

☒ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

VISTO

COME DA PARERE

n. 3612/76 del 7/11/1978

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE

appr. con D.P. 16 dicembre 1965

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

DEL TERRITORIO COMPRESO TRA IL FOSSO DI FONTANA CANDIDA, LIMITE ZONA N, VIA DEL CORVIO, VIA DI FONTANA CANDIDA, LIMITE ZONA N DI PRG, LIMITE ZONA M₃, ZONA H₂, LIMITE ZONA F, ZONA H₂, LIMITE ZONA M₃, LIMITE ZONA N, LIMITE ZONA M₃, ZONA H₂, VIA DEL CASALE, VIA DI P.P., LIMITE TERRITORIO COMUNALE, ZONA H₂, ZONA N, ZONA H₂, FOSSO DI TOR ANGELA.

p.p. n.

5 / F

FINOCCHIO

il coordinatore del p.p. delle zone F

ing. giovanni onetti

i redattori
arch. silvio zenga

arch. paolo visentini

il vice coordinatore

ing. marlo cudini

COPIA CONFORME
all'originale di cui alla
deliberazione C.C.
n. 2770 del 28-10-1975
ALLEGATO 'D'

il dirigente tecnico

L'INGEGNERE DIRETTORE DI SERVIZIO
(Dot. Ing. Gianni Onetti Mude)

il direttore

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE
(Prof. Ing. Pietro Samperi)

ELAB. GRAF.

8

RELAZIONE TECNICA

1) Caratteristiche generali - Inserimento alle zone nel contesto del P.R.G.

1-1-) Il comprensorio oggetto del presente p.p. è delimitato dal Fosso di Fontana Candida, via del Corvio, via di Fontana Candida, limite zona N di P.R.G., limite zone M3, zona H2, limite zona N, limite zona M3, zona H2, via del Casale, via di p.p. limite territorio comunale zona H2, zona N, zona H2, Fosso di Tor Angela.

Esso ricade all'interno del Piano Quadro del settore Casilino studiato dall'U.S.P.R.G. ed approvato dalla Commissione Urbanistica e dalla Commissione Consiliare per l'Urbanistica.

Il comprensorio è attraversato dalla linea tramviaria extraurbana Roma-Fiuggi.

Nelle previsioni di studio della linea metropolitana, tale tracciato tramviario opportunamente modificato costituirà parte integrante del tronco A, della linea stessa.

1-2-) Il comprensorio è formato da cinque zone a diversa destinazione di P.R.G.

- la zona P1 (ristrutturazione urbanistica aree parzialmente edificate)

- la zona G4 (case unifamiliari con giardino) suddivisa in due comprensori

- la zona M3 (servizi pubblici di quartiere)

- una piccola zona M1 (servizi generali) già destinata a centrale telefonica

- la zona N (parco pubblico).

1-3-) Il comprensorio si svolge lungo la via Casilina attualmente arteria oggetto di intenso traffico di transito extraurbano.

Esso si configura come l'ultimo insediamento residenziale, lungo la predetta arteria, prima dei limiti del territorio comunale, ed a differenza di quelli che lo precedono risulta diviso in due parti dalla via Casilina e delimitato a nord dalla linea tramviaria Roma-Fiuggi.

Per l'intero comprensorio sopra descritto si prevede un insediamento di circa 16.000 abitanti.

1-4-) La situazione attuale dell'abusivismo edilizio nella zona è grave specialmente nelle zone a destinazione pubblica, ma non ta le ancora, da pregiudicare una ristrutturazione del comprensorio.

Per mq. 721.700 di aree edificabili negli isolati edificabili di p.p. al Marzo 1970, soltanto mq. 72.540 risultano seriamente compro messi da costruzioni con indice superiore a 2,09 mc/mq. La rimanente superficie risulta per circa il 60% libera e per il 40% occupata da costruzioni con indice inferiore a 2,09 mc/mq.

