

⊕ S. P. Q. R.

# COMUNE DI ROMA

## UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

REGIONE LAZIO  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA  
E ASSETTO DEL TERRITORIO

*F. No PULCI*

### ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

DEL TERRITORIO (CASTEL GIUBILEO) COMPRESO TRA IL FIUME TEVERE - IL LIMITE EST DELLA PARTICELLA 77 DEL FOGLIO DEGLI ALLEGATI 97° (FOGLIO 134) - IL G.R.A. - IL LIMITE OVEST DELLA ZONA FERROVIARIA.

Circoscrizione  
IV

p.p. n.  
**18/F**

CASTEL  
GIUBILEO

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

VISTO

COME DA PARERE

n° 5009 dal 10/6/1975  
n° 658 del 6-2-1973  
IL FUNZIONARIO DIRIGENTE

il coordinatore del  
p.p. delle zone F

ing. giovanni onetti  
L'INGEGNERE DIRETTORE DI SERVIZIO  
(Dott. Ing. Gianni Onetti Mada)

il vice coordinatore  
ing. marlo cudini

UFFICIO PIANO REGOLATORE  
IL DIRIGENTE TECNICO  
(Prof. Ing. Pietro Sampieri)  
**FIO SAMPERI**

il dirigente tecnico

i redattori

arch. francesco canali  
ing. anna maria leone  
arch. bruno cussino

COPIA CONFORME

all'originale di cui alla

deliberazione n. 283 del 6-2-73

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

IL DIRETTORE

(Prof. Ing. Pietro Sampieri)

il direttore

ELAB.  
GRAF.

7

## RELAZIONE TECNICA

DATA DI ADOZIONE

DATA DI RATIFICA

) PREMESSA

Il comprensorio oggetto del piano particolareggiato di Castel Giubileo è delimitato a Nord dal fiume Tevere e dal G.R.A., ad Est dalla Via Salaria, a Sud ed a Ovest dal fiume Tevere.

Esso interessa una superficie di circa ha 100 (P1, G3, H2, N) per un totale a piano ultimato di circa 3.400 abitanti.

Per condizioni naturali e viarie si presenta ben circoscritto nel settore urbano cui appartiene e di difficile integrazione con le zone residenziali più difficile. Tutta la zona gravita direttamente sulla Via Salaria, strada attraverso la quale avviene sia la penetrazione diretta al centro della città sia l'immissione sul raccordo anulare.

) CRITERI DI INTERVENTO

I principali elementi che hanno influenzato le ipotesi progettuali del piano particolareggiato sono stati i seguenti:

• La presenza della Via Salaria con caratteristiche autostradali che ha comportato la necessità di svincolare il traffico locale della borgata da quello veloce della via statale per permettere un più facile accesso da e per Roma.

• La presenza di vaste aree H2 ove è sembrato opportuno prevedere un vasto parco di settore.

• La presenza del Castello, antico borgo di Bonifacio VIII°, vincolato dalla Sovrintendenza.

• L'orografia del terreno, particolarmente accidentata, e la necessità di collegare le due attuali parti della borgata.

Gli obiettivi generali di intervento sono stati perciò la massima integrazione tra le varie zone residenziali, la riqualificazione del tessuto edilizio ed il reperimento di servizi e di verde secondo gli standards previsti dal P.R.G. aggiornati con i recenti decreti ministeriali (18/4/1968 e 21/3/1970).

VIABILITA'

La viabilità interna alla borgata si articola in una rete primaria ed una secondaria; quella primaria si allaccia in due punti alla Salaria con opportune attrezzature a due livelli per permettere un più facile ingresso alla borgata senza interferire con il traffico veloce della via statale; la rete secondaria si dirama dalla primaria suddetta ed è a servizio delle residenze.

La zona artigianale a Sud invece pur essendo collegata alla borgata tramite la rete secondaria è servita da una propria strada allacciata direttamente sulla Salaria ad uso esclusivo delle industrie.

4) DATI RELATIVI ALLE SUPERFICI PIANIFICATE, AGLI ABITANTI E AL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI E DEL VERDE.

A) Gli abitanti attualmente insediati nella zona sono 2.700 circa. A piano ultimato essi saranno circa 3.400 così suddivisi:

abitanti esistenti	2.714
abitanti di futuro insediamento in P1	<u>376</u>
	3.090

Il dimensionamento dei servizi è stato fatto perciò ad abundantiam in base ad una popolazione di 3.400 abitanti.

