

✠ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV

UFFICIO PIANI PARTICOLAREGGIATI

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
appr. con D P 16 dicembre 1965
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

**DEL TERRITORIO COMPRESO TRA IL G.R.A., IL
TRATTO URBANO DELL'AUTOSTRADA DEGLI
ABRUZZI ED IL PERIMETRO DEL P.P. DELLA
ZONA INDUSTRIALE N. 8/L
(LOC. LA RUSTICA)**

p.p. n.

13 / F

capo dell'ufficio
piani particolareggiati

i redattori

ing. giovanni onetti

arch. giorgio	bufalini
arch. francesco	canali
ing. giovanni	cocco
ing. mario	cudini
arch. stefano	garano
arch. silvio	zenga
arch. alessandra	montenere
arch. paolo	visentini
ing. anna	leone

L'Arch. DIRETