di una villa romana (DM 15/09/1989) lungo viale dell'Archeologia.

La Carta storica-archeologica-monumentale e paesistica del Suburbio e dell'Agro Romano riporta, all'interno del perimetro del PdZ, tre antichi tracciati e un probabile tracciato antico, due ville di epoca romana e segnala la presenza di due casali con relative aree boscate nelle aree di pertinenza.

La Carta per la Qualità del PRG riporta, oltre agli elementi di cui alla Carta dell'Agro alcune preesistenze archeologico-monumentali in corrispondenza delle aree verdi presenti nella parte meridionale del PdZ.

Si evidenzia infine una vasta area di salvaguardia delle risorse idriche sotterranee di pubblico interesse (DGR del Lazio n. 6795 del 8 agosto 1995 e Decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988 n. 236 - individuazione delle aree di salvaguardia ricadenti sul territorio del comune di Roma e Frascati relative alle risorse idriche di "Acqua vergine" e "Colle Mentuccia".).

---

<sup>1</sup> Per la definizione dei beni culturali e paesaggistici si è fatto riferimento al T.U. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.

## **Gli elaborati di progetto del PdZ**

Elab. 1 –	Inquadramento urbanistico	scala 1: 10.000
Elab. 2 –	Disciplina sovraordinata e vincoli	scala 1: 25.000/1:10.000
Elab. 3 –	Perimetro del Piano di Zona su base catastale	scala 1: 2.000
Elab. 4a–	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base aerofotogrammetrica	scala 1: 2.000
Elab. 4b–	Sistema della mobilità e spazi pubblici su base catastale	scala 1: 2.000
Elab. 5 –	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Zonizzazione su base catastale	scala 1: 2.000
Elab. 6 -	Partizione e modalità d'uso degli spazi pubblici e privati Regolamento per l'edificazione su base aerofotogrammetrica	scala 1:2.000
Elab. A –	Relazione illustrativa	
Elab. B –	Norme Tecniche di Attuazione	
Elab. C -	Relazione geologica	
Elab. D -	Relazione vegetazionale	
Elab. E -	Elenco delle proprietà catastali	

### **3 Descrizione dell'area di intervento**

#### **Stato di fatto**

L'area di Tor Bella Monaca è situata nel settore orientale della città di Roma, all'esterno del Grande raccordo anulare tra le consolari Prenestina e Casilina e fa parte del territorio del Municipio VIII delle Torri.

Il quartiere Tor Bella Monaca è un insediamento residenziale pubblico (Piano di Zona n. 22), costruito tra il 1981 e il 1983 secondo un modello di città con ampi spazi aperti verdi e servizi e realizzato in attuazione del I PEEP di Roma ai sensi della Legge 167/62.

Il Piano di Zona prevedeva l'insediamento di circa 28.000 abitanti/stanze attraverso la costruzione di 2.012.293 metri cubi di volumetria complessiva (628.842 metri quadri di superficie utile lorda), su 77,7 ettari di aree edificate (superficie fondiaria).

La vasta estensione del quartiere e la carenza di luoghi di aggregazione sociale, unite alla scarsa qualità architettonica e costruttiva degli edifici, rappresentano oggi un problema particolarmente sentito dai residenti che soffrono il disagio di una progressiva esclusione sociale e vivono quotidianamente situazioni di difficoltà legate alla mancanza di sicurezza e al degrado degli spazi pubblici e delle abitazioni.

Con una serie di atti successivi, realizzati in attuazione di specifici Accordi di Programma, sono stati portati a termine alcuni interventi di riqualificazione urbana che hanno riguardato soprattutto l'incremento delle funzioni non residenziali e di servizio e la realizzazione di spazi verdi pubblici e di nuovi collegamenti viari, a fronte di modeste quote di edificazione residenziale realizzate attorno ai principali nuclei di servizi.

Alla luce delle integrazioni, il PdZ vigente oggetto della presente Variante, si estende su una superficie di 170,7 ha dove sono insediati 26.061 abitanti con una densità territoriale media di 153 ab/ha.

L'ambito del PdZ è localizzato esternamente alla fascia del Grande Raccordo Anulare tra via Casilina a sud, il quartiere Torre Angela a Ovest ed è circondato a nord e ad est da ampi spazi aperti della Campagna romana sui quali si affacciano la maggior parte degli edifici esistenti.

