

S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

COMUNE DI ROMA
PARTIZIONE XV
53460

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE
VISTO
COME DA PARERE
n. _____ del _____
IL FUNZIONARIO DIRIGENTE

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
E ASSETO DEL TERRITORIO
P. Pulci

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

pp. n.
4/F

DEL TERRITORIO COMPRESO TRA IL FOSSO DI MORENA, LIMITE ZONA H₂, VIA ANAGNINA, VIA DELLA TENUTA DEL CASALOTTO, LIMITE ZONA H₂, VIA TUSCOLANA, LIMITE ZONA H₂, VIA DI TOR VERGATA, LIMITE ZONA L, FOSSO GIARDINO DELL'INCASTRO, LIMITE ZONA M, VIA TUSCOLANA, VIA DI CAMPO ROMANO, VIA ANAGNINA, LIMITE ZONE H, H₂, FOSSO DELL'ACQUA MARIANA - LOC. CASAL MORENA

CASAL MORENA

il redattore
arch. r. gaudioso
P. Gaudioso

L'INGEGNERE PRIMO DIRIGENTE
Dott. Ing. MARIO CUDINI

M. Cudini

collaboratore
dis. coord. e. guemano

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE
PIANO REGOLATORE
COPIA CONFORME
all'originale di cui alla
deliberazione n. 311
n. 8797 del 29-12-80
IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE F.F.

F. F. Tomme

Comitato Tecnico Consuntivo Regionale
F. Sezione Urbanistica e Asseto del Territorio
Voto n. 266 del 11.12.81
IL PRESIDENTE
F. M. Pulci

ELAB. GRAF.
8 bjs

ALLEGATO E, ALLA DELIBERAZIONE DI CONTRODETERMINAZIONI COMUNALI ALLE MODIFICHE PROPOSTE DALLA REGIONE LAZIO
RELAZIONE TECNICA

data

1) Inquadramento del P.P. nel contesto del Piano Regolatore Generale e caratteristiche generali

1-1) Il presente p.p. interessa il comprensorio di Casal Morena compreso tra il Fosso di Morena, limite zona H/2, Via Anagnina, Via della Tenuta del Casalotto, limite zona H/2, Via Tuscolana, limite zona H/2, Via di Tor Vergata, limite zona L/2, fosso Giardino dell'Incastro, limite zona M/1, Via Tuscolana, Via di Campo Romano, Via Anagnina, limite zona H/1 - H/2, Fosso dell'Acqua Mariana.

1-2) Il comprensorio di Casal Morena comprende varie zone a diversa destinazione di P.R.G.

- zona F/1 (ristrutturazione urbanistica aree parzialmente edificate)
- zona F/1 convenzionata (convenzione Romalli) di ha 26,00
- zona M/3 (attrezzature dei servizi pubblici di quartiere)
- zona N (parchi pubblici)
- zona G/4 (case unifamiliari con giardino)
- zona F/2 (ristrutturazione urbanistica, aree di completamento)
- zona H/1 (Agro Romano)

Inoltre, nel comprensorio sono intercluse alcune aree, con destinazione di P.R.G. L/1 ed L/2, che pur non facendo parte del presente piano particolareggiato si è ritenuto necessario inserire nello studio unitario del quartiere. La pianificazione di tali zone è rimandata a successivi piani particolareggiati la cui procedura di approvazione dovrà rispettare le vigenti leggi in materia di insediamenti industriali.

1-3) Attualmente il comprensorio risulta costituito di due parti nettamente diverse come impianto stradale e tipologia edilizia. La parte a sud della via Anagnina presenta un tessuto stradale ben definito, con andamento parallelo a que-

sta ed una edificazione (anche in parte abusiva) concentrata in alcuni punti e di limitato interesse architettonico, salvo qualche caso.

