

S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

Deliberazione della Giunta Municipale

n. 2051

del 22-4-1941

ratificata dal Consiglio Municipale

con atto n. 1030

del 28-4-1941

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE

appt. con D.P. 16 dicembre 1965

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

DEL TERRITORIO COMPRESO TRA LA NUOVA VIA CASILINA, ZONA H₂, FOSSO DI TOR ANGELA, ZONA N LUNGO IL FOSSO DI FONTANA CANDIDA, ZONA H₁ E PIANI DI ZONA n° 25 E n° 22 DI CUI ALLA LEGGE 167

pp. n.

6 / F

BORGHESIANA

COPIA CONFORME

all'originale

il coordinatore dei piani particolareggiati

ing. Giovanni...

il vice coordinatore

ing. Mario...

il direttore tecnico

il redattori

ing. Angelo Salvi

arch. Bruno Cussino

arch. Carlo Messina

il direttore

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

IL DIRETTORE

(Prof. Ing. Pietro Samperi)

ELAB. GRAF.

8

RELAZIONE TECNICA

DATA DI...

DATA DI ADOZIONE

PIANO PARTICOLAREGGIATO BORGHESIANA

RELAZIONE TECNICA

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

1-1) Il comprensorio oggetto del presente p.p. è così delimitato: a Nord dalla nuova via Casilina, ad Est dal fosso di Tor Angela, a Sud da una zona H2 di P.R.G. e ad Ovest dal piano di zona n.8 di cui alla legge n.167.

Il p.p. della Borghesiana ricade all'interno del piano quadro del settore Casilino studiato dall'U.S.P.R. ed approvato dalla Commissione Urbanistica e dalla Commissione Consiliare per l'Urbanistica.

1-2) Ciò ha determinato l'adeguamento del piano della Borghesiana alla nuova proposta di organizzazione del settore Casilino ed alle conseguenti varianti di P.R.G. da essa scaturite.

2) Criteri d'intervento

2-1) Gli obiettivi generali del presente piano sono conseguenti a quelli assunti durante la redazione del "piano quadro del Settore Casilino": massima integrazione tra i vari nuclei e riqualificazione del tessuto edilizio. Tali obiettivi sono stati realizzati nell'ambito del piano stesso attraverso il reperimento di aree per servizi con conseguente specificazione e definizione di ogni singola area vincolata e attraverso la proposta di una struttura urbanistica organica e razionale.

2-2) Questa operazione è stata condotta tenendo conto della situazione esistente nella misura in cui vi si riconosce una certa validità funzionale e intervenendo sia nei confronti della maglia viaria, con nuovi tracciati e sezioni stradali, in modo da ottenere una caratterizzazione gerarchica della stessa anche in ordine alla ubicazione degli elementi principali del quartiere (servizi pubblici, verde, centro commerciale, stazioni della metropolitana, etc.), sia nei confronti del tessuto edilizio con proposte di accorpamento di volume, ottenibili mediante incentivi. Tali incentivi rappresentati da indici di cubatura non residenziale utilizzabili solo in caso di accorpa

menti superiori a 3.000 mq., sono peraltro subordinati alla esecuzione di planovolumetrici obbligatori tali da consentire ai fini dei risultati formali un controllo più efficace della pura e semplice traduzione meccanica della normativa.

- 2-3) In armonia con le indicazioni del già ricordato piano quadro del settore, è stato localizzato un centro di servizi generali, comprendente un campus scolastico di circa 12 ha. costituito da sei istituti di istruzione superiore ed un ospedale ubicato su di un'area della estensione di circa 7 ha. Analogamente nei confronti della viabilità principale sostanziali modifiche hanno interessato l'autostrada congiungente la Borgata Finocchio con il G.R.A. all'altezza della Rustica, e la strada di collegamento tra nord e sud che si attesta sulla autostrada degli Abruzzi in corrispondenza della zona di Lunghezza, nonché i due nuovi collegamenti tra la vecchia e la nuova Casilina tra i confini est ed ovest della parte nord della Borghesiana.

3) Viabilità

3-1) Il comprensorio della Borghesiana, come si è detto, ricade all'interno del settore urbano "Casilino" definito ad Ovest dal G.R.A., a nord dalla autostrada per gli Abruzzi, a sud dalla città Universitaria e ad est dal limite del territorio comunale.