La perimetrazione del PdZ individua un ambito costituito da due parti separate, servite da un sistema di strade di scorrimento (via di Tor Bella Monaca, viale Duilio Cambellotti) che, oltre a garantire la accessibilità al quartiere, rappresentano degli assi di notevole importanza per gli spostamenti dell'intero quadrante urbano.

Con la Variante decies al PdZ si intende incrementare la dotazione di servizi di quartiere anche per i tessuti circostanti e migliorare la rete degli spostamenti interni attraverso la realizzazione di un impianto urbano di tipo comunitario che restituisca centralità agli spazi dei relazione (strade, piazze, giardini) e privilegi la mobilità pedonale.

Dalla documentazione storico-archeologica-paesaggistica questo territorio risulta interessato dalla presenza di numerose preesistenze antiche (tracciati, ville, acquedotti) che tuttavia non risultano interessati dalle trasformazioni della presente Variante e, in ogni caso, sono mantenute nella precedente destinazione a verde pubblico.

Per l'elaborazione della proposta progettuale si è tenuto conto di tutte le indicazioni disponibili relative all'area in questione, fermo restando che eventuali ulteriori emergenze archeologiche che



dovessero rendersi evidenti a seguito dell'esecuzione dei sondaggi, verranno prese in considerazione in un'apposita rielaborazione in variante del progetto.

## **4 Obiettivi del piano**

I grandi quartieri di edilizia pubblica, realizzati secondo le direttive del I PEEP di Roma per risolvere il problema dell'emergenza abitativa, mostrano dopo circa trent'anni dalla loro costruzione, il fallimento dei principi ispiratori legati al modello dei quartieri monofunzionali, realizzati in gran parte tramite il ricorso all'edilizia prefabbricata e industrializzata.

Il degrado urbanistico, edilizio e sociale che si è prodotto in questi insediamenti è da attribuirsi in larga parte alla concentrazione di edifici di edilizia pubblica che presentano alti costi di manutenzione, alla scarsità di investimenti sui servizi pubblici e alla presenza di residenti appartenenti agli strati più disagiati della popolazione in condizioni di emarginazione sociale, di forte aumento della disoccupazione e che hanno smarrito il senso dell'appartenenza alla comunità urbana.

L'obiettivo primario della riqualificazione è quindi quello di tendere a un generale recupero dell'identità del quartiere attraverso la proposizione di un modello insediativo tradizionale che produca densità abitative ottimali per mezzo di tipologie edilizie compatte, ed attraverso l'attenzione alla centralità dello spazio pubblico (strade, piazze, spazi verdi) in funzione della concentrazione urbana alternativa all'attuale dispersione degli insediamenti.

Attraverso il ricorso alla edificazione di aree libere e alla demolizione e ricostruzione dei comparti esistenti, con la Variante al PdZ si intende realizzare un insediamento di abitazioni di media altezza e funzioni miste di dimensioni sufficienti ad offrire una serie di vantaggi sociali ed economici a distanze percorribili a piedi ma anche a sostenere servizi quali il trasporto pubblico ad alta frequenza oltre alla maggiore attenzione alla qualità e alla gestione degli spazi pubblici, nuovi alloggi pubblici destinati ai residenti, approfittando della presenza di edifici di proprietà pubblica di Roma Capitale.

Le prima fase attuativa prevede innanzitutto la costruzione, nelle aree libere, di nuovi alloggi pubblici nei quali verranno trasferiti i residenti attuali, consentendo così la liberazione e quindi la successiva demolizione degli alloggi sino ad allora abitati dai medesimi.

Nell'ambito delle finalità generali sopra esposte, attraverso la Variante decies al PdZ 22 Tor Bella Monaca si intendono perseguire i seguenti obiettivi specifici:

- la riconfigurazione delle componenti infrastrutturali con l'introduzione di nuove funzioni attrattive alla scala del quartiere;
- la trasformazione dei luoghi, salvaguardando lo stato sociale, attraverso un nuovo approccio tecnico-procedurale, in grado di riqualificare l'insediamento dal punto di vista identitario e nel contesto territoriale;
- la sostenibilità economica dell'operazione attraverso accordi pubblico/privato e investimenti di natura pubblica e comunitaria.