La parte a nord della via Anagnina, costituita essenzialmente dalla convenzione Romalli e dall'insediamento industriale della FATME: presenta un tessuto stradale, fatta eccezione per quello della Convenzione stessa, meno geometrico e più casuale ed una edilizia più povera e meno significativa. Lembo estremo del comprensorio è la zona denominata Ponte Linari che la via Tuscolana isola idealmente dal resto dell'insediamento di Casal Morena, ma che è collegata in pratica ad esso dello svincolo viario recentemente realizzato dall'ANAS.

L'attuale rete stradale risulta in buona parte asfaltata con sezione variabile mai superiore a ml. 6. In sufficiente la rete fognante e la pubblica illuminazione. La rete idrica è completa, mancano peraltro gli allacci subordinati al completamento della rete fognante.

La viabilità primaria interessante il comprensorio è costituita dalle statali Tuscolana e Anagnina e dalla via dell'Aeroporto di Ciampino. Quest'ultima taglia trasversalmente le prime due e, provenendo da Ciampino, attraversa il comprensorio e si riallaccia, a nord, alla via di Tor Vergata favorendo una corrente di traffico costituita anche da mezzi pesanti, tra il Comune di Marino e i quartieri attestati sulla via Casilina. Tutto il comprensorio, infine, è quasi del tutto privo di servizi pubblici di quartiere e presenta una limitata attività commerciale privata.

2) CRITERI D'INTERVENTO

- 2-1) L'obiettivo principale d'intervento nella pianificazione del comprensorio è stato quello di completare la struttura urbanistica di tutto il settore (composto essenzialmen

te di zone F/1 di P.R.G.) compreso tra l'Autostrada del Sole, il G.R.A. e il limite del territorio comunale. L'assetto urbanistico definitivo di tale settore, iniziato con il p.p. 3/F della Borgata Romanina, si completa con il presente p.p. che tenendo conto della situazione preesistente interviene sia nella maglia viaria sia nella distribuzione specifica ed organica delle aree a verde e servizi, sia nel tessuto edilizio in sede di zonizzazione.

3) VIABILITA'

3-1) Integrando lo svincolo viario già realizzato dall'ANAS con una controstrada di servizio, si è cercato di svincolare la via Tuscolana dal traffico locale, mantenendo ad essa quasi esclusivamente il carattere di arteria di traffico extraurbano Roma-Frascati. Con lo stesso criterio si è restituita alla via Anagnina la funzione di collegamento extra-urbano verso Grottaferrata, potenziandola opportunamente in prossimità dell'incrocio con la via della Stazione di Ciampino. Nel presupposto di una continuità coerente di progettazione, lo studio iniziale prevedeva un asse di quartiere quale proseguimento di quello della Romanina. Tale asse, dopo aver attraversato il limitrofo comprensorio di espansione E/1, lambiva il confine dell'insediamento industriale della FATME, attraversava la parte nord del quartiere di Casal Morena riprendendo il suo tracciato a sud della via Anagnina riallacciandosi infine alla via dello Aeroporto di Ciampino.

Purtroppo, col tempo, numerose costruzioni abusive hanno compromesso la possibilità di realizzare l'arteria suddetta: in pratica "assi" del quartiere diventano la via della stazione di Ciampino, ampliata per quanto possibile, il suo proseguimento, via di Casal Morena, e la via di Campo Romano che fungerà da collegamento tra la via Anagnina

e la via Tuscolana. "Asse" dell'insediamento a sud della via Anagnina diventa la via dei Sette metri che, potenziata nei limiti del possibile, diventa una strada primaria di raccolta di tutta la viabilità secondaria e di distribuzioni della medesima. Via della Stazione di Ciampino col suo proseguimento e via Campo Romano assolvono così funzione di ricucitura tra le varie parti del comprensorio. Ciò è reso più facile dal raccordo viario realizzato dall'ANAS all'incrocio tra la via Casal Morena e la via Tuscolana, come si è detto all'inizio.

4) LINEA METROPOLITANA

4-1) In ottemperanza alle previsioni di P.R.G., sono stati definiti il tracciato della linea metropolitana nel tratto Osteria del Curato-Ciampino e l'ubicazione delle relative stazioni.