3-2) Il territorio oggetto del presente p.p. è costituito da due frange di zona F, non contigue tra di loro, separate dalla attuale via Casilina e da un'ampia fascia di parco pubblico. E' apparso pertanto opportuno evitare collegamenti a livello tra le due zone onde limitare gli innesti sulla via Casilina lasciando a questa quelle caratteristiche di rapido transito proprie di un'arteria di collegamento tra quartieri.

La integrazione tra le due zone avviene attraverso i due svincoli a più livelli sulla via Casilina, ubicati rispettivamente in corrispondenza del piano di zona n.22 in attuazione della legge 167 e del gruppo di servizi generali costituiti dal campus di scuole superiori e dall'Ospedale. Questo ultimo svincolo permette inoltre ai comprensori E di Ponte di Nona di raggiungere facilmente i parcheggi a servizio della stazione Metropolitana.

3-3) La viabilità interna della zona interessata dal p.p. si articola in

una rete viaria primaria ed una secondaria.

La rete viaria primaria è stata ridotta all'indispensabile per assicurare tutti i collegamenti con i servizi di quartiere e con le arterie esterne di grande viabilità in corrispondenza delle tre stazioni della Metropolitana.

La rete viaria secondaria si dirama dalla precedente senza congiungersi alla viabilità esterna.

Sulla rete viaria primaria si attestano i servizi a livello di quartiere (scuole elementari, centro culturale, sanitario, amministrativo) e l'edilizia commerciale, mentre lungo la rete viaria secondaria si attestano i servizi con un raggio di influenza inferiore (scuole materne) e l'edilizia residenziale semplice.

4) Dimensionamento servizi e verde e loro articolazione funzionale

4-1) Il fabbisogno totale dei servizi e del verde è stato calcolato in base alla somma della popolazione attuale (compresa quella residente in edifici abusivi o costruiti su aree destinate ad uso pubblico) e della popolazione di futuro insediamento sulle aree libere della zona F1 ed F2. Pertanto in totale, la popolazione in base alla quale sono stati dimensionati i fabbisogni dei servizi di quartiere risulta di 21.169 abitanti.

Al contrario le aree per il campus scolastico e per il centro ospedaliero sono state dimensionate in rapporto alle esigenze dell'intero settore Casilino che prevede un insediamento finale complessivo dell'ordine dei 180.000 abitanti.

Si riportano di seguito i dati caratteristici del comprensorio:

sup. totale del comprensorio pianificato	299,53 ha
sup. comprensorio F1 edificabile	88,85 ha
sup. comprensorio F2 di P.R.G.	21,21 ha

Abitanti attuali: 5967 in F1 + 1.444 in F2 + 1.845 nelle altre zone

Abitanti futuri : 21.169 in tutto il comprensorio.

Pertanto il fabbisogno di aree per servizi secondo gli indici delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. vigente risulta il seguente:

As = 6,15 mq/ab x 21.169 ab. = mq. 130.190

In pratica invece sono state destinate a servizi aree per complessivi mq. 144.521

a cui corrisponde un indice pari a:

$$\frac{144.521}{21.169} = 6,8 \text{ mq/ab}$$

Analogamente il fabbisogno di aree verdi risulta il seguente:

Av = 9 mq/ab x 21.169 = mq. 190.521

In pratica sono state destinate a verde aree per complessivi mq. 240.000

a cui corrisponde un indice pari a:

$$\frac{240.000}{21.169} = 11,5 \text{ mq/ab}$$

Peraltro si precisa che l'area del verde sopra riportata non comprende il verde di settore la cui estensione è di 401.720 mq.

4-2) Articolazione dei servizi

Si riportano di seguito le previsioni di p.p. per ogni tipo di servizio in ossequio agli standards previsti dal Decreto Ministeriale 21 marzo 1970 delle disposizioni relative all'edilizia scolastica e per gli altri servizi alle Norme Tecniche in attuazione del P.R.G.

		p.p. mq.
1) Scuole materne ed asilo nido	n. 7	20.800
2) Scuole elementari	" 4	41.000
3) Scuole 1° grado	" 3	22.971
4) centri sanitari	" 1	6.400
5) centri culturali	" 2	17.000
6) centri amministrativi	" 1	4.250
7) centri commerciali	" 2	12.100
8) centri parrocchiali	" 2	20.000
		<hr/>
	Totale	144.521

4-3) Articolazione del verde di quartiere

Il totale delle previsioni di p.p. sarà così articolato:

parco libero	100.000 mq.
verde pre-sportivo	70.000 mq.
verde per gioco dei bambini	70.000 mq.
	<hr/>
totale	240.000 mq.