Per l'avvio della progettazione preliminare, l'Amministrazione comunale ha provveduto ad affidare all'Arch. Leon Krier, professionista di fama internazionale, la redazione di un Concept Plan che potesse illustrare ai cittadini e ai residenti i principali spunti progettuali alla base della

trasformazione nell'ambito di un'ampia apertura e partecipazione al percorso di costruzione, demolizione e ricostruzione.

In merito alla realizzabilità del programma, l'Amministrazione comunale intende identificare il più possibile un percorso di massima integrazione delle risorse pubbliche e private, attraverso il coinvolgimento del mondo imprenditoriale al quale vengano concessi diritti edificatori aggiuntivi che garantiscano l'operazione di demolizione e ricostruzione dell'edilizia pubblica con minori oneri per l'Amministrazione comunale.

### **Contesto urbano esistente e di previsione**

L'ambito del PdZ si inserisce in una parte di città periferica esterna al Grande Raccordo Anulare che si è formata in maniera disomogenea nel tempo secondo un modello di espansione per addizione di insediamenti lungo le direttrici storiche di accesso alla città. L'attuale forma della città, più volte rappresentata secondo l'immagine di un arcipelago urbano, risente di questa frammentazione e soffre di notevoli problemi di degrado urbano, di scarsa accessibilità e di mancanza di servizi qualificati.

In questa realtà complessa, le principali tendenze dell'attività pianificatoria si indirizzano sostanzialmente a una rivisitazione del ruolo delle periferie nella geografia urbana attraverso interventi di natura strutturale e operativa.

Dal punto di vista strutturale, la strategia di riqualificazione si fonda sull'incremento di funzioni di livello superiore e qualificato in aree periferiche tradizionalmente cresciute secondo la logica della monofunzionalità residenziale. A questo livello, identificabile nello slogan di portare il Centro in periferia, appartengono i programmi relativi alla realizzazione delle Centralità urbane e metropolitane, caratterizzate da una forte vocazione non residenziale specializzata e servite da un'efficiente rete di trasporto pubblico. Nel settore orientale della città, ambito di riferimento del PdZ 22 Tor Bella Monaca decies si riconoscono:

- La Centralità Anagnina Romanina da pianificare;
- La Centralità Tor Vergata nella quale si sviluppa il secondo polo universitario romano e la città dello Sport;
- La Centralità Torre Spaccata da pianificare

Sul versante operativo, a una scala locale, è prevista l'attivazione dei Programmi integrati della città da ristrutturare, fondati sulla trasformazione dei tessuti residenziali e produttivi esistenti nell'ottica di un generale incremento delle dotazioni pubbliche della città, della ricucitura tra gli insediamenti e del miglioramento della qualità urbana ed edilizia dei quartieri. Con la stessa logica sono state avviate numerosi piani e programmi che riguardano il recupero urbanistico delle ex zone O di origine spontanea e dei Nuclei di edilizia abusiva da recuperare (Toponimi), nei quali si prevede il completamento della struttura residenziale esistente e l'inserimento dei servizi di livello locale attualmente carenti.

Accanto a queste iniziative finalizzate alla qualificazione insediativa, sono in atto numerosi interventi per il miglioramento del sistema dell'accessibilità pubblica e privata, come la costruzione della linea Metro C lungo la via Casilina e il raddoppio della viabilità esterna al GRA (nuova via Gabina) per alleggerire l'attuale carico di traffico che grava quotidianamente sulle consolari Prenestina e Casilina.

## **Riqualificazione del contesto circostante**

Come precedentemente illustrato, gli interventi previsti per questa parte di città sono generalmente finalizzati al recupero di quote di servizi e attrezzature pubbliche atte a soddisfare le esigenze insediative urbane e a determinare nuove opportunità di riqualificazione del contesto di riferimento.

Con la realizzazione del nuovo quartiere per l'Edilizia Economica e Popolare oggetto della presente Variante, tuttavia, si intende cogliere l'occasione per l'avvio di un processo di riqualificazione urbana teso all'attribuzione di maggiori livelli di identità anche alle aree limitrofe.