1-5-) L'attuale tessuto urbano si articola principalmente sulla predetta via Casilina, verso la quale confluisce tutto il traffico della borgata e che costituisce oggi, dato il tipo di traffico che su essa si svolge, una netta sperazione tra le due zone della bor gata.

La maglia viaria della borgata ha un tracciato abbastanza regola re ed è costituito da strade solo in parte asfaltate ma prive comun que di marciapiedi; peraltro le larghezze attuali risultano sempre insufficienti a sostenere il volume di traffico di un moderno quar tiere; in particolare la via di Fontana Candida che parte dalla via Casilina, costituisce un collegamento secondario del settore Casili no con Frascati ed i Castelli.

La rete fognante risulta attualmente inesistente, la qual cosa crea grosse preoccupazioni in quanto la zona è in buona parte sotto il vincolo di protezione delle falde idriche, e pertanto, onde non pregiudicare la sterilità di tali falde, il problema va risolto al più presto.

I servizi pubblici di quartiere sono inadeguati al fabbisogno at tuale od in sedi improprie.

2) Criteri di intervento

2-1) Gli obbiettivi generali di questo piano rientrano nelle indica zioni date dal Piano Quadro del Settore Casilino: integrazione fra

i vari nuclei gravitanti tutti sull'arteria primaria della via Casilina e conseguente riqualificazione dell'intero settore proponendo una struttura urbana organica e razionale.

Si è inteso come piano quadro uno strumento urbanistico intermedio tra piano regolatore generale e piani particolareggiati, non previsto dalla legge, ma essenziale dal punto di vista metodologico, per poter coordinare gli interventi alla scala inferiore e specificare le indicazioni del piano generale per i vari settori funzionali come verde, servizi generali, grandi infrastrutture, ecc.

Gli obiettivi specifici di questo piano particolareggiato sono quelli seguiti per la stesura dei piani precedentemente elaborati da questo Ufficio: cioè non solo il reperimento di aree per i servizi e per il verde e la definizione specifica di ogni singola zona vincolata, ma anche quello di creare i presupposti per un rinnovamento del tessuto edilizio.

2-2) Questa operazione è stata condotta, tenendo conto della situazione preesistente nella misura in cui vi si riconosce una certa validità funzionale, sia con innovazioni alla rete viaria, nuovi tracciati e allargamenti delle sezioni stradali, in modo da ottenere una sua gerarchizzazione e caratterizzazione rispetto a una disposizione degli elementi principali del quartiere (servizi pubblici, verde, centro commerciale, metropolitana, ecc.); sia intervenendo nel tessuto edilizio con incentivazioni agli accorpamenti dei volumi tramite indici - premio di cubatura residenziale ottenibili solo in caso di superfici superiori ai 3.000 mq. (vedi norme tecniche) e con planovolumetrici obbligatori che permettano un controllo più efficace e diretto specialmente sui risultati formali, che non la pura e semplice trasposizione meccanica della normativa.

3) Viabilità e destinazioni d'uso delle zone F

1-3) Il comprensorio di Finocchio presenta caratteristiche particolari rispetto agli altri nuclei del settore "Casilino" del quale fa parte. La sua posizione è infatti ai confini del Comune di Roma

1 sul punto di contatto tra la attuale Casilina, declassata, in seguito alla futura realizzazione della nuova Casilina prevista dal P.R.G. ad asse interquartiere con funzioni di supporto viario principale per i rapporti con il centro urbano e per i collegamenti reciproci fra i vari quartieri, e la nuova Casilina stessa, arteria con caratteristiche di strada di scorrimento veloce e di collegamento con il territorio.

La borgata quindi costituisce un punto nodale importante perchè è il primo nucleo urbano ad essere investito dal flusso di traffico proveniente dal territorio che deve venire selezionato e filtrato nella sua marcia verso il centro della Città o i centri di quartiere o settore della città.

