

⚡ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
IL DIRIGENTE TECNICO
(Prof. Ing. Pietro Sampieri)

P. Sampieri

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

DEL TERRITORIO (GIARDINETTI)

COMPRESO TRA LA VIA CASILINA, IL

G.R.A. E LA NUOVA CITTA' UNIVERSITARIA

p.p. n.

9 / F

GIARDINETTI

il coordinatore dei
piani particolareggiati F,
ing. giovanni onetti

i redattori
arch. stefano garano
ing. anna maria leone
arch. alessandra montenero

COPIA CONFORME

il vice coordinatore all'originale di cui alla
deliberazione G.D. n. 6367 del 25-11-1970
ing. mario cudinì E.P. n. 538 del 26-1-1971

L'INGEGNERE DIRETTORE DI SERVIZIO
(Dott. Ing. Gianni - Onofri Muda)

G. Onofri Muda

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
IL DIRETTORE
(Dr. G. Scafi)

G. Scafi

ELAB.
GRAF.

8

sc. 1: .000

RELAZIONE TECNICA

ELABORAZIONE

ADOZIONE

PIANO PARTICOLAREGGIATO GIARDINETTI

RELAZIONE TECNICA

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

1-1 Il comprensorio oggetto del presente p.p. è delimitato a Nord dalla S.S. n. 6 Casilina, ad Ovest dal G.R.A., a Sud e ad Est dalla area della nuova Città Universitaria. Esso ricade all'interno del piano quadro del settore Casilino, (si è inteso indicare con questa denominazione uno strumento di piano, 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 ect.), studiato dall'U.S.P.R.G. ed approvato dalla Commissione Urbanistica e dalla Commissione Consiliare Urbanistica. Nel comprensorio di p.p. è incluso il piano di zona n. 27 di attuazione della legge 18.4.1962 n. 167, ad esso è strettamente collegato tramite la struttura viaria e il dimensionamento dei servizi.

2 Criteri di 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 - mentre gli obiettivi specifici sono quelli seguiti per la stesura dei piani particolareggiati precedentemente elaborati da questo Ufficio: cioè non solo il reperimento di aree per servizi a verde e la definizione specifica di ogni singola area vincolata, ma anche quello di proporre una struttura urbanistica organica e razionale.

2-2) Questa operazione, come per i piani precedenti, è stata condotta tenendo conto della situazione preesistente nella misura in cui vi si riconosce una certa validità funzionale, intervenendo sia nel la maglia viaria, con nuovi tracciati e sezioni stradali, in modo da ottenere una gerarchizzazione della stessa ed una caratterizzazione in ordine alla ubicazione degli elementi principali del quartiere (servizi pubblici, verde, centro commerciale, stazione della metropolitana, etc.) sia nel tessuto edilizio con proposte di accorpamento di volume, ottenibili mediante incentivi, rappresentati da indici di cubatura non residenziale da acquisire solo in caso di accorpamenti superiori a 3000 mq. (vedi art. delle norme) e planovolumetrici obbligatori in modo da esercitare un controllo più efficace, sui risultati formali, della pura e semplice traduzione meccanica della normativa.

2-3) Inoltre si è ritenuto opportuno stralciare dal piano di zona n. 27 bis, di cui alla legge 18.4.1962 n.167, circa 17 ha. di aree già edificate. Tali aree sono state classificate F1 e regolamentate con la normativa del presente P.P.

3 Viabilità

3-1) Il comprensorio di Giardinetti si inserisce come si è detto nel settore urbano "Casilino", compreso tra le maglie della grande viabilità, costituita dal G.R.A. ad Ovest, Nuova Casilina a Nord, nuova Città Universitaria a Sud ed esteso fino ai confini del territorio Comunale.

3-2) La viabilità primaria del settore è costituita dalla via Casilina, che, all'interno del confine comunale, declassata dalla nuova Casilina, assume carattere di asse interquartiere, funzionando da collettore principale, sia per i rapporti con il centro urbano che con le zone extraurbane limitrofe, nonchè come collegamento reciproco tra i vari quartieri.

3-3) La viabilità interna alla zona interessata dal P.P. si articola in una rete primaria ed una secondaria.