La proposta di un modello insediativo comunitario fondato sulla riscoperta dello spazio pubblico di relazione, permette di reintrodurre tipologie e materiali urbani ed edilizi tradizionali secondo le esigenze della contemporaneità, nell'ottica del risarcimento alla popolazione di quel senso di appartenenza alla comunità urbana che oggi sembra smarrito nella dilatazione degli spazi e nella impossibilità di instaurare relazioni individuali.

Anche sotto il profilo sociale, l'attuazione delle previsioni della Variante al PdZ rappresenta l'occasione per un rilancio dell'occupazione in una zona della città particolarmente segnata dalla scarsità di lavoro. Più in generale, la realizzazione un insediamento a misura d'uomo dotato di tutte le attrattive della vita di città: lavoro, negozi, scuole, servizi sociali, tempo libero, consente un maggiore controllo sociale del territorio da parte degli stessi residenti che dall'anonima vita nelle attuali abitazioni, possono riprendere possesso della strada, della piazza, del giardino, nei quali stabilire relazioni e nuove occasioni di incontro.

## **5 Articolazione e morfologia degli spazi pubblici e privati**

### **Accessibilità e viabilità interna**

Il traffico veicolare principale deve essere tangente ai nuovi quartieri urbani. Sarà dunque mantenuto lungo via di Tor Bella Monaca, che continua a formare il loro confine fisico, e Via D. Cambellotti che dovrà rivestire, prima dell'intersezione con Via di Tor Bella Monaca, il carattere di Piazza Civica del nuovo quartiere, riservata ai pedoni ma aperta al parcheggio veicolare in determinati orari con soluzioni da prevedersi in fase di Progettazione Unitaria del Comparto D.

Una volta all'interno del quartiere, i movimenti veicolari e pedonali richiedono spazi di una scala e geometria molto diverse fra loro: le strade di accesso al quartiere sono quelle di maggiore sezione e permettono il raggiungimento dei servizi pubblici; le strade di accesso ai lotti hanno dimensione minore, mentre le vie di accesso alle autorimesse interrate formano vicoli stretti trasversali ai blocchi urbani. I cortili pertinenziali sono interconnessi tra loro per creare, all'interno di ogni quartiere, una rete coerente di strade pedonali nell'ottica della creazione di spazi condivisi.

I Parcheggi paralleli al marciapiede saranno consentiti almeno su un lato della maggior parte delle strade.

Le strade a doppio senso di marcia con viali più o meno paralleli, i marciapiedi, i parcheggi su strada, rappresentano una soluzione che combina immensi vantaggi funzionali, pratici, psicologici, estetici, e relativi alla sicurezza, sono una sintesi di efficienza di circolazione e urbanità e come tale dovranno essere incentivate nello studio della mobilità interna al quartiere.

I parcheggi interrati sono raccomandati nei blocchi urbani centrali. I parcheggi nei cortili dovrebbero essere limitati ai blocchi periferici del quartiere. Eventuali parcheggi a più piani, saranno di dimensione modesta e distanti tra loro. Non dovranno affacciare su strada e devono essere schermati da palazzi per uffici di vicinato o negozi.

La velocità dei veicoli dovrebbe essere controllata non da segnali e soluzioni tecniche (dossi, isole spartitraffico, barriere, semafori, ecc), ma dal carattere civico e urbano delle strade e delle piazze derivante dalla loro configurazione geometrica, dal loro profilo, pavimentazioni, impianti, illuminazione, arredo urbano e dall'architettura.

### **Morfologia delle parti edificate: conservazione e trasformazione**

Il tessuto del nuovo quartiere si basa su un tessuto di "insulae" di 4-8 palazzine attorno ad un cortile centrale.

Questa tipologia aggregativa consente una densità relativamente alta con una minore impronta a terra, consentendo di realizzare la SUL pari al doppio della dimensione del lotto con soli tre piani e un attico (il tipo a cortile di norma richiede fino a sei piani per raggiungere questa densità), e realizzando allo stesso tempo un tessuto urbano compatto.