Questa selezione è ottenuta principalmente impedendo l'accesso diretto sulla vecchia Casilina, ovvero sull'asse interquartiere, al traffico di carattere territoriale, e creando una grossa attrezzatura di scambio tra traffico stradale e ferrovie metropolitana in prossimità del quartiere stesso. Tale attrezzatura prevede una grande area di parcheggio con svincoli di accesso diretti dalla Casilina per auto, pullman di servizio di linea, bus, taxi, ed aree destinate ai servizi connessi. In altri termini è prevista alla borgata Finocchio con l'ausilio della linea metropolitana una prima selezione del traffico proveniente dal territorio extra-comunale con speciale riguardo al movimento pendolare di lavoratori provenienti da un settore della provincia, evitando in tal modo la penetrazione anche degli automezzi di trasporto collettivi, nel centro della città con conseguente notevole sgravio del traffico cittadino.

4) Viabilità

1-4) Le previsioni del presente p.p. per quanto riguarda la viabilità, si fondano principalmente sul declassamento della via Casilina e strada interquartiere di settore, e sulla realizzazione della nuova Casilina.

Quest'ultima, rispetto alle previsioni di P.R.G. è stata leggermente modificata nel tracciato, spostandola più a Nord sia per ri-

cavare un percorso più snello, sia per creare, all'altezza della borgata Finocchio, un più ampio spazio di verde attrezzato tra la residenza e la campagna.

Il potenziamento del collegamento tra la nuova Casilina ed i Castelli, prevista con una nuova arteria dal P.R.C. inserita tra la Borghesiana e Finocchio, è stato spostato verso il limite del territorio comunale, sia per non creare fratture fra gli insediamenti residenziali che si attestano sulla Vecchia Casilina, sia per poter dare, anche a questa corrente di traffico, la possibilità di selezione-scambio prima di entrare in città, offrendo a tal fine la opportunità della sosta nell'area di parcheggio di cui abbiamo già accennato.

Asse del nuovo quartiere, sarà, quindi, la Vecchia Casilina opportunamente potenziata che partendo dall'anulare svolge anche la funzione di asse interquartiere fra le borgate di Tor Angela, Giardinetti, Borghesiana e Finocchio. Le caratteristiche di arteria veloce sono state mantenute fino al centro della borgata ove la via Casilina si sfiocca verso la stazione della metropolitana e relativo parcheggio attrezzato e verso la nuova Casilina. Tale previsione è scaturita dalla necessità di bloccare l'attraversamento del quartiere al traffico di provenienza extra-urbana e di facilitare la selezione del traffico con accesso rapido e svincolato al grande parcheggio connesso alla stazione metropolitana. Il tessuto viario del quartiere si completa infine per gran parte, con tracciati di strade, già esistenti, opportunamente allargate.

Particolare importanza, per i collegamenti offerti dalla metropolitana, assume la via Fontana Candida - (Via dei Prataporci) che proveniente da Frascati ed i Castelli penetra nel quartiere e, superata la Casilina attraverso il centro commerciale, raggiunge il parcheggio attrezzato collegato con la metropolitana stessa.

L'area di parcheggio è collegata poi attraverso una strada già esistente e lo svincolo previsto con la nuova Casilina alla sua altezza, con la zona industriale a ridosso della Via Prenestina.

5) Dimensionamento servizi e verde

1-5) Le aree destinate a servizi e verde dal P.R.G. e dalla variante generale adottata il 17.10.1967 risultano superiori al fabbisogno minimo della popolazione futura prevista dal p.p., incrementata dagli attuali insediamenti abusivi in zona N ed M/3 calcolato in base alla tabella D del testo aggiornato delle norme tecniche di attuazione, e precisamente 5,55 mq.ab per i servizi e 9 mq/ab per il verde (in più sono stati previsti 0,6 mq/ab da destinare agli asili nido). La apparente abbondanza di aree destinate a verde risulta, nella realtà, fortemente compromessa da grosse lottizzazioni abusive, con conseguente edificazione, effettuata nella zona.