La rete primaria del quartiere è organizzata in senso parallelo alla via Casilina con due allacci alla medesima, il primo ad

Ovest, all'altezza della fascia di servizi, che dalla Via Casilina penetra in senso perpendicolare fino al centro del quartiere, il secondo più ad ovest verso la nuova città universitaria. Essa è costituita da un doppio asse interno al tessuto edilizio e da una strada a corsie separate, che si affianca alla linea della metropolitana collegando Giardinetti a Torre Maura.

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

Sulla rete principale si attestano i servizi a livello dei 20.000 e dei 10.000 abitanti (scuole elementari, centro culturale, sanitario, amministrativo) e l'edilizia commerciale, mentre lungo la rete secondaria si attestano i servizi con un raggio di influenza minore (scuole materne) e l'edilizia residenziale semplice.

4 Dimensionamento servizi e verde e loro articolazione funzionale

4-1) Per il dimensionamento dei servizi e del verde si è fatto un unico bilancio tra zone F1 e zona 167 affinché le due diverse destinazioni di P.R.G. non costituiscano un elemento di disaggregazione del quartiere che invece deve essere considerato in modo unitario dal punto di vista funzionale, sia per quanto riguarda la viabilità che la distribuzione dei servizi e del verde.

Si riportano di seguito i dati caratteristici del comprensorio:

Sup. Totale del Comprensorio pianificato	159,24
Sup. piano di zona 27bis (167)	32,30
Sup. comprensorio F1	126,94
Sup. F1 edificabile sec. Il P.R.G.	59,87
Sup. 167 trasformata in F1 edificabile	17,14
AB. attuali: 9.000 circa nel comprensorio F1 + 1.000 circa in Ne M3	
AB. futuri : 16.030 in F1 - 960 in N e M3 + 4.815 in 167 = 21.805	

SERVIZI

Fabbisogno servizi secondo gli indici del P.R.G. del 1965 aggiornati con la variante adottata il 20.10.67 - (6,15 mc. ab.) escluse le scuole superiori per le quali sono previsti due campus lungo la via Casilina.

in F1, M3 e N	104.488	mq.	} totale fabbisogno mq. 134.100
in 167	29.612	mq.	

Previsioni:

Servizi di p.p.	in F1	107.700	mq.
Servizi	in 167	42.400	"
Totale servizi		150.100	mq.
=====			

pari a 6,9 mq/ab.

VERDE

Fabbisogno determinato in base all'indice di 9 mq/ab.

Fabbisogno in F ₁	152.910	mq.	} totale 196.244	} Saldo + 166.356
" in 167	43.335	"		
destinazione di p.p. in F1	223.500	mq.	} totale 362.600	
destinaz. di 167	139.100	"		

pari a 16,6 mq/ab.

4-2) Articolazione dei servizi

Si riportano di seguito le previsioni di p.p. in ordine agli indici specificati dalle norme del P.R.G. per ogni tipo di servizio.

nella zona F1

1- scuole materne e asili nido	8	complessi per un totale di mq.					30.850
2- scuole elementari	3	"	"	"	"	25.400	
3- scuole 1° grado	3	"	"	"	"	17.050	
4- centri sanitari	1	"	"	"	"	7.000	
5- centri culturali							
6- centri amministrativi	1	"	"	"	"	4.500	
7- centri commerciali	2	"	"	"	"	12.100	
8- centri parrocchiali	1	"	"	"	"	10.800	

nella zona 167

1- scuole materne e asili nido	1	complessi per un totale di mq.					3.750
2- scuole elementari	1	"	"	"	"	7.800	
3- scuole 1° grado	1	"	"	"	"	5.000	
4- centro sanitario							
5- centro culturale	1	"	"	"	"	18.850	
6- centro amministrativo							
7- centro commerciale							
8- centro parrocchiale	1	"	"	"	"	7.000	

4-3) Articolazione del verde

Il totale delle previsioni comprensoriali sarà così articolato:

	nelle zone F1	nella 167
parco libero	138.500 mq.	114.100 mq.
verde pre-sportivo	42.500 mq.	12.500 mq.
verde per gioco dei bambini	42.500 mq.	12.500 mq.