4-2) Detto tracciato, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnico ed economico, connaturate al corretto esercizio della linea metropolitana, si inserisce, ove possibile, nella fascia di verde pubblico già prevista per tale insediamento dal P.R.G.

La costruzione della linea è prevista, per la maggior parte del suo tracciato, a "cielo aperto".

4-3) Sono state inoltre ubicate, nell'ambito del quartiere, due stazioni di transito ad una distanza media tra loro di 900 - 1000 metri.

In corrispondenza di dette stazioni sono stati previsti alcuni parcheggi dimensionati su ipotizzate previsioni di traffico viaggiatori.

5) DIMENSIONAMENTO SERVIZI E VERDE

5-1) Le aree destinate a servizi dal P.R.G. risultano sufficienti

ti al fabbisogno minimo della popolazione futura prevista dal p.p. incrementata dagli attuali insediamenti abusivi in zona N, M/3 ed H/2, per complessivi 32.887 abitanti (26.485 in zona F/1, come da allegato A, più abitanti in zone F/2, H/1 ed ex zone G/4).

Ciononostante è stato necessario reperire altre aree a servizi per una più opportuna localizzazione degli stessi, specie in rapporto ai raggi di percorrenza ed a particolari destinazioni di servizi che richiedono aree continue più estese.

In particolare è stato previsto un "campus" per l'ubicazione delle scuole superiori, della superficie di mq. 120.000 che soddisfi le esigenze della popolazione di tutto il settore (70.000 abitanti circa).

Tali ulteriori aree sono state reperite in zona F/1, F/2, H/1, H/2.

Sono state pure integrate le destinazioni d'uso dei pubblici servizi previste dal P.R.G. con l'aggiunta di asili-nido dimensionati secondo le esigenze della popolazione futura.

L'acquisizione della quota-parte di aree a servizi ricadente in zona F/2 avverrà con le modalità previste dall'art. 28 della L.U. 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata dalla Legge 6 agosto 1967 n. 765 e dall'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Le aree M/3 di P.R.G. compromesse da costruzioni abusive esistenti si sono riconfermate come aree di riserva per servizi di quartiere.

- 5-2) Le aree destinate a verde pubblico dal P.R.G. risultano superiori al fabbisogno minimo della popolazione futura prevista dal p.p. Peraltro tali aree sono quasi tutte ubicate nella fascia marginale del comprensorio; pertan-

to si è reso necessario il reperimento di aree destinate a parco-pubblico attrezzato nel centro residenziale in zona F/1, destinando quelle perimetrali principalmente ad attrezzature sportive e pre-sportive.

Riassumendo, i dati numerici complessivi sono i seguenti: per una popolazione di 32.887 abitanti si hanno mq. 505.371 destinati a verde (fabbisogno secondo le norme di P.R.G. = mq. 296.000) di cui realmente disponibili, detraendo le aree verdi occupate da edifici abusivi, mq. 467.000, con una dotazione, cioè, di mq. 14,2 per abitante. (Non si è ovviamente computata l'area, destinata a verde pubblico dal P.R.G. e dal p.p., interna ad uno dei nuclei abusivi perimetrati e pertanto stralciata dal p.p. in esame).

Per i servizi di quartiere si hanno mq. 304.800 di cui realmente disponibili (escludendo cioè le aree di riserva di cui sopra) mq. 277.550 pari a 8,44 mq./ab. di cui mq. 4,56 per servizi scolastici.

6) ZONIZZAZIONI

6-1) a) Edilizia residenziale

Il volume residenziale edificabile V_e (ottenuto moltiplicando le aree libere con destinazione F/1 per 1,2 indice di fabbricabilità territoriale corrisponde alla densità di 150 ab/ha) è stato diviso per la superficie fondiaria di p.p. ottenendo così un indice medio di edificabilità. Tale indice medio (risultando molto vicino allo 1,5) è stato necessariamente articolato in altri due: 1,5 mc/mq e 1,8 mc/mq (vedi allegato B).