Per compensare tale grave perdita, e poichè larga parte delle zone G4 incluse nel presente piano particolareggiato risultano inedificate, si è operata la trasformazione delle su citate aree G4 in aree da destinarsi a parco pubblico.

Per i servizi di quartiere sono state escluse dal calcolo le aree per le scuole superiori che sono ubicate in campus localizzati e dimensionati in funzione dell'intero settore Casilino.

Il fabbisogno globale relativo di zona a servizi per il comprensorio della Borgata Finocchio risulta pertanto, per una popolazione di 15.862 abitanti di mq.87.699 con le previsioni di P.R.G. e della variante generale adottata il 17.10.67, si registra una disponibilità di aree pari invece a mq. 149.620. Tale disponibilità risulta, in realtà, parzialmente compromessa da costruzioni abusive sorte su tali aree negli ultimi anni: tale compromissione è stata valutata in mq. 17.380. In definitiva con il Piano Particolareggiato sono state destinate a zone di servizi pubblici di quartiere aree per complessivi mq. 124.900 comprensivi delle aree compromesse e di un'area di circa 5.000 mq. reperita in zona F1 mediante un'operazione di cessione gratuita e destinata a scuola materna.

Oltre ai servizi di quartiere, sono state vincolate tre aree di servizi pubblici generali per complessivi mq. 118.800, di cui due per attrezzature esistenti ACEA e SIP, e la terza per la realizzazione del parcheggio di scambio in prossimità della stazione metropolitana.

2-5) Le aree destinate a verde pubblico dal P.R.G. e dalle varianti generali e di p.p. risultano superiori al fabbisogno minimo della popolazione futura prevista dal p.p.

Tale fabbisogno corrisponderebbe a mq. 142.700 di aree da destinare a parchi ed attrezzature sportive pubbliche contro i mq. 581.420 offerti dal P.R.G. (più mq. 531.360 di verde di arredo stradale) e contro i mq. 1.067.000 previsti dal p.p. (più mq. 38.000 di arredo stradale). Tale superficie rientra negli standards generali tenuto conto della destinazione di parco attrezzato di settore previsto dal p.p. e dal piano quadro.

6) Zonizzazione

a) Edilizia residenziale

1-6) Il volume residenziale edificabile V_e (ottenuto moltiplicando le aree libere con destinazione F1 per l'indice di fabbricabilità territoriale di 1,2 mc/mq corrispondente alla densità di 150 ab/mq) è stato diviso per la superficie fondiaria di p.p. e si è ottenuto un indice medio di edificabilità pari a circa 1,54 mc/mq.

Tale indice per la località Finocchio non è stato attribuito uniformemente a tutti gli isolati ma articolato in 1,5 ed 1,8 mc/mq.

Tale articolazione è stata fatta con criteri prevalentemente urbanistici volendo individuare nell'ambito del quartiere un "centro" a più alta densità abitativa in prossimità del parcheggio di scambio e laddove la funzione di arteria interquartiere, attribuita alla Via Casilina, termina per collegarsi sia con la Stazione Primaria della Metropolitana sia, appunto, con il centro dell'ultimo dei quartieri per cui svolge la sua funzione.

b) Edilizia non residenziale

2-6) In alcuni isolati con l'intento di caratterizzarli, è stato attribuito un volume non residenziale sulla base del 15% del volume residenziale previsto dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. approvato il 16.12.65. Lo sfruttamento di tale volume è consentito con due sistemi:

1) dove è particolarmente importante la ristrutturazione urbanistica, nel senso di creare oltretutto una nuova polarizzazione di interessi si è circoscritto un perimetro entro il quale la cubatura del comparto, residenziale e non, deve obbligatoriamente rispettare un insieme planovolumetrico organico da sottoporre preventivamente al giudizio della Commissione Edilizia.

2) dove, invece, tale ristrutturazione ha carattere incentivante, e si preferisce lasciare al privato la libertà di accorpate più lotti insieme, dandogli, a seconda della entità di tale accorpamento, da un minimo di 0,5 mc/mq ad un massimo di 1,5 mc/mq di cubatura in più non residenziale.