4-4) Percentuali delle superfici e densità ab/ha

- Totale superfici del p.p. 159,24 ha
- Densità territoriale globale 136,9 ab/ha

- Superficie del comprensorio con esclusione del piano di zona
167 126,94 ha
- Densità territoriale del comprensorio F1 133,8 ab/ha

Superficie in percentuale

verde..... 17,60%
servizi 8,21%
sup.edificabile..... 47,10%
strade parcheggi.... 27,09% (compresa viabilità primaria e secondaria)

5) Zonizzazione

A) Edilizia residenziale

5-1) L'indice di edificabilità media fondiaria non è stato attribuito uniformemente a tutti gli isolati, ma è stato articolato in 1,5 e 1,8 ^{mq./mq.} 2,09; il primo indice è stato attribuito agli isolati più esterni del quartiere, il secondo agli isolati che si attestano lungo la rete via ria principale, il terzo agli isolati con planovolumetrico obbligatorio, secondo il criterio corrispondente al principio metodologico di attribuire un indice maggiore agli isolati più compromessi e di incen tivare la ristrutturazione e gli accorpamenti agli isolati con plano- volumetrico obbligatorio.

B) Edilizia non residenziale

Il volume non residenziale, previsto dalle norme, in misura del 15% di quello residenziale, è stato attribuito agli isolati cen- trali del quartiere, coerentemente con la struttura generale determi- nata 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
per lotti " " 5.000 mq. = 0,8
per lotti " " 10.000 mq. = 1,5

Il secondo negli isolati con planovolumetrico obbligatorio ubicati nei punti caratteristici del quartiere.

In particolare per l'area situata a Sud della Via Casilina, racchiusa nel perimetro di accorpamento con edificazione subordinata alla cessione gratuita d'aree per opere ed impianti pubblici (strade e servizi), ^{quasi totalmente} compresi nel perimetro del piano di zona n.27 di cui alla legge 18.4.62 n.167, il proprietario a mezzo di atto d'obbligo allegato al presente piano particolareggiato ha proposto una nuova soluzione urbanistica che l'Amministrazione ha ritenuto meritevole di considerazione. Tale proposta consiste nello stralcio dell'area di proprietà dal piano di zona n.27 (stralcio già proposto con la variante n.27/bis al suddetto piano di zona) e nell'impegno a cedere gratuitamente al Comune circa mq. 29.400 di terreno da destinare a servizi pubblici e strade in cambio della destinazione a zona edificabile della restante proprietà (circa mq. 10.000) con possibilità edificatoria di mc. 21.200 circa di volume residenziale e mc. 14.900 circa di volume ^{non} residenziale.

Il parere favorevole nei confronti della suddetta proposta trae motivo da molteplici considerazioni: con il suo accoglimento si ottiene la disponibilità di ulteriori aree da destinare a servizi per la zona F1 il cui fabbisogno è aumentato a seguito dello stralcio dal piano di zona n.27 limitrofo di alcune aree già compromesse da costruzioni esistenti; per quanto riguarda il piano di zona suddetto, il cui fabbisogno di servizi risulta viceversa diminuito per l'avvenuto stralcio, senza incidere sulla dotazione di servizi già per esso largamente dimensionati, viene ridotta la spesa complessiva di urbanizzazione; diminuiscono inoltre i pesi edilizi in quanto il volume edificabile si riduce da mc. 75.400 circa (previsti per l'area di cui trattasi dal piano di zona n.27) a mc. 36.100 circa; si ottiene infine all'atto dell'approvazione del presente p.p., la disponibilità immediata e gratuita delle aree cedute per servizi pubblici e strade.

6 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, anonario, 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 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.

6-4 Per quanto riguarda il verde esso sarà realizzato dando la precedenza a quelle zone interessate da preesistenze archeologiche ove è necessario un intervento immediato e alle zone destinate alle attività 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 il 16.12.1965 ed alla variante

generale adottata il 17.10.67 - 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.

Inoltre è stata studiata e proposta una coerente soluzione per la parte stralciata dal Decreto Presidenziale, che si estende ad est di via Tor Vergata.

