

H S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

IL DIRIGENTE TECNICO
(Prof. Ing. Pietro Samperi)

P. Samperi

UFFICIO PIANO REGOLATORE

IL DIRETTORE
(Avv. Gino Scafi)

G. Scafi

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE

appr. con D.P. 16 dicembre 1965

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

p. n.
F

DEL TERRITORIO (BORGATA ALESSANDRINA) COMPRESO TRA:
VIA CASILINA - VIALE DELLA BOTANICA - LIMITE P. P. 8L.
ASSE DI SCORRIMENTO TANGENZIALE EST - VIA CA-
SILINA - LIMITE LOTTIZZAZIONE I.N.C.I.S. - VIA SUB-
-AUGUSTA - VIA CASILINA.

il coordinatore dei
piani particolareggiati F
ing. Giovanni Onetti

I redattori
arch. Francesco Canali
ing. Giovanni Cocco
arch. Francesca Grasso
* Alessandra Montenero
Gianluigi Scanferla
Paolo Visentini

il vice coordinatore
ing. Mario Cudini

COPIA CONFORME
all'originale di cui alla
deliberazione *Consiglio Comunale*
n. 9 del 23.1.1970

L'INGEGNERE DIRETTORE DI SERVIZIO
(Dott. Ing. Gianni Smeraldi)

G. Smeraldi

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

IL DIRETTORE
(D. R. Scafi)

G. Scafi

10-1969

RELAZIONE TECNICA

DATA DI ADOZIONE

DATA DI RATIFICA

8

PIANO PARTICOLAREGGIATO n. 11/F

BORGATA ALESSANDRINA

RELAZIONE TECNICA

1) - Caratteristiche generali, inserimento della zona nel contesto del P.R.G.-

1-1) Il comprensorio oggetto del presente p.p. è delimitato partendo da Sud, in senso orario, dalla Via Casilina, il Viale della Botanica, il limite del p.p. 8/L, l'asse di scorrimento tangenziale Est, la Via Casilina, il limite della lottizzazione Incis, la Subaugusta, la Via Casilina.

In corrispondenza dell'incrocio tra la Via Subaugusta e la Via Casilina, è ubicata una stazione della linea Metropolitana che sostituirà fino a Finocchio, la linea traviaria Roma-Fiuggi della quale il p.p. prevede l'abolizione.

1-2) Nel comprensorio, strettamente connessi alla zona F, sono inserite una zona C ed una zona B/2.

Per la zona C il p.p. prevede una soluzione a carattere planovolumetrico unitario con definizione di indici fondiari, allineamenti e quote, nel rispetto della densità territoriale prevista dal P.R.G.

2) - Criteri di Intervento.-

2-1) Obiettivo dell'Intervento è stato oltre al reperimento di nuove aree per servizi e verde, in quanto quelle previste dal P.R.G. risultavano insufficienti, anche quello di proporre una struttura urbanistica organica e razionale che si agganciasse in modo equilibrato alle strutture primarie sia esistenti che previste dal P.R.G.

Questa operazione è stata condotta, nel rispetto della situazione preesistente, intervenendo nella maglia viaria con nuovi tracciati e nuove sezioni stradali, con gerarchizzazione della viabilità, con caratterizzazione degli elementi principali del quartiere (servizi, verde, asse interquartiere, nuova Casilina, Stazione metropolitana ecc.), con interventi nel tessuto edilizio con accorpamenti di volume, ottenibili con incentivazione, con imposizione di planovolumetrici, al fine di esercitare un controllo efficace ed ottenere risultati formali trascendenti dalla semplice applicazione della Normativa.

In particolare i planovolumetrici sono stati addensati nella zona est della Borgata, in fregio alla zona verde, a cavallo delle più importanti aree di servizi pubblici e organicamente legati al complesso di planovolumetrici previsto per la zona C.

3-1) Viabilità -

Il comprensorio della Borgata Alessandrina è definito a Nord della Via Prenestina, ad est dell'asse di scorrimento tangenziale, dalla Via Casilina a Sud e ad ovest dal Viale della Botanica.

3-2) Per quanto attiene alla caratterizzazione della viabilità primaria, le due consolari, Prenestina e Casilina, declassate per quanto riguarda la penetrazione extraurbana, conservano il carattere urbano di strade radiali di penetrazione interquartiere alla città.

Il Viale della Botanica, assume il significato di collegamento interquartiere, spingendosi come Via Subaugusta dalla zona di Cinecittà fino a quella di Pietralata.

L'asse tangenziale est, invece raccoglie e smista a livello di arteria di scorrimento, su tutte le radiali

primarie (dall'Autostrada del Sole, alla Nuova Casilina, all'Autostrada degli Abruzzi) il traffico veloce di trasferimento.

- 3-3) All'interno del comprensorio definito al punto 3-1) si individua un asse primario di penetrazione e svincolo per il quartiere, ai lati del Viale della Botanica, a servizio anche del confinante quartiere di Centocelle, con penetrazioni dirette ed attrezzate sulle due Consolari.

Il Viale della Botanica, incrocia la Nuova Casilina con uno svincolo a tre livelli che consente ogni inserimento diretto tra le due correnti di traffico ed anche ogni collegamento a livello quartiere tra le controstrade di servizio.

In fregio al quartiere sul lato est una strada di drenaggio partendo dalla Via Casilina, si collega, sovra passando Viale della Botanica con il quartiere di Centocelle. Analogo collegamento attrezzato è stato previsto a Via degli Olmi parallelamente all'allineamento dei ruderi dell'acquedotto Alessandrino. In corrispondenza di questo collegamento è stata prevista una continuità diretta per il collegamento rapido con la confinante Borgata di Torre Maura.

L'asse di quartiere è stata conservato nella sua posizione naturale di Via della Borgata Alessandrina che già rappresentava, prima dell'intervento di P.P., il naturale centro di interessi della Borgata.

La viabilità residenziale di quartiere ricalca di massima lo schema viario esistente; sono stati peraltro previsti tutti gli allargamenti possibili delle sedi viarie compatibilmente con l'edificazione esistente.

Sono state previste inoltre, in coincidenza prevalentemente delle strade esistenti non confermate dal P.P., piste ciclabili e pedonali.

3-4) Le strade ed i parcheggi previsti all'interno del comprensorio (esclusa la zona B₂ dell'I.A.C.P. e le strade a servizio delle residenze nella zona C) coprono una superficie complessiva di mq. 594.000 circa pari a mq. 17 per abitante.

4) Dimensionamento servizi e verde e loro articolazione funzionale

4-1) Premesso che per la Borgata Alessandrina possono essere espi-
citati i seguenti dati:

- a) Sup. comprensorio ha 240
- b) Superficie zona F1 ha 111,14
- c) Superficie zona B2 ha 15,11
- d) Superficie zona C ha 11,6
- e) Abitanti attuali comprensorio F1 n. 24.412
- f) Abitanti finali per compute servizi e verde nella zona F1 n. 35.542
- g) Abitanti finali effettivi comprensorio F1 n.34.954.

Gli indici assunti per il dimensionamento delle aree da vincolare a servizi e verde sono quelli stabiliti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. approvato contenute nella Variante allo stesso adottato dal Consiglio Comunale il 17.10.67 e precisamente: 5,55 mq/abit. per i servizi di quartiere (sono state escluse dal calcolo le aree per le scuole superiori che saranno ubicate in "campus" localizzati e dimensionati in funzione dell'intero settore orientale della città) e 9 mq/abit. per il verde.

4-2) Il relativo fabbisogno della zona è stato calcolato in base alla popolazione totale prevista dal P.P. incrementata dagli attuali abitanti insediati in edifici costruiti su aree destinate dal P.R.G. e dal P.P. ad uso pubblico (comma f art. 4-1).

Il fabbisogno relativo risulta pertanto il seguente:

- a) Servizi mq. 197.258
- b) Verde mq. 319.878

4-3) Susseguentemente è stato fatto un bilancio dei servizi sommando i fabbisogni delle zone F1 a quelli delle zone B2 e C (che comportano rispettivamente insediamenti di 5.000 e 3.477 abitanti).

Pertanto il fabbisogno globale del comprensorio risulta il seguente:

- a) Servizi mq. 244.305
- b) Verde mq. 396.171

4-4-) La distribuzione dei servizi è stata fatta tenendo conto per quanto possibile dei raggi massimi di percorrenza (300 ml. per le scuole materne - 600 per le scuole elementari) e delle dimensioni minime per ogni tipo di servizio stabilite dalle norme tecniche del P.R.G.

In base ai fabbisogni sopra esplicitati si è provveduto al reperimento di aree per servizi e verde in misura tale da soddisfare, in aggiunta alle aree già indicate dal P.R.G., le necessità relative.

Pertanto le aree vincolate dal P.P. a servizi e verde sono le seguenti:

Per la zona F1:

- a) Servizi mq. 197.670
- b) Verde mq. 322.207

Per tutto il comprensorio:

- a) Servizi mq. 244.345
- b) Verde mq. 398.500

In particolare il verde di tutto il comprensorio è stato articolato nelle seguenti destinazioni:

- a) Verde pubblico mq. 178.406

- b) Verde sportivo mq. 110.047
- c) Verde per giuochi " 110.047

5) Zonizzazione -

A) Edilizia residenziale -

5-1) Il volume residenziale edificabile V_e (ottenuto moltiplicando le aree libere o edificate con indice inferiore a m 2,09 mc/mq. con destinazione F1 per 1,2 mc/mq. corrispondente alla densità di 150 ab/ha) è stato diviso per la superficie fondiaria di P.P. e si è ottenuto un indice medio di edificabilità.

Tale indice non è stato attribuito uniformemente a tutti gli isolati, ma articolato in 1,5, 1,8 e 2,09.

In particolare peraltro in due zone ove dovranno essere costruiti edifici residenziali per l'alloggio dei baraccati del Borghetto Alessandrino (circa 1.350), che essendo area demaniale è stata destinata quasi totalmente a servizi di quartiere, la densità fondiaria è stata elevata fino a 8,13 mc/mq.

Da considerare che i due isolati con indice anomalo sono uno di proprietà demaniale e l'altro ottenuto per cessione gratuita di privato.

Gli indici di base sopra menzionati 1-5 / 1-8 / 2,09 sono stati di massima attribuiti in funzione del grado di compromissione degli isolati: detto criterio, al fine di non confermare l'attuale casuale tessuto edilizio, è stato corretto con criteri prevalentemente urbanistici, tendenti ad attribuire gli indici più bassi ad isolati che a parità di compromissione, si trovano in posizione più periferica.

In alcune zone, ove il reperimento di aree per servizi è stato reso possibile grazie alla cessione gratuita da parte dei privati, di porzione della proprietà, il volume

realizzabile relativo a tutta l'area è stato accorpato sulla residua parte edificabile.

B) Edilizia non residenziale -

- 5-2) Il volume non residenziale pari al 15% del volume residenziale (mc. 131.000), previsto dalle norme tecniche del P.R.G., è stato attribuito ad alcuni isolati ubicati in posizione determinante coerentemente alla struttura urbanistica del quartiere prevista dal P.P.

Tale volume è stato suddiviso in due categorie di zone:

a) zona con accorpamento libero in cui si può acquisire un indice di edificazione pari a 0,5/0,8/1,5 per accorpamenti di superficie di 3.000, 5.000 e 10.000 mq. al fine di incentivare, tramite premi di cubatura per accorpamento di volumi, la sostituzione dell'attuale edilizia ed avviare così il processo di riqualificazione urbanistica.

b) Zone con planovolumetrico obbligatorio alle quali è stato attribuito un indice di fabbricabilità di 1,5 mc./mq.

Tali zone sono state localizzate in corrispondenza del centro del quartiere in aderenza alla zona C in fregio alla Nuova Via Casilina, anch'essa ristrutturata totalmente mediante planovolumetrici imposti dal P.P.

5-3) Le destinazioni d'uso per le singole zone di P.P. sono specificate nelle norme tecniche allegate (titolo II capo I, II, III).

6) Fasi di attuazione -

6-1) L'intervento sarà attuato gradualmente in ordine alla realizzazione dei servizi pubblici prioritari e delle infrastrutture principali per attivare il processo di ristrutturazione e conferire al quartiere un sufficiente standard di funzionalità.

6-2) La prima fase relativa ai servizi, prevede la realizzazione delle scuole materne e dell'obbligo, quindi successivamente i servizi di tipo assistenziale, annonario ed amministrativo. Per le chiese i programmi sono demandati alla Pontificia Opere per la Preservazione della Fede.

6-3) Per quanto riguarda le infrastrutture, le fasi prevedono prioritariamente la realizzazione degli allargamenti stradali di quartiere, la costruzione della strada di arroccamento, la realizzazione del sistema di svincoli sulle strade consolari e il completamento delle reti idrica e fognarie.

Successivamente verrà provveduto alle attrezzature di Viale della Botanica, alla realizzazione della Nuova Casilina e relativi svincoli ed alla costruzione dell'asse tangenziale est.

6-4) Per quanto riguarda il verde esso sarà realizzato dando la precedenza a quelle zone interessate da presistenze archeologiche ove è necessario un intervento immediato e alle zone a destinazione sportiva.

6-5) Le opere previste nel presente P.P. dovranno essere realizzate entro 10 anni dalla data di emissione del relativo Decreto di approvazione.

7) Corrispondenza e varianti al P.R.G. - Variante al P.P. 8L

7-1) Il presente P.P. si attiene alle previsioni del P.R.G. approvato il 16.12.1965 ed alla Variante di P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale il 17.10.67, per quanto riguarda i dati demografici, la grande viabilità, le destinazioni di zona ed i vincoli.

7-2) Costituiscono varianti alle suddette previsioni i punti che seguono:

- 1- ampliamento servizio da F1 a M3
- 2 - parte/da L2 e sede stradale a M3 (conseguente a spostamento)
- 3 - Non - Est / " " " " strada }
- 4 - da M3 e F1 a M2 (presenza attività assimilabile
- 5 - Non - Est
- 6 - Non - Est
- 7 - da F1 a M3 (cessione Sacchetti)
- 8 - da F1 a M3 (cessione Edilmiriam)
- 9 - da F1 a M3 (reperimento servizi)
- 10 - da N a G1 (parco privato esistente - casa di cura Bella Villa)
- 11 - da F1 a M2 (clinica esistente)
- 12 - da M1 a M2 (presenza attività assimilabile - Istituto suore)
- 13 - da N a M3 (reperimento servizi)
- 14 - da N a M3 (" " " ")
- 15 - da M1 a M3 (" " " ")

- 16 - da F₁ a M3 (reperimento servizi)
- 17 - da M3 a F₁ (edificio esistente)
- 18 - da F₁ a M2 (istituto per l'infanzia esistente)
- 19 - da M3 a F₁ (edificio nuova costruzione)
- 20 - da F₁ a M3 (cessione Gardi e Di Leo)
- 21 - da F₁ a M3 (reperimento servizi)
- 22 - da F₁ a M3 (" " " ")
- 23 - da F₁ a M3 (" " " ")
- 24 - da B2 a M3 (" " " ")
- 25 - da B2 a M3 (" " " ")
- 26 - da B2 a M3 (" " " ")
- 27 - da F₁ a M3 (Cessione Soc Imm Botanica)
- 28 - da F₁ a N (Vincolo inedificabilità Acquedotto Alessandrino)
- 29 - da F₁ a N (Reperimento servizi)
- 30 - da F₁ a N (" " " ")
- 31 - da F₁ a N (" " " ")
- 32 - da F₁ a N (" " " ")
- 33 - da F₁ a N (" " " ")
- 34 - da F₁ a N (Cessione Turriziani)
- 35 - da 167 a N (Reperimento Servizi)
- 36 - da I1 a N (Snodo Viario)
- 37 - da D a N (" " " ")
- 38 - da N a F (eliminazione strada e fascia di rispetto)
- 39 - da F a G1 (area vincolata inedificabile)
- 40 - Non - Est
- 41 - da F₁ a C (rettificà per rispetto proprietà catastale)
- 42 - da F₁ a N (reperimento servizi)
- 43 - da F₁ a N (" " " ")
- 44 - da N a F₁ (spostamento strada e fascia di rispetto)
- 45 - da F₁ a N (reperimento servizi)
- 46 - da F₁ a N (" " " ")
- 47 - Non - Est
- 48 - da G4 a N (spostamento viario)

- 49 - da G4 a N (svincoli stradali)
- 50 - da zona stralciata a C (Modifica di destinazione)
- 51 - da zona stralciata ad N (modifica di destinazione)
- 52 - da M1 a M3 (reperimento servizi)
- 53 - da zona stralciata a M2 (attrezzature a servizio di svincolo stradale)
- 54 - da zona stralciata ad M1 (adeguamento ai confini catastali)
- 55 - da zona stralciata ad M2 (adeguamento ai confini catastali)
- 56 - da 167 a N e sede stradale (svincolo viario)

Il piano in argomento, oltre alla presente relazione è composto dai seguenti elaborati:

- | | | |
|-----------------|---|----------|
| 1 ₁ | - PREVISIONI DI P.R.G. ADOTTATO IL 18/12/1962 | 1:10.000 |
| 1-1BIS | - PIANO REGOLATORE GENERALE 1962 (AGGIORNAMENTO SECONDO D.P. 16/12/65 RELATIVO A: OSSERVAZIONI ACCOLTE 2° ELENCO E STRALCI) | 1:10.000 |
| 1 ₂ | - PREVISIONI DI P.R.G. APPROVATO CON D.P. DEL 16.12.1965 E AGGIORNATO SECONDO LA VARIANTE DI PRG ADOTTATA IL 17.10.1967 | 1:10.000 |
| 1 ₃ | - SCHEMA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO | 1:10.000 |
| 2 _{1A} | - PLANIMETRIA CATASTALE - ZONIZZAZIONE | 1:1.000 |
| 2 _{1B} | - PLANIMETRIA CATASTALE - ZONIZZAZIONE | 1:2.000 |
| 2 _{1C} | - ZONIZZAZIONE INDICATIVA | 1:2.000 |
| 2 ₂ | - PLANOVOLUMETRICO | 1:1.000 |
| 3 _A | - PLANIMETRIA CATASTALE DELLE AREE PUBBLICHE | 1:1.000 |
| 3 _B | - PLANIMETRIA CATASTALE DELLE AREE PUBBLICHE | 1:2.000 |
| 4 | - RETE VIARIA | 1:2.000 |
| 5 | - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | |
| 6 | - ELENCHI CATASTALI DELLE PROPRIETA' | |
| 7 | - RELAZIONE FINANZIARIA | |

TABELLA RIASSUNTIVA

Analisi delle superfici, dei volumi esistenti e da costruire -
calcolo degli abitanti finali - fabbisogno servizi e verde.

a) Zone F1 -

Superficie T/1 di P.R.G. appr. con D.P. il 16.12.1965	mq. 1.151.400
Ac - superficie edificata con indice di fabbricabilità 2,09 mc/mq. (consi- stenza)	mq. 408.700
Al - superficie libera o edificata con I < 2,09 mc./mq. (P.R.G.)	mq. 742.700
Vc - volume edificato sulle aree Ac	mc. 2.190.928
Vl - volume edificabile sulle aree Al se- conde l'indice territoriale 1,2 mc/ mq corrispondente alla densità terri- toriale di 150 ab/ha	mc. 891.240
Vv - volume esistente sulle zone N ed M3 nell'ambito del perimetro	mc. 55.024
Vt - volume totale edificato ed edificabile (Vc+Vv+Ve)	mc. 3.125.192
Abitanti totali previsti $\frac{Vc+Vv}{92} + \frac{Vl}{80} =$	$\frac{24.402+11.140}{92} =$ $= 35.542$
As - fabbisogno servizi per gli abitanti finali in F/1	mq. 197.258
Av = fabbisogno verde pubblico per abitan- ti finali in F/1	mq. 319.878

b) Zona B2 -

Sup. mq. 151.125
 Ab. 5.000
 Fabbisogno servizi 27.750
 Fabbisogno verde 45.000

Zona C limitrofa

Sup. mq. 115.900
 Ab. 3.477
 Fabbisogno servizi 19.297
 Fabbisogno verde 31.293

TOTALI

Abitanti (F1+B2+C) 44.019
 Fabb. servizi mq. 244.305
 Fabb. verde pubbl." 396.171

CALCOLO PER L'ATTRIBUZIONE DEGLI INDICI IN FUNZIONE DELLA DIVERSA COMPROMISSIONE DEGLI ISOLATI

Ai = superficie degli isolati mq. 838.000
 Ac = superficie costruita con indice di fabbricazione > 2,09 mq. 389.650
 Af = area edificabile negli isolati Ai-Ac mq. 448.350

TIPI DI ISOLATI	(Isolato di tipo A	Indice di edificab.	1,5 mc/mq
		" " " B	" " "	1,8 mc/mq
		" " " C	" " "	2,09 mc/mq

Chiamiamo S_A , S_B , S_C le rispettive aree libere negli isolati A, B e C

Sistema risolutivo

$$S_A + S_B + S_C = \text{mq. } 448.350 - \text{mq. } 103.950 \text{ (Superficie libera negli i} \\ \text{solati edificabili detrat} \\ \text{ta la superficie degli ac} \\ \text{corpamenti senza strade)}$$

$$1,5 S_A + 1,8 S_B + 2,09 S_C = \text{mc. } 891.240 - \text{mc. } 258.390 \text{ (volume costru} \\ \text{ibile sulle aree libere de} \\ \text{tratto il volume degli ac} \\ \text{corpamenti comprese le stra} \\ \text{de)}$$

$$S_A + S_B + S_C = \text{mq. } 344.400$$

$$1,5 S_A + 1,8 S_B + 2,09 S_C = \text{mc. } 632.850$$

Fissando $S_A = \text{mq. } 124.400$ e quindi un volume

$$V_A = \text{mq. } 124.400 \times 1,5 \text{ mc/mq} = \text{mc. } 186.600$$

$$\text{si ha } S_B + S_C = \text{mq. } 344.400 - \text{mq. } 124.400 = \text{mq. } 220.000$$

$$1,8 S_B + 2,09 S_C = \text{mc. } 446.250$$

Dalla prima equazione si ha:

$$S_B = 220.000 - S_C \text{ e sostituendo nella seconda:}$$

$$1,8 \times 220.000 - 1,8 \times S_C + 2,09 S_C = 446.250$$

da cui si ottiene:

$$396.000 + 0,29 S_C = 446.250$$

$$S_C = \frac{50.250}{0,29} = 173.276$$

$$S_B = 220.000 - 173.276 = 46.724$$

Volume effettivamente attribuito alle aree S_A

$$\text{mq. } 174.400 \times 1,5 = \text{mc. } 261.600$$

Volume effettivamente attribuito alle aree S_B

$$\text{mq. } 139.400 \times 1,8 = \text{mc. } 250.920$$

Volume effettivamente attribuito alle aree S_C

$$\text{mq. } 30.600 \times 2,09 = \text{mc. } \underline{63.954}$$

$$\text{Tot. mc. } 576.474$$

Volume totale effettivamente attribuito

$$\text{mc. } 576.474 + \text{mc. } 258.390 \text{ (volume degli accorpamenti)} = \text{mc. } 834.864$$

$$\text{Volume totale teorico} = \text{mc. } 891.240$$

$$\text{Volume residuo mc. } 891.240 - 834.864 = \text{mc. } 56.376$$

Indici medi residenziali teorici e reali

$$\text{Im. teorico} = \frac{\text{mc. } 891.240}{\text{mq. } 448.350} = 1,98 \text{ mc/mq}$$

$$\text{Im. reale} = \frac{\text{mc. } 834.864}{\text{mq. } 448.350} = 1,86 \text{ mc/mq}$$

Conteggi per la definizione del volume non residenziale

Volume non residenziale = 15% del volume residenziale

$$V_{nr} \text{ (teorico)} = 15\% \times 891.240 = \text{mc. } 133.686$$

$$V_{nr} \text{ (reale)} = 15\% \times 834.864 = \text{mc. } 125.229$$