B) La superficie totale del comprensorio pianificato è di circa 100 ha così suddivisi:

Superficie fondiaria 1,5 mc/mq	ha	5,5
" " 0,36 mc/mq.	"	4,7
Zona servizi M3	"	3,8
Zona " M2	"	6,7
Zona " M1	"	2,9
Zona verde	"	61,7
Zona G1	"	1,0
SERVIZI PRIVATI DESTINATI AD ATTIVITA' ARTIGIANALI	"	3,9
Strade e parcheggi		<u>15,8</u>
	Totale	Ha 100,0

5) SERVIZI

I servizi di quartiere sono stati reperiti nelle aree già destinate a tale scopo dal P.R.G. ampliandole dove necessario per raggiungere gli standards previsti dalle norme o reperendo altre aree particolarmente idonee (vedi castello di Bonifacio VIII°)

In particolare, date le ridotte dimensioni della borgata ed il conseguente ridotto numero degli abitanti essi sono stati concentrati nella parte centrale della borgata a cavallo dei due nuclei residenziali esistenti.

Sono stati previsti un centro parrocchiale, un complesso scolastico completo di asilo nido e scuola dell'obbligo, un centro commerciale e aree per i centri sanitari amministrativi e culturali.

Il dimensionamento dei servizi è avvenuto secondo gli indici previsti dal P.R.G. mentre per le scuole sono stati aumentati gli standards stabiliti dal decreto ministeriale del 21/3/70 e da quello del 2/4/68.

Fabbisogno aule e superfici per le attrezzature scolastiche in base agli standards previsti dal D.M. del 21/3/1970.

- Asili nido: 2% di 3.400 abitanti = 68 alunni	10 mq/alunno = 680 mq.	680 mq.
- Scuole materne: 2,5% x 3.400 = 85 alunni - 4 aule		3.000 mq.
- Scuola elementare: 9% x 3.400 = 306 alunni - 13 aule		8.250 mq.
	15 - 3 sez.	
- Scuole medie: 6,5% x 3.400 = 187 alunni - 8 aule		5.490 mq.
	3 sez. 9	
	Totale	<u>17.420 mq.</u>

b) Fabbisogno per gli altri tipi di servizi secondo le norme di P.R.G. fabbisogno

Centro sanitario	3.400 x 0,3	1.020
Centro amministrativo	3.400 x 0,2	680
Centro culturale	3.400 x 0,8	2.720
Centro commerciale	3.400 x 0,5	1.700
Centro parrocchiale	3.400 x 0,8	<u>2.720</u>
	Totale mq.	8.840

c) Totale generale fabbisogno servizi (a+b) = 26.260

Nella tabella allegata sono riassunti i dati relativi ai servizi previsti per tutto il comprensorio.

Superficie del p.p.	ha. 100,00	
Abitanti esistenti		2.714
Abitanti di futuro insediamento in F1		<u>376</u>
		3.090      3.400

SERVIZI

	Fabb.	P.P.
Scuole mq. 4,5 x 3.400 =	15.300	19.450
Chiesa mq. 0,8 x 3.400 =	2.720	5.800
C. Sanitario 0,3 x 3.400 =	1.020	2.050
C. Commerciale 0,5 x 3.400 =	1.700	5.000
C. Amministrativo 0,2 x 3.400 =	680	1.000
C. Culturale 0,8 x 3.400	2.720	5.000

SPECIFICAZIONE SCUOLE ( 25 alunni/aula)

	Fabb.	P.P.
Asilo Nido	680	1.950
Scuola Materna: 2,5% x 3.400 = 85 alunni - 4 aule	3.000	3.760
Scuola Elem.: 9% x 3.400 = 306 alunni - 13 aule arrot. 15	8.250	8.500
Scuola Media: 5,5% x 3.400 = 187 alunni - 8 aule arrot. 9	5.490	5.500
	<u>17.420</u>	<u>19.450</u>

6) VERDE

Esistente = 187.100 mq.  
 Fabbisogno 9mq/ab. = 30.600 mq.  
 Dotazione di P.P. 181 mq/ab.

La dotazione di verde prevista dal P.R.G. (in gran parte verde di rispetto) è stata notevolmente aumentata portandola da 187.000 mq. iniziali a circa 617.400 mq corrispondente ad una dotazione di 181 mq. per abitante.

Il verde risulta così suddiviso:

- parco libero e verde di rispetto	mq. 512.600
- verde sportivo	mq. 84.000
- verde per gioco bambini	mq. 20.800
	<u>mq. 617.400</u>
Totale	

7) EDILIZIA RESIDENZIALE

L'indice di edificabilità tenuto conto delle destinazioni di P.R.G. e dalla reale edificazione delle zone è stato così distribuito:

- 1,5 mc/mq sulle zone destinate F1
- 0,36 mc/mq su parte delle zone destinate a G3 ma già tutte edificate con indice molto superiore e su frangie H2 in contiguità a zone F1 di P.R.G.