La distribuzione di tali indici negli isolati di p.p. è stata attuata sulla base di precise scelte urbanistiche.

6-2) Si è attribuito l'indice più basso agli isolati periferici del comprensorio ed il più alto a quelli centrali, ca

ratterizzando in tal modo quelle zone di maggior attrazione derivante dalla presenza delle principali attrezzature di servizi pubblici.

b) Edilizia non residenziale

- 6-3) Il volume non residenziale pari al 15% del volume residenziale, previsto dalle norme tecniche di P.R.G. approvato il 16.12.1965 è stato in parte attribuito agli isolati più compromessi del quartiere, graduandolo secondo tre indici 0,5 mc/mq - 0,8 mc/mq - 1,5 mc/mq rispettivamente per lotti superiori a mq. 3.000, mq. 5.000 e mq. 10.000, al fine di incentivare, tramite una maggiore cubatura per accorpamento di volumi progettati unitariamente, la sostituzione della attuale edilizia.

Con la restante parte di cubatura non residenziale, sono state caratterizzate in senso commerciale e direzionale le zone di maggiore attrazione del quartiere.

- 6-4) La zonizzazione di p.p. comprende:

- a) zone residenziali semplici in cui è ammesso solo il volume relativo all'edilizia residenziale (punto 6-1).
- b) zone residenziali con negozi in cui sono ammesse destinazioni d'uso per attività commerciali e simili al piano terra al di fuori della cubatura consentita per la residenza.
- c) zone con destinazione d'uso mista in cui sono consentiti i due modi d'uso, residenziale e non residenziale. Il volume costruibile corrisponde alla somma di due indici rispettivamente per la residenza e per le attività non residenziali.
- d) zona con destinazione d'uso non residenziale (interna al comprensorio F/2), in cui è ammesso solo il volume relativo all'edilizia non residenziale (15% di quella residenziale) dell'intero comprensorio, come specificato nelle allegate norme tecniche.

- 6-5) Zona con utilizzazione di tipo artigianale in cui sono ammessi volumi con destinazione d'uso come specificato nelle allegate norme tecniche.
- 6-6) Alla fascia perimetrale del comprensorio a sud della via Anagnina destinata dal piano regolatore generale a zona G/4 ed alle altre zone con medesima destinazione nell'ambito del comprensorio stesso, è stato assegnato l'indice di edificabilità di 0,36 mc/mq corrispondente a quello G/4 di P.R.G. svincolandola peraltro dall'obbligo della convenzione.

Tale trasformazione si giustifica con la pratica impossibilità, specie per la fascia perimetrale suddetta, di costituire un insieme organico unitario, dato l'estremo frazionamento della proprietà.

7) FASI DI ATTUAZIONE

- 7-1) L'intervento sarà attuato gradualmente in ordine alla realizzazione dei servizi pubblici prioritari, e delle infrastrutture principali, per avviare il processo di ristrutturazione e conferire al quartiere un minimo standard di funzionalità.
- 7-2) La prima fase di attuazione, relativamente ai servizi, prevede la realizzazione degli asili-nido, delle scuole materne e dell'obbligo, quindi successivamente i servizi di tipo assistenziale, commerciale ed amministrativo.

Per le Chiese i programmi sono demandati alla Pontificia Opera per la Preservazione della Fede.

- 7-3) Per quanto riguarda le infrastrutture le fasi prevedono prioritariamente la sistemazione delle strade primarie del quartiere ed il completamento della rete idrica e fognante.

Le fasi successive interessano la realizzazione della viabilità secondaria, dei parcheggi e dei percorsi

pedonali e ciclabili.

- 7-4) Il verde pubblico sarà realizzato dando la priorità a quelle zone che per la presenza di preesistenze archeologiche e per la loro particolare ubicazione richiedono l'intervento immediato ai fini della salvaguardia e a quelli per il soddisfacimento delle attività del tempo libero dei giovani inferiori ai 13 anni e dei bambini.