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

- 1) da zona N a zona F/1 (spostamento tracciato della linea metropolitana)
- 2) da zona N a zona M3 (" " " " ")
- 3) da zona N a zona F1 (" " " " ")
- 4) da zona 167 a zona M4 (nuova città universitaria)
- 5) " " " " " " " " " "
- 6) " " " " " N (conseguente alla riduzione della zona M₄)
- 7) da zona M3 a zona F1 (rettifica confini)
- 8) " " " " " " (" ")
- 9) da zona 167 a sede stradale (accesso al quartiere)^{strada principale di}
- 10) " " " " M3 (a servizio della zona F1)
- 11) " " " " sede stradale (servizio della zona M3)
- 12) " " " " F1 con planovolumetrico obbligatorio
- 13) " " M2 a sede stradale (ampliamento Casilina)
- 14) " " 167 a zona F1 (zona edificata)
- 15) da zona N a sede linea metropolitana e sede stradale
- 16) da zona M3 a sede stradale
- 17) da zona M3 a zona F1 con planovolumetrico obbligatorio (zona edificata)
- 18) da zona M3 a zona F1 " " " " "
- 19) da zona 167 a zona F1 e relative strade di accesso ai lotti (zona edificata)
- 20) da zona N a zona F1 (rettifica confini)
- 21) da zona 167 a parcheggio^{e linea} metropolitana
- 22) da zona M4 (città universitaria) a parcheggio metropolitana

- 23) da zona 167 a sede stradale e linea metropolitana
- 24) da zona M4 " " " " " "
- 25) da zona 167 a sede stradale, parcheggi, aiuole spartitraffico e stazione metropolitana
- 26) da zona 167 a zona N (reperimento verde per zona F1)
- 27) da zona 167 a zona M3 e relativo parcheggio (reperimento servizi per zona F1)
- 28) da zona 167 a zona M3 (reperimento servizi in zona F1)
- 29) da zona 167 a zona M3 (" " " ")
- 30) da zona M3 a zona N (linea metropolitana in galleria)
- 31) da zona 167 a zona N (spazio interposto tra servizio scolastico e zona F1)
- 32) da zona 167 a sede stradale (svincolo sulla via Casilina)
- 33) da zona 167 a zona F1 e relative strade e parcheggi (zona edificata)
- 34) da zona 167 a zona F1 con planovolumetrico obbligatorio (zona edific.)
- 35) da zona 167 a sede stradale (ampliamento Casilina)
- 36) da zona N a sede stradale (ampliamento Casilina)
- 37) da zona 167 a sede stradale (ampliamento Casilina)
- 38) da zona 167 a sede stradale (" ")
- 39) da zona 167 a zona N (prescrizioni contenute nel Decreto Ministeriale 11/8/64 n.3265 di approvazione del piano di zona n.27)
- 40) da zona stralciata dal decreto di approvazione del P.R.G.(16.12.65) a zona F1 (in quanto già F1 nel P.R.G. adottato il 18.12.62)
- 41) da zona stralciata dal decreto di approvazione del P.R.G. (16.12.65) a zona M3 (reperimento servizi per zona F1)
- 42) da zona stralciata dal decreto di approvazione del P.R.G. (16.12.65) a zona N (reperimento verde per zona F1)
- 43) da zona 167 a zona F1 (zona totalmente edificata)
- 44) da zona 167 a zona N (prescrizioni ministeriali di cui al punto 39)
- 45) da zona 167 a zona N (" " " " " ")
- 46) da zona 167 a zona F1 (vedi punto 40)
- 47) da zona 167 a zona M3 (reperimento servizi per zona F1)
- 48) da zona 167 a zona F1 (zona completamente edificata)
- 49) da zona 167 a zona F1 (" " ")
- 50) da zona G1 a zona N (per continuità con il parco pubblico limitrofo)

- 51) da zona N a zona M3 (reperimento servizi)
- 52) soppressione della linea ferroviaria militare che attraversa il comprensorio da Nord a Sud -
- 53) da zona M3 a zona F1 (rettifica confini)
- 54) da zona M3 a zona F1 (due lotti edificati con regolare licenza)

ALLEGATO A - TABELLA RIASSUNTIVA

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

a) Zona F/1

Superficie F/1 di P.R.G. appr. con D.P. il

16.12.1965 e superficie ~~167~~ trasformata in F₁ mq. 770.160

Ac - superficie edificata con indice di fabbricabilità > 2,09 mc./mq. mq. 177.060

Al - superficie libera o edificata con I < 2,09 mc./mq. mq. 593.100

Vc - volume edificato sulle aree Ac mc. 656.328

Vl - volume edificabile sulle aree Al secondo l'indice territoriale 1,2 mc./mq. corrispondente alla densità territoriale di 150 ab/ha mc. 711.720

Vv - volume esistente sulle zone N ed M3 nell'ambito del perimetro di P.F. mc. 88.320

Vt - volume totale edificato ed edificabile (Vc + Vv + Vl) mc. 1.456.368

$$\text{Abitanti totali previsti } \frac{Vl}{80} + \frac{Vc + Vv}{92} =$$

$$= \frac{(F1 - Ac) \times 1,2}{80} + \frac{Vc}{92} + \frac{Vv}{92} = \frac{711720}{80} + \frac{656.328 + 88.320}{92} = 16.990$$

As - fabbisogno servizi per gli abitanti finali in F/1 16.990 x 6,15 mq. 104.488

Au - fabbisogno verde pubblico per abitanti finali in F/1 16.990 x 9 mq. 152.910

Dati riassuntivi di p.p.