4-4) Percentuali delle superfici e densità

Totale superficie di p.p. 299,53 ha

Superficie del p.p. con esclusione dei servizi di settore e del verde di settore 225,00 ha

Densità territoriale del comprensorio 94 ab/ha

Tale valore della densità territoriale è dovuto alla notevole presenza nel comprensorio di aree a basso indice di densità territoriale quali le zone F2, H2, G3.

Superfici in percentuale:

verde di quartiere	11,50%
servizi	6,8 %
Super.edificabile (F1 e F2)	36,9 %
Zona H2	28,6 %
Aree pubbliche	16,20%
	<hr/>
Totale	100,00%

5) Zonizzazione

5-1) Edilizia residenziale

L'indice di edificabilità media fondiaria non è stato attribuito uniformemente a tutti gli isolati, ma è stato articolato nei valori di 0,56 - 1,5 - 1,8 e 2,09 mc/mq. Il primo indice è stato attribuito alla aliquota di zona F2, trasformata in F1, in quanto già costruita, onde rispettare le previsioni di P.R.G. di 70 ab/ha per

la zona; il secondo è stato attribuito agli isolati più esterni del p.p.; il terzo è stato attribuito agli isolati che si attestano lungo la viabilità principale e l'ultimo a quegli isolati molto compromessi per alcuni dei quali è stato previsto il progetto planovolumetrico obbligatorio in ossequio al criterio di attribuire un indice maggiore agli isolati più compromessi incentivandone la ristrutturazione attraverso gli accorpamenti.

5-2) Edilizia non residenziale

Il volume non residenziale, previsto dalle norme tecniche, in misura del 15% di quello residenziale, è stato attribuito agli isolati centrali del quartiere coerentemente con la struttura generale determinata dal p.p. Tale volume è stato distribuito secondo due criteri.

Il primo fa riferimento alla dimensione minima del lotto:

per lotti superiori a	3.000 mq.	=	0,5 mc/mq
" "	" a 5.000 mq.	=	0,8 "
" "	" a 10.000 mq.	=	1,5 "

Il secondo criterio prevede l'inserimento di volumi non residenziali negli isolati con planovolumetrico obbligatorio ubicati nei punti caratteristici del quartiere.

6-1 - Fasi di attuazione

6-1) 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.

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 e amministrativo. Per le chiese i programmi sono demandati alla Pontificia Opera per la Preservazione della Fede.

6-3) Per quanto riguarda le infrastrutture le fasi prevedono prioritariamente la realizzazione, la costruzione degli assi interquartiere, la realizzazione dei sistemi di svincolo legati alla viabilità primaria ed il completamento delle reti idriche e di fognatura.

Successivamente si provvederà ai collegamenti secondari con i quartieri vicini.

6-4) Per quanto riguarda il verde esso sarà realizzato dando la precedenza a quelle zone destinate alle attrezzature pre-sportive e al gioco dei ragazzi inferiori a 13 anni.

6-5) Le opere previste dal 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.

7-1) Il presente piano particolareggiato si attiene sostanzialmente alle previsioni del P.R.G. approvato con D.P. 16.12.1965 ed alla variante generale adottata il 17.10.1967, salvo le modifiche e varianti che sono state necessarie apportare per adeguare le destinazioni d'uso alla struttura generale del quartiere e per eliminare alcune contraddizioni tra lo stato di fatto e le previsioni di P.R.G.

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

- 1) - da zona H2 a sede stradale
- 2) - da zona H2 a zona N (destinazione già prevista dalla variante generale adottata il 17.10.1967)
- 3) - da zona H2 a zona N (destinazione già prevista dalla variante generale adottata il 17.10.1967)
- 4) - da zona H2 a zona N (destinazione già prevista dalla variante generale adottata il 17.10.1967)
- 5) - da zona F2 a sede stradale
- 6) - da zona N a sede stradale