Quindi saranno realizzate le attività sportive per i ragazzi di età superiore ai 13 anni.

- 7-5) Le opere previste nel presente p.p. dovranno essere realizzate entro dieci anni dalla data di emissione del relativo decreto di approvazione.

8) CORRISPONDENZA CON IL P.R.G.

- 8-1) Il presente piano particolareggiato si attiene alle previsioni del P.R.G. approvato il 16.12.65 e alla variante di P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale il 17.10.67 per quanto riguarda i pesi demografici, la grande e la media viabilità, le destinazioni di zona ed i vincoli.

- 8-2) Costituiscono varianti alle suddette previsioni:

- n. 1) zona N trasformata in G/4
- n. 2) parte di zona M/3 trasformata in G/4
- n. 3) parte di zona G/4 trasformata in parco pubblico
- n. 4) parte di zona F/1 trasformata in G/4 e di G/4 trasformata in F/1
- n. 5) parte di zona F/1 trasformata in G/4
- n. 6) parte di zona G/4 trasformata in zona F/1
- n. 7) parte di zona N trasformata in zona G/4
- n. 8) parte di zona N trasformata in zona G/4 e di zona G/4 trasformata in zona N
- n. 9) parte di zona N trasformata in zona F/1
- n.10) parte di zona G/4 trasformata in zona F/1
- n.11) parte di zona F/1 trasformata in zona M/3

Le sopraindicate varianti sono giustificate dalla necessità di rettificare le destinazioni di P.R.G. in base alla nuova viabilità di p.p. ed ai confini catastali delle singole proprietà, oltre che per la eliminazione di una via di P.R.G. che delimitando destinazioni diverse di P.R. tagliava casualmente le proprietà stesse.

29) Parte di zona F/1 trasformata in zona M/3 per reperimento di aree da destinarsi a servizi pubblici di quartiere.

14) Fasce di zona N trasformate in zona F/1 date le scarse possibilità di attrezzare le stesse per le loro ridotte dimensioni e per la nuova struttura viaria che ne avrebbe reso ingiustificata la conferma.

28) Parte di zona H/1 e H/2 trasformata in zona M/1 per la creazione di un campus di scuole superiori calcolate sulla base di 70.000 abitanti, parte in zona N e parte in zona M/1 (tracciato della Metropolitana).

30) Parte di zona F/1 e di zona G/4 trasformata a zona M/1 (Metropolitana) ed N.

16) Parte a zona F/1 trasformata a zona N: giustificato dalla necessità di reperire aree verdi al centro di quartiere.

17) Trasformazione delle zone G/4 del comprensorio del P.P. in zone edificabili con indice di 0,36 mc/mq sia in accoglimento di un'osservazione al P.R.G. e sia per la obiettiva difficoltà di redigere un progetto unitario di insieme da parte dei privati per l'eccessivo frazionamento della proprietà.

18) Parte di zona N trasformata in G/4; di zona N ed H/2 trasformata in G/4 e di zona N trasformata in F/1 - avendo dette zone N perso la loro funzione che era quella di

seguire il tracciato della metropolitana variato dal p.p.

19) Parte di zona F/1 trasformata in zona N e viceversa giustificata dalla necessità di rettificare le destinazioni di P.R.G. per mutue compensazioni secondo i confini catastali.

31) Parte di zona N trasformata in zona con utilizzazione di tipo artigianale: in quanto erroneamente accorpata alla proprietà FATME destinata dal P.R.G. a zona L/1 e non utilizzabile come espansione della stessa.

27) Parte di zona F/1 trasformata in M/3 per reperimento di aree destinate a servizi pubblici di quartiere.

21) Parte di zona H/1 secondo la variante al P.R.G. approvata con D.M. del 6.12.71, trasformata ad M/3 per reperimento di aree da destinare a servizi pubblici di quartiere.

22) Parte di zona H/1 trasformata in zona F/1 con indice 0,36 mc/mq.

Tale indice è giustificato anche dalla trasformazione della rimanente area H/1 a servizi pubblici di quartiere come descritto nella variante n. 21).