8) CORRISPONDENZA E VARIANTI AL P.R.G.

Il presente P.P. si attiene alle previsioni del P.R.G. approvato il 16/12/65, dalla variante del 1966 e della variante generale approvata il 6/12/1971 per quanto riguarda i pesi demografici, la grande e media viabilità, le destinazioni di zona e i vincoli.

9) FASI DI ATTUAZIONE

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

La prima fase relativa ai servizi, prevede la realizzazione delle scuole materne e dell' obbligo, quindi successivamente i servizi di tipo assistenziale, anonario ed amministrativo. Per la Chiesa i programmi sono demandati alla Pontificia Opera per la Preservazione della Fede.

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

Per quanto riguarda la viabilità primaria ( Via Salaria ), la realizzazione è demandata all' A.N.A.S.

Per quanto riguarda il verde esso sarà realizzato dando la precedenza a quelle zone più a contatto delle residenze ed alle zone a destinazione sportiva.

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

- 10) COSTITUISCONO VARIANTI ALLE SUDDETTE PREVISIONI, NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE PREVENTIVA, AI SENSI DELL'ART. 1 ULTIMO COMMA DELLA LEGGE 1-6-1971 N° 291:
- 1) da H2 a N per reperimento aree parco di settore;
  - 2) da H2 a sede stradale e verde di rispetto per parcheggi parco di settore;
  - 3) 4) 5) 6) 7) 8) 9) 10) 11) da verde di rispetto a sede stradale per controstrade G.R.A.;
  - 12) da N a sede stradale per controstrade G.R.A.;
  - 13) 14) da H2 a sede stradale per controstrade G.R.A.;
  - 15) da verde di rispetto a sede stradale per parcheggio viabilità locale;
  - 16) da N a sede stradale per viabilità locale;
  - 17) da H2 a N per reperimento aree verde pubblico;
  - 18) da M3 a N per reperimento aree verde pubblico;
  - 19) 20) 21) da sede stradale a N per reperimento aree verde pubblico;
  - 22) 23) da H2 a N per reperimento aree verde pubblico;
  - 24) da H2 a M3 per reperimento aree servizi pubblici di quartiere;
  - 25) da M3 a N per reperimento aree verde pubblico;
  - 26) da H2 a F1 per adeguamento ALLO STATO DI FATTO;
  - 27) da sede stradale a F1 per adeguamento ALLO STATO DI FATTO;
  - 28) da H2 a F1 per adeguamento ALLO STATO DI FATTO;
  - 29) da H2 a sede stradale per viabilità locale;
  - 30) da H2 a M3 per reperimento aree servizi pubblici di quartiere;
  - 32) da H2 a F1 per adeguamento ai volumi medi già edificati;
  - 33) da H2 a M3 per reperimento aree servizi pubblici di quartiere;
  - 34) da H2 a sede stradale per viabilità locale;
  - 35) da H2 a F1 per adeguamento ai volumi medi già edificati;
  - 36) da H2 a N per reperimento aree verde pubblico;
  - 37) da sede stradale a F1 per modifica alla viabilità locale;
  - 38) da H2 a F1 per adeguamento ai volumi medi già edificati;
  - 39) da sede stradale a verde di rispetto per modifica alla viabilità locale;
  - 40) da sede stradale a M3 per reperimento aree servizi pubblici di quartiere;
  - 41) 42) da H2 a M3 per reperimento aree servizi pubblici di quartiere;
  - 43) da H2 a sede stradale per viabilità locale;
  - 44) da M3 a sede stradale per viabilità locale;
  - 45) da M3 a M1 per adeguamento allo stato di fatto;
  - 46) da H2 a M1 per adeguamento allo stato di fatto;
  - 47) da H2 a N per reperimento aree verde pubblico;
  - 48) da H2 a sede stradale per viabilità locale;