- 7) - da zona H2 a zona F1 (destinazione già prevista dalla variante generale adottata il 17.10.1967)
- 8) - da zona H2 a zona N (la variante Generale prevede zona M3)
- 9) - da zona N a zona M3
- 10) - da zona N a sede stradale (la variante Generale prevede zona F2)
- 11) - da zona N a zona F2 (destinazione già prevista dalla variante Generale adottata il 17.10.67)
- 12) - da zona F2 a zona F1 (senza variazione dell'indice di fabbricabilità)
- 13) - da zona F2 a zona N
- 14) - da zona F2 a zona M1 (a servizio della linea metropolitana)
- 15) - da zona N a zona M3 (secondo la variante Generale adottata già in parte destinata a M3)
- 16) - da zona F1 a zona H2 (secondo la variante Generale adottata l'area è destinata a sede stradale)
- 17) - da zona M3 a sede stradale (a servizio del complesso scolastico)
- 18) - da zona M3 a sede stradale (a servizio del complesso scolastico)
- 19) - da zona G3 a zona M3 (reperimento servizi scolastici)
- 20) - da zona G3 a zona M3 (reperimento servizi scolastici)
- 21) - da zona G3 a sede stradale
- 22) - da zona G3 a zona F1 (rettifica confine)
- 23) - da zona G3 a sede stradale (a servizio del complesso scolastico)
- 24) - da zona G3 a sede stradale (strada di rapido transito)
- 25) - da zona G3 a zona H2
- 26) - da zona G4 a zona H2 (secondo la variante Generale adottata l'area è destinata a sede stradale)

- 27) - da zona F1 a zona H2 (secondo la variante Generale adottata l'area è destinata a sede stradale)
- 28) - da zona stralciata a zona N
- 29) - da zona N a zona M1 e sede stradale (a servizio della linea Metropolitana)
- 30) - da zona M1 a zona H2
- 31) - da zona H2 a sede stradale (a servizio della scuola Materna)
- 32) - da zona H2 a zona M3
- 33) - da zona M1 a zona M3
- 34) - da zona M1 a sede stradale
- 35) - da zona M1 a zona F1 (già edificata con licenze edilizie)
- 36) - da zona N a sede stradale
- 37) - da zona stralciata a sede stradale (secondo la variante Generale adottata l'area è destinata a zona N)
- 38) - da zona stralciata a zona N (destinazione già prevista dalla variante Generale adottata)
- 39) - da zona stralciata a zona N (destinazione già prevista dalla variante Generale adottata)
- 40) - da zona stralciata a sede stradale (secondo la variante Generale adottata l'area è destinata a zona N)
- 41) - da zona ~~stralciata~~ stralciata a zona M1 (secondo la variante Generale adottata l'area è destinata a zona N)
- 42) - da zona stralciata a zona N (secondo la Variante Generale adottata l'area è destinata a zona H2)
- 43) - da zona stralciata a zona M1 (secondo la Variante Generale adottata l'area è destinata a zona H2)
- 44) - da zona stralciata a sede stradale (secondo la Variante Generale adottata l'area è destinata a zona H2)

- 45) - da zona stralciata a sede stradale (secondo la Variante Generale adottata l'area è destinata a zona M3)
- 46) - da zona stralciata a zona M1 (destinazione già prevista dalla variante generale adottata)
- 47) - da zona stralciata a zona F1 (destinazione già prevista dalla Variante Generale adottata)
- 48) - da zona stralciata a zona N (destinazione già prevista dalla Variante Generale adottata)
- 49) - da zona stralciata a sede stradale (secondo la Variante Generale l'area è destinata a zona F1)
- 50) - da zona stralciata a zona F1 (destinazione già prevista dalla Variante Generale adottata)
- 51) - da zona stralciata a zona M3 (destinazione già prevista dalla Variante Generale adottata)
- 52) - da zona stralciata a zona M3 (secondo la variante generale l'area è destinata a zona N)
- 53) - da zona stralciata a zona N (destinazione già prevista dalla Variante Generale adottata)
- 54) - da zona stralciata a zona N (secondo la Variante Generale l'area è destinata a zona F1)
- 55) - da zona stralciata a zona F1 (destinazione già prevista dalla Variante Generale adottata)
- 56) - da zona stralciata a zona N (destinazione già prevista dalla Variante Generale adottata)
- 57) - da zona stralciata a sede stradale
- 58) - da zona stralciata a zona F1 (destinazione già prevista dalla Variante Generale adottata)
- 59) - da zona stralciata a sede stradale
- 60) - da zona stralciata a zona M3 (destinazione già prevista dalla Variante Generale adottata)

- 61) - da zona stralciata a zona M3 (destinazione già prevista dalla Variante Generale adottata)
- 62) - da zona stralciata a sede stradale
- 63) - da zona stralciata a zona M3 (secondo la Variante Generale adottata l'area è destinata a zona F1)
- 64) - da zona stralciata a zona F1 (secondo la Variante Generale adottata l'area è destinata a zona M3)
- 65) - da zona stralciata a zona M3 (secondo la Variante Generale adottata l'area è destinata a zona N)
- 66) - da zona stralciata a sede stradale (secondo la Variante Generale adottata l'area è destinata a zona N)
- 67) - da zona stralciata a zona N (secondo la Variante Generale adottata l'area è destinata a zona F1)
- 68) - da zona stralciata a zona M3 (secondo la Variante Generale adottata l'area è destinata a zona F1)
- 69) - da zona stralciata a zona M3 (destinazione già prevista dalla Variante Generale adottata)
- 70) - da zona stralciata a sede stradale
- 71) - da zona stralciata a zona F1 (secondo la Variante Generale adottata l'area è destinata a zona N)
- 72) - da zona stralciata a zona M3 (secondo la Variante Generale adottata l'area è destinata a zona N)
- 73) - da zona stralciata a zona N (destinazione già prevista dalla Variante Generale adottata)
- 74) - da zona stralciata a zona M3 (secondo la Variante Generale adottata l'area è destinata a zona N)
- 75) - da zona stralciata a sede stradale (secondo la Variante Generale adottata l'area è destinata a zona N)
- 76) - da zona stralciata a zona N (destinazione già prevista dalla Variante Generale adottata)

- 77) - da zona stralciata a zona N (secondo la Variante Generale adottata l'area è destinata a zona M3)
- 78) - da zona stralciata a sede stradale (secondo la Variante Generale adottata l'area è destinata a zona N)

ALLEGATO A - TABELLA RIASSUNTIVA

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

- Superficie F1 di P.R.G. approvato con D.P. 16.12.65 aggiornato dalla Variante Generale adottata	mq.	888.520
- Ac - Superficie edificata con indice di fabbricabilità 2,09 mc/mq	"	87.327
- Al - Superficie libera o edificata con indice di fabbricabilità 2,09 mc/mq	"	901.193
- Vc - Volume edificato sulle aree Ac	mc.	295.408
- Ve - Volume edificabile sulle aree Al secondo l'indice territoriale 1,2 mc/mq corrispondente alla densità territoriale 150 ab/ha	"	961.431
- Vv - Volume esistente sulle zone N ed M3 nel perimetro del p.p.	"	65.569
- Vt - Volume totale edificato ed edificabile (Vc+Vv+Ve)	"	1.322.408
- Abt - Abitanti totali previsti $\frac{Vc+Vv}{92} + \frac{Ve}{80}$	ab.	16.200
- Abt - Abitanti totali in H ₂ , G ₃ , F ₂	"	4.969
Totale	ab.	21.169
- As - fabbisogno servizi relativi agli abitanti totali (21.169x6,15)	mq.	130.189
- Av - fabbisogno verde pubblico relativo agli abitanti totali (21.169 x 9)	mq.	190.521

DATI RIASSUNTIVI DI P.P.

Isolati di p.p.	mq.	930.000
Servizi	"	140.321
Verde di quartiere	"	240.000
Verde di settore	"	401.720
Servizi di settore	"	190.000
Strade e parcheggi	"	272.300
Zone H2 e G3	"	812.000
Totale	mq.	2.995.300

Conteggi per la definizione del volume non residenziale

Volume non residenziale = 15% del volume residenziale

$$Vnr = \frac{15 \times 961.431}{100} = 144.214 \text{ mc.}$$

Si allega alla presente relazione planimetria aerofotogrammetrica scala 1:2000 con la destinazione di piano particolareggiato che costituendo un elaborato indicativo non fa parte degli elaborati del piano particolareggiato.

Il piano particolareggiato n.6/F, oltre che alla presente relazione (elaborato n.8), è costituito dai seguenti elaborati:

- 1₁ - Previsioni di P.R.G. approvato con D.P. 16.12.65 rapp. 1:10.000
- 1₂ - Previsioni di P.R.G. approvato con D.P. 16.11.65 e
aggiornato secondo la variante Generale adottato
il 17.10.67 rapp. 1:10.000
- 1₃ - Schema di piano particolareggiato rapp. 1:10.000
- 2 - Planimetria catastale - Zonizzazione rapp. 1:2000;
1:4000
- 3 - Planimetria catastale delle aree pubbliche rapp. 1:2000;
1:4000
- 4 - Rete viaria rapp. 1:2000
- 5 - Norme tecniche di attuazione
- 6 - Elenchi catastali delle proprietà
- 7 - Relazione di previsione delle spese di attuazione
del p.p.