La tipologia edilizia a palazzina consente di accorpate efficientemente 4-5 appartamenti a piano concentrando i servizi e il blocco scale su chiostrine areate naturalmente. Grazie a questa tipologia, gli appartamenti saranno situati all'angolo di una strada godendo di buona qualità della luce naturale e riflessa oltre ad offrire viste varie. La maggiorparte di essi sarà dotato di una grande loggia nell'angolo.

Sono previste tipologie in linea, con parti oltre 4 piani, attorno ad un cortile in corrispondenza di piazze e spazi più ampi.

## **6 Dimensionamento del Piano**

La Variante decies al PdZ 22 Tor Bella Monaca presenta una superficie di ha 170,7 su cui si prevede di insediare 31.063 abitanti complessivi con una densità di 182 ab/ha.

Gli interventi previsti sulle parti edificate sono finalizzati alla Conservazione delle superfici e delle Volumetrie esistenti e alla Trasformazione attraverso la Ristrutturazione Urbanistica (RU) e il Nuovo Impianto Urbanistico (NIU).

### **Interventi di Conservazione**

Nei comparti e negli edifici per i quali si prevede la conservazione dell'esistente, il PdZ ammette le categorie di intervento previste dal PRG per la Città consolidata.

Per il dimensionamento e la definizione dei parametri e delle grandezze urbanistico-edilizie si è fatto riferimento allo stato di diritto attualmente in vigore che è stato costruito, come precedentemente illustrato, in base alle successive modifiche e integrazioni all'originale PdZ 22 Tor Bella Monaca.

I comparti soggetti a conservazione sono articolati nel modo seguente:



- Comparti a destinazione residenziale;
- Comparti a destinazione non residenziale;
- Comparti a destinazione mista;

Complessivamente essi presentano una Superficie Utile Lorda (SUL) residenziale di 549.579 mq corrispondente a 26.061 abitanti, dei quali 2.500 residenti nel Comparto R8 oggetto di trasformazione.

Le attività non residenziali ospitate nei comparti non residenziali e misti, occupano una SUL complessiva di 70.286 mq e sono rappresentate da residenze speciali, negozi, uffici, alberghi e strutture sportive.

### **Interventi di Ristrutturazione urbanistica e Nuovo impianto**

Nelle aree di trasformazione, la Variante prevede, rispetto agli attuali residenti (26.061 ab.), un incremento di 5.002 nuovi abitanti ai quali si aggiunge la quota dei 2.500 residenti nel comparto R8 oggetto di Demolizione e Ricostruzione, per un totale di 7.502 abitanti in base ai quali dimensionare le nuove Superfici edificate.

La Superficie Utile Lorda residenziale, calcolata in ragione di uno standard pari a 25 mq/ab è di 187.550 mq, pari a una Volumetria di 600.160 mc., da localizzare nei quartieri A e D

Per una maggiore vivibilità del quartiere, la Variante consente di inserire nei piani terra degli edifici funzioni non residenziali e commerciali.

### **Standard urbanistici**

Anche per quanto riguarda il dimensionamento degli spazi pubblici, il fabbisogno di standard urbanistici è stato calcolato in relazione alle diverse tipologie di intervento previste. Premesso che viene salvaguardata la dotazione complessiva di spazi pubblici pari a 22 mq/ab, la Variante al PdZ distingue, nell'articolazione interna delle funzioni (verde, servizi e parcheggi), il fabbisogno da garantire agli attuali residenti da quello relativo all'incremento di popolazione.

In particolare per il fabbisogno relativo agli abitanti già insediati si fa riferimento alle Norme del PRG pre-vigente che prevedeva:

- Verde pubblico:  $13 \text{ mq/ab.} \times 26.061 = 338.793 \text{ mq}$
- Servizi pubblici:  $6,5 \text{ mq/ab.} \times 26.061 = 169.397 \text{ mq}$
- Parcheggi pubblici:  $2,5 \text{ mq/ab.} \times 26.061 = 65.152 \text{ mq}$
- **Totale:**  $22 \text{ mq/ab.} \times 26.061 = 573.342 \text{ mq}$

Per il fabbisogno di aree pubbliche riferito all'incremento di abitanti si sono utilizzate le disposizioni del PRG vigente che stabilisce (art. 8 NTA):