- 51) da M3 a sede stradale per viabilità locale;
- 52) da H2 a M3 per reperimento aree servizi pubblici di quartiere;
- 53) da M3 a sede stradale per viabilità locale;
- 54) da G3 a sede stradale per viabilità locale;
- 55) da sede stradale a M3 per reperimento aree servizi pubblici di quartiere;
- 56) da H2 a M3 per reperimento aree servizi pubblici di quartiere;
- 57) da H2 a sede stradale per viabilità locale;
- 58) da H2 a N per reperimento aree verde pubblico;
- 59) da H2 a zona di SERVIZI PRIVATI DA DESTINARSI AD ATTIVITA' ARTIGIANALI per adeguamento allo stato di fatto;
- 60) da N a zona di SERVIZI PRIVATI DESTINATI AD ATTIVITA' ARTIGIANALI per adeguamento allo stato di fatto;
- 61) da H2 a zona di SERVIZI PRIVATI DESTINATI AD ATTIVITA' ARTIGIANALI per adeguamento allo stato di fatto;
- 62) da sede stradale a zona di SERVIZI PRIVATI DESTINATI AD ATTIVITA' ARTIGIANALI per adeguamento allo stato di fatto;
- 63) 64) da H2 a M1 per adeguamento allo stato di fatto;
- 65) da sede stradale a M1 per adeguamento allo stato di fatto;
- 66) da M1 a N per adeguamento allo stato di fatto;
- 67) da M1 a sede stradale per viabilità primaria;
- 68) da M1 a verde di rispetto per modifica alla viabilità primaria;
- 69) da H2 a N per reperimento aree verde pubblico;
- 70) da N a SERVIZI PRIVATI DESTINATI AD ATTIVITA' ARTIGIANALI per adeguamento allo stato di fatto;
- 71) da H2 a SERVIZI PRIVATI DESTINATI AD ATTIVITA' ARTIGIANALI per adeguamento allo stato di fatto;
- 72) da sede stradale a SERVIZI PRIVATI DESTINATI AD ATTIVITA' ARTIGIANALI per adeguamento allo stato di fatto;
- 73) da N a SERVIZI PRIVATI DESTINATI AD ATTIVITA' ARTIGIANALI per adeguamento allo stato di fatto;
- 74) da H2 a SERVIZI PRIVATI DESTINATI AD ATTIVITA' ARTIGIANALI per adeguamento allo stato di fatto;
- 75) da N a sede stradale per viabilità locale;
- 76) da H2 a sede stradale per viabilità locale;
- 77) da H2 a N per reperimento aree verde pubblico;
- 78) da sede stradale a N per reperimento aree verde pubblico;
- 79) 80) da H2 a N per reperimento aree verde pubblico;
- 81) 82) da H2 a sede stradale per viabilità locale;

- 84) 85) 86) da G3 a N per reperimento aree verde pubblico;
- 87) da sede stradale a N per reperimento aree verde pubblico;
- 88) 89) 90) 91) da G3 a G1 per imposizione destinazione più aderente allo stato di fatto;
- 92) da G3 a sede stradale per viabilità primaria;
- 93) da G3 a F1 per adeguamento ai volumi medi già edificati;
- 94) da sede stradale a G1 per modifica viabilità locale;
- 95) da sede stradale a F1 per modifica viabilità locale;
- 96) da G3 a M3 per reperimento aree servizi pubblici di quartiere;
- 97) 98) 99) da G3 a F1 per adeguamento ai volumi medi già edificati;
- 100) da G3 a sede stradale per viabilità primaria;
- 101) da sede stradale a F1 per modifica viabilità locale;
- 102) da M2 a sede stradale per viabilità locale;
- 103) 104) da M2 a verde di rispetto per adeguamento allo stato di fatto;
- 105) da M2 a sede stradale per viabilità primaria;
- 106) da sede stradale a verde di rispetto per adeguamento allo stato di fatto;
- 107) da M2 a verde di rispetto per adeguamento allo stato di fatto;
- 108) da sede stradale a verde di rispetto per adeguamento allo stato di fatto.

11) Il piano in argomento, oltre alla presente relazione, è composto dei seguenti elaborati:

- 1 Previsioni di P.R.G. approvato con D.P. del 16.12.1965 ed aggiornato secondo le varianti approvate con D.P. del 4.6.70 e del 6.12.71, scala 1:10.000;
- 12 Schema di piano particolareggiato, scala 1:10.000
- 2 Planimetria catastale - zonizzazione, scala 1:1.000 - 1:2.000
- 3 Rete viaria, scala 1:2.000
- 4 Norme tecniche di attuazione
- 5 Elenchi catastali delle proprietà
- 6 Relazione di previsione delle spese di acquisizione delle aree e sistemazioni generali

Allegato alle tavv. 11 e 12 - Individuazione delle varianti proposte  
Allegato alla Relazione Tecnica - zonizzazione indicativa, scala 1:2.000

REGIONE LAZIO  
PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE  
Copia conforme all'originale che si rilascia a

Roma, addì **10 DIC. 1977**

*Da integrare con le modifiche, le integrazioni e le  
prescrizioni di cui alla D.G.R. 2/93 del 24/5/77*

Occupazione n. \_\_\_\_\_ pagine



IL FUNZIONARIO  
*Falainelli*