23) Parte di zona F/2 trasformata in zona F/1 con indice di edificabilità 0,80 mc/mq giustificata dalla quasi completa edificazione avvenuta in tale area.

36) Parte di zona convenzionata trasformata in zona F/1 in quanto erroneamente inserita nei grafici del P.R.G. nel perimetro di una convenzione limitrofa.

25) Parte di zona F/1, secondo la variante di P.R.G. adottata il 17.10.67, trasformata in zona M/3 per il reperimento e la migliore ubicazione dei servizi di quartiere.

26) Zona con destinazione N ed M/3, secondo la variante di

P.R.G. adottata il 17.10.67, trasformata in zona G/4 a parziale compensazione della zona F/1 eliminata con la precedente variante.

32) Zona F/1, secondo la variante di P.R.G. adottata il 17.10.67, trasformata in zona M/3 per il potenziamento di un'area già destinata a servizi di quartiere.

33) Parte di zona F/1 trasformata in zona M/3: per rispettare le dimensioni minime delle aree destinate a servizi pubblici di quartiere.

34) Parte di zona F/1 trasformata in zona M/1 ed N a servizio del tracciato della Metropolitana.

35) Parte di zona G/4 trasformata in zona F/1 in quanto la viabilità di p.p. aveva reso tale lotto al di sotto delle dimensioni minime edificabili come zona G/4.

37) Parte di zona F/1 e di zona N stralciata dal perimetro di una limitrofa convenzione in cui era stata erroneamente inclusa (v. variante 36) trasformata in zona M/2: data la ubicazione in detto terreno di una scuola materna privata.

38) Parte di zona F/1 trasformata in zona M/3: per cessione gratuita dell'area al Comune.

40) A precisazione di quanto richiesto dal parere regionale, parte di zona N è trasformata in zona M/3 e una zona M/3 è trasformata in zona N, modificando con ciò le previsioni della variante al P.R.G. approvata con D.M. del 6. 12.71, per una migliore localizzazione dei servizi di quartiere.

41) Variante soppressa in quanto relativa ad un'area di cui si prevede lo stralcio, come indicato da parere regionale.

- 42) Da zona F/1 a zona M/3 per reperimento di aree destinate a servizi pubblici di quartiere.
- 43) da zona F/1 a zona N in quanto trattasi di relitto inedificabile.
- 44) da zona M/3 a zona N per soddisfare l'esigenza di un verde attrezzato di quartiere.

Il piano particolareggiato in argomento, oltre alla presente relazione tecnica aggiornata, è composto dei seguenti elaborati di cui alla delibera di adozione n. 669 del 16.12.1971:

- | | | |
|----------------|---|-----------|
| 1 ₁ | - Previsioni di P.R.G. approvato con D.P. del 16.12.65 | 1:10.000' |
| 1 ₂ | - Previsioni di P.R.G. approvato con D.P. del 16.12.65 ed aggiornato secondo la variante di P.R.G. adottato il 17.10.67 | 1:10.000 |
| 1 ₃ | - Schema di piano particolareggiato | 1:10.000 |
| 2 ₁ | - Planimetria catastale-zonizzazione | 1:2.000 |
| 2 ₂ | - Planovolumetrico | 1:2.000 |
| 3 | - Planimetria catastale delle aree pubbliche | 1:2.000 |
| 4 | - Rete viaria | 1:2.000 |
| 5 | - Norme tecniche di attuazione | |
| 6 | - Elenchi catastali delle proprietà | |
| 7 | - Relazione finanziaria | |
| 8 | - Relazione tecnica, | |

degli elaborati seguenti di cui alla delibera n. 4177 del 10.7.74:

- | | | |
|----------------|--|--|
| 2 ₁ | Allegato A - Planimetria catastale-zonizzazione-modifiche apportate in base alle opposizioni accolte | |
| 2 ₁ | Allegato B - Planimetria catastale-zonizzazione-individuazione delle zone soggette a modifiche | |