Isolati..... mq. 597.700

Servizi..... mq. 107.700

Verde..... mq. 223.500

Strade e parcheggi..... mq. 211.200

Casilina.....	mq.	71.500
G.R.A.	mq.	15.600
Metropolitana.....	mq.	32.200
Stazioni metropolitana.....	mq.	10.000
Totale superficie di p.p.		mq. 1.269.400

Piano di zona n.27 di cui alla legge 18.4.62 n.167

Superficie totale.....	mq.	323.000
Abitanti.....		4.815
Previsione servizi.....	mq.	42.400
Previsione verde.....	mq.	139.100

Totali

Abitanti (F1 + 167 + N + M3)		21.805
Previsioni servizi	mq.	150.100
Previsioni verde pubblico	mq.	362.600

ALLEGATO B

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

Ai = superficie degli isolati	mq.	597.700
Ac = superficie costruita con indice di fabbricazione > 2,09 all'interno degli isolati	mq.	177.060
Af = area edificabile negli isolati (Ai - Ac)	mq.	420.640

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
	Isolato di tipo C	Indice di edificabilità	2,09 mc/mq

Chiamiamo Sa, Sb, Sc le rispettive aree libere negli isolati A - B e C

Sistema $S_A + S_B + S_C = \text{mq. } 420.640$ (Superficie libera negli isolati)
(edificabili)

$1,5 S_A + 1,8 S_B + 2,09 S_C = \text{mc. } 711.720$ (volume costruibile)
(delle aree libere)

Fissando $S_C = \text{mq. } 20.540$ e quindi un volume di 42.928 mc. si ha:

$S_A + S_B = 420.640 - 20.540 = 400.100$

$1,5 S_A + 1,8 S_B = 711.720 - 42.928 = 668.792$

Dalla prima si ha:

$S_A = 400.100 - S_B$

$1,5 \cdot 400.100 - 1,5 S_B + 1,8 S_B = 668.792$

$S_B = \frac{68.642}{0,3} = 228.806 \text{ mq.}$

$S_A = 668.792 - 228.886 = 439.906 \text{ mq.}$

Di fatto sono stati attribuiti:

mq.	I	mc.
188.590	1,5	282.885
211.510	1,8	380.718
<u>20.540</u>	2,09	<u>42.928</u>
420.640		706.531

CONTEGGI PER LA DEFINIZIONE DEL VOLUME NON RESIDENZIALE

Volume non residenziale = 15% del volume residenziale

$V_{nr} = 15\% \cdot 711.720 = 106.758 \text{ mc.}$

Si allega alla presente relazione il particolare del nodo funzionale del quartiere scala 1:500, che, ^{non}facendo parte degli elaborati del Piano particolareggiato, costituisce una soluzione indicativa per la esecuzione delle opere pubbliche.

Il piano particolareggiato n° 9/F, oltre alla presente relazione (elaborato n° 8) è costituito dai seguenti elaborati:

Elab. 1/1 - previsioni di P.R.G. approvato con D.P. 16.12.65	rapp. 1:10.000
Elab. 1/2 - previsioni di P.R.G. approvato con D.P. del 16.12.65 ed aggiornato secondo la variante di P.R.G. adottata il 17.10.67	rapp. 1:10.000
Elab. 1/3 - Schema di Piano Particolareggiato	rapp. 1:10.000
Elab. 2 - Planimetria catastale - Zonizzazione	rapp. 1:2.000
Elab. 3 - Planimetria catastale delle aree pubbliche	rapp. 1:2.000
Elab. 4 - Rete viaria	rapp. 1:2.000
Elab. 5 - Norme tecniche di attuazione	
Elab. 6 - Elenchi catastali delle proprietà	
Elab. 7 - Relazione di previsione delle spese di acquisizione aree e sistemazioni generali	