Vi sono infine da considerare nella cubatura non residenziale, le destinazioni a negozi ubicate lungo alcune strade e che costituiscono dei piccoli centri commerciali di quartiere.

3-6) In definitiva le destinazioni d'uso per le singole zone di p.p. che sono specificate nelle norme tecniche allegate, sono articolate in:

- a) zone residenziali semplici in cui è ammesso il solo volume relativo alla edilizia residenziale
- b) zone con destinazione d'uso miste in cui sono consentiti volumi residenziali e non e nelle quali il volume costruibile corrisponde alla somma dei due indici per la residenza e per le attività non residenziali.
- c) zone residenziali con negozi in cui sono ammesse destinazioni d'uso per l'attività commerciale e simili al piano terra e al di fuori della cubatura consentita per la residenza.

7) Fasi di attuazione

1-7) L'intervento sarà attuato gradualmente in ordine alla realizzazione dei servizi prioritari e delle infrastrutture principali per innescare il processo di ristrutturazione e conferire al quartiere un sufficiente standard di funzionalità.

2-7) 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 Opera per la Preservazione della Fede.

3-7) Per quanto riguarda le infrastrutture, le fasi prevedono prioritariamente la realizzazione degli allargamenti stradali di quartiere, la costruzione degli assi interquartiere, la realizzazione dei sistemi di svincolo legati alla viabilità primaria ed il completamento delle reti idriche e di fognature.

Successivamente verrà provveduto ai collegamenti secondari con i quartieri vicini.

4-7) Per quanto riguarda il verde esso sarà realizzato dando la precedenza a quelle zone interessate da preesistenze archeologiche ove è necessario un intervento immediato ed alle zone destinate alle attività pre-sportive ed al gioco dei ragazzi inferiori a 13 anni.

5-7) Le opere previste dal presente P.P. dovranno essere realizzate entro 10 anni dalla data di emissione del relativo decreto di approvazione.

8) Corrispondenza e varianti al P.R.G.

1-8) Il presente piano particolareggiato si attiene sostanzialmente alle previsioni del P.R.G. approvato il 16.12.1965 ed alla variante generale adottata il 17.10.1967 - salvo le modifiche che sono state necessarie apportare per adeguare le destinazioni d'uso alle strutture generali del quartiere e per eliminare alcune contraddizioni tra lo stato di fatto e le destinazioni del P.R.G.

Le varianti sono state numerate e di seguito elencate con la relativa specificazione.

- 1) da zona G4 a zona N (reperimento aree per verde pubblico)
- 2) da sede stradale a zona N (spostamento nuova Casilina)
- 3) da zona N a sede stradale (nuova strada di P.P.)
- 4) da zona G4 a zona G1 (conservazione di un casale preesistente
nell'ambito di un parco pubblico)
- 5) da zona H2 a sede stradale (nuova strada di P.P.)
- 6) da zona stradale a zona M1 (creazione di un parcheggio a ser-
vizio della stazione della Metropol.)
- 7) da zona N a zona M1 (" " ")
- 8) da zona M3 a sede stradale (nuova strada di P.P.)
- 9) da zona stralciata a zona N (abolizione di una arteria di P.R.G.)
- 10) " " " a sede stradale (nuova strada di P.P.)
- 11) " " " a sede stradale (" " " ")
- 12) " " " a zona M1 (esistenza di un impianto ACEA)
- 13) " " " a sede stradale (nuova strada di P.P.)
- 14) " " " a zona F1 (rettifica confini proprietà SIP)
- 15) " " " a zona M1 (" " " ")
- 16) " " " a zona M3 (reperimento aree per servizi)
- 17) " " " a zone F1 - N - M1 - M3 (in armonia con le
previsioni della Variante Generale)

TABELLA RIASSUNTIVA

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

a) Zone F/1

Superfici F/1 di P.R.G. appr. con D.P. il 16.12.65	mq.	910.600
Zona G/4	"	30.000
Ac - superficie edificata con indice di fabbricabilità > 2,09 mc/mq	mq.	72.216
Al - superficie libera o edificata con indice di fabbricabilità < 2,09 mc/mq	mq.	838.384
Vc - Volume edificato sulle aree Ac	mc.	186.141
Vl - Volume edificabile sulle aree Al secondo l'indice territoriale di 1,2 mc/mq corrispondente alla densità territoriale di 150 ab/ha	"	1.006.060
Ve - Volume edificabile sulle aree libere della zona G4 di P.R.G. trasformata in F1 con l'indice territoriale di 0,36 mc/mq	mc.	10.800
		<hr/>
	mc.	1.016.860
Vv - Volume esistente sulle zone N ed M3 nell'ambito del perimetro	mc.	103.900
Vt - Volume totale edificato ed edificabile	mc.	1.306.900
Abitanti totali previsti $\left(\frac{Vc+Vv}{92} + \frac{Vl+Ve}{80}\right)$		15.862
As - Fabbisogno servizi per gli abitanti finali	mq.	97.551
Av - Fabbisogno verde pubblico per abitanti finali	mq.	142.758

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

A_i = Superficie degli isolati	mq.	715.700
A_c = Superficie costruita con indice di fabbricazione 2,09 mc/mq	mq.	64.100
A_f = area edificabile negli isolati $A_i - A_c$	mq.	651.600

TIPI DI ISOLATI

Isolato di tipo A - Indice di edificabilità 1,5 mc/mq

" " " B - " " " 1,8 mc/mq

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

SISTEMA RISOLUTIVO

$S_A + S_B = \text{mq. } 651.600$ (superficie libera negli isolati edificabili)

$1,5 S_A + 1,8 S_B = \text{mc. } 1.006.060$ (volume costruibile sulle aree libere)

Dalla prima equazione si ha:

$$S_A = 651.600 - S_B$$

sostituendo nella seconda:

$$1,5 \times 651.600 - 1,5 S_B + 1,8 S_B = 1.006.060$$

da cui si ottiene:

$$977.400 + 0,3 S_B = 1.006.060$$

$$S_B = \frac{28.660}{0,3} = \text{mq. } 95.530$$

$$S_A = 651.600 - 95.530 = \text{Ma } 556.070$$

Volume da attribuire alle aree $S_A =$

$$1,5 \times 556.070 = M_C \ 834.105$$

Volume da attribuire alle aree $S_B =$

$$1,8 \times 95.530 = M_C \ 171.955$$

Volume totale $M_C \ 1.006.060$

$$\begin{array}{l} \text{Aree destinate a 1,5} \\ \text{Aree destinate a 1,8} \end{array} = \begin{array}{l} M_Q \\ M_C \end{array} \left\{ \begin{array}{l} 566.960 \\ 850.440 \end{array} \right.$$

$$\begin{array}{l} \text{Aree destinate a 1,5} \\ \text{Aree destinate a 1,8} \end{array} = \begin{array}{l} M_Q \\ M_C \end{array} \left\{ \begin{array}{l} 84.640 \\ 152.352 \end{array} \right.$$

Volume realmente attribuito alle aree S_A ed $S_B = M_C 1002 + 92$

Volume attribuito in meno = $M_C 3268$

Indici

INDICI MEDI RESIDENZIALI TEORICI E REALI

$$\text{Im. teorico} = \frac{1.006.060}{651.600} = \text{mq. } 1,54 \text{ mc/mq}$$

$$\text{Im. reale} = \frac{1.002.792}{651.600} = 1.543$$

CONTEGGI PER LA DEFINIZIONE DEL VOLUME NON RESIDENZIALE

Volume non residenziale = 15% del volume residenziale

$$V_{nr} = 15\% \times 1.006.060 = M_C 150.909$$