2₁ Allegato C - Planimetria catastale-zonizzazione-
individuazione delle osservazioni ed opposizioni
presentate,

nonchè dei seguenti nuovi elaborati:

2₁ bis Allegato A - Planimetria catastale-zonizzazione di
cui alla delibera di controdeduzioni comunali alle
modifiche proposte dalla Regione Lazio

2₁ Bis Allegato C - Individuazione osservazioni e opposi-
zioni presentate di cui alla delibera di controdedu-
zioni comunali alle modifiche proposte dalla Regione
Lazio

3 bis Allegato B - Planimetria catastale delle aree pubbliche
di cui alla delibera di controdeduzioni comunali alle
modifiche proposte dalla Regione Lazio

5 bis Allegato D - Norme tecniche di attuazione di cui alla
delibera di controdeduzioni comunali alle modifiche
proposte dalla Regione Lazio.

Allegato A

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

a) Zone F/1

Superficie F/1 di P.R.G. approv. con D.P. il 16.12.1965	mq. 1.743.081
Ac - superficie edificata con indice di fabbricabilità > 2,09 mc/mq	mq. 21.831
Al - superficie libera o edificata con $i < 2,09$ mc/mq	mq. 1.721.250
Vc - volume edificato sulle aree Ac	mc. 61.376
Vl - volume edificabile sulle aree Al secondo l'indice territoriale 1,2 mc/mq corrispondente alla densità territoriale di 150 ab/ha	mc. 2.065.500
Vv - volume esistente sulle zone N ed M/3 nell'ambito del perimetro di p.p.	mc. 151.064
Vt - volume totale edificato ed edificabile (Vc+Ve+Vv)	mc. 2.277.940
abitanti totali previsti $\frac{Vc}{92} + \frac{Vl}{80}$	ab. 26.485
As - fabbisogno servizi per gli abitanti finali in F/1	mq. 156.104
Av - fabbisogno verde pubblico per abitanti finali in F/1	mq. 238.365

Allegato B

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

A_i = superficie degli isolati di p.p. mq. 1.355.975

A_c = superficie costruita con indice
di fabbricazione 2,09 mq. 21.831

A_f = area edificabile negli isolati

$A_i - A_c$ mq. 1.334.144

TIPI DI ISOLATI { Isolato di tipo A indice di edificabilità
1,5 mc/mq
Isolato di tipo B indice di edificabilità
1,8 mc/mq

Chiamiamo S_A , S_B le rispettive aree libere negli isolati

SISTEMA RISOLUTIVO { $S_A + S_B = \text{mq. } 1.334.144$ (superficie libera negli isolati edificabili)
 $1,5 S_A + 1,8 S_B = \text{mc. } 2.065.500$ (volume costruibile sulle aree libere)

Da cui

$$\left. \begin{array}{l} S_A = 1.119.864 \text{ mq.} \\ S_B = 214.280 \text{ mq.} \end{array} \right\} 1.334.144$$

$$I_M = \frac{2.065.500}{1.334.144} = 1,548 \text{ mc/mq}$$

CONTEGGI PER LA DEFINIZIONE DEL VOLUME NON RESIDENZIALE

Volume non residenziale = 15% del volume residenziale

$$V_{nr} = 15\% \cdot 2.065.500 = 309.825 \text{ mc.}$$

$A_{C/1}$ = aree con indice fondiario non residenziale con
dizionato a progettazioni unitarie con gradua-

lità incentivante

mq. (12.420 + 13.860 + 137.100) = mq. 163.380

$V_{C/1}$ = volume non residenziale relativo alle aree $A_{C/1}$

12.420 x 0,5 + 13.860 x 0,8 + 137.100 x 1,5 =

= mc. 222.950

REGIONE LAZIO

PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale che si rilascia a
Roma, il 20 DICEMBRE 1982

Da integrare con le modifiche, ,
 e prescrizioni di cui alla
D.G.R. 2858 dell'11.5.82



IL FUNZIONARIO

Falinielli