- Verde pubblico:  $9,5 \text{ mq/ab.} \times 5.002 = 47.519 \text{ mq}$
- Servizi pubblici:  $6,5 \text{ mq/ab.} \times 5.002 = 32.513 \text{ mq}$
- Parcheggi pubblici:  $6,0 \text{ mq/ab.} \times 5.002 = 30.012 \text{ mq}$
- **Totale:**  $22 \text{ mq/ab.} \times 5.002 = 110.044 \text{ mq}$

Lo standard di legge relativo alle destinazioni non residenziali è calcolato in ragione di 0,8 mq/1mq SUL, suddivisi in 0,4 mq/1mq per Verde pubblico e 0,4 mq/1mq per Parcheggi pubblici. Per una SUL totale di 70.286 mq si ha:

- Verde pubblico:  $0,4 \text{ mq/1mq SUL} \times 70.286 = 28.114 \text{ mq}$
- Parcheggi pubblici:  $0,4 \text{ mq/1mq SUL} \times 70.286 = 28.114 \text{ mq}$
- **Totale:**  $0,8 \text{ mq/1mq SUL} \times 70.286 = 56.228 \text{ mq}$

Il fabbisogno complessivo di aree pubbliche risulta:

- Verde pubblico:  $338.793 + 47.519 + 28.114 = 414.426 \text{ mq}$
- Servizi pubblici:  $169.397 + 32.513 = 201.910 \text{ mq}$
- Parcheggi pubblici:  $65.152 + 30.012 + 28.114 = 123.278 \text{ mq}$
- **Totale:**  $414.426 + 201.910 + 123.278 = 739.614 \text{ mq}$

Per la destinazione specifica dei servizi si rimanda ad una fase successiva che, in base alle esigenze espresse dalle comunità locali e dagli organismi di governo decentrati, potrà definire al meglio la scelta dell'attrezzatura da insediare nel rispetto delle indicazioni espresse in sede di progettazione unitaria.

Si rimanda in ogni caso alle tabelle dell'Elaborato 5 per una maggiore conoscenza delle superfici impegnate.

**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA  
TOR BELLA MONACA**

**P. di Z. 22 Tor Bella Monaca decies**

**Dati di progetto**

**ST Superficie Territoriale** **1.707.100** mq

**Destinazioni d'uso residenziali**

Volumetria Residenziale totale	<b>2.358.813</b> mc
Stanze/Abitanti totale	31.063 Res/Ab
Densità	182 Ab/ha
<b>SUL Superficie Utile Lorda Residenziale totale</b>	<b>737.129</b> mq
Indice di Edificabilità Territoriale <b>ET</b>	0,43 mq/mq
Indice di Fabbricabilità Territoriale <b>IT</b>	1,38 mc/mq

**Destinazioni d'uso non residenziali**

<b>Volumetria Non Residenziale totale</b>	<b>281.143</b> mc
<b>SUL Non Residenziale totale</b>	<b>70.286</b> mq

**Calcolo Standard per destinazioni Residenziali 22 mq/ab**

<b>SUL Residenziale di nuovo impianto</b>	<b>187.550</b> mq
<b>Stanze /abitanti (SUL/25)</b>	<b>7.502</b> Ab.
Di cui presenti nel comparto R8 soggetto a DR	2.500 Ab
Incremento Stanze/Abitanti	5.002 Ab
<b>Standard (calcolati sull'incremento)</b>	<b>110.044</b> mq
<b>SUL Residenziale di conservazione</b>	<b>549.579</b> mq
<b>Stanze /abitanti (SUL/25)</b>	<b>23.561</b> Ab.
Di cui presenti nel comparto R8 soggetto a DR	2.500 Ab
Totale Stanze/Abitanti	26.061 Ab
<b>Standard (calcolati sul totale abitanti confermati)</b>	<b>573.342</b> mq

**Calcolo Standard per destinazioni Non Residenziali (0,8 mq/1 mq SUL NR)**

<b>SUL Non Residenziale di conservazione</b>	<b>70.286</b> mq
Standard Urbanistici quantità pari a 0,4 mq/mq per verde pubblico	28.114 mq
Standard Urbanistici quantità pari a 0,4 mq/mq per parcheggi pubblici	28.114 mq
<b>Totale Standard Non Residenziali</b>	<b>56.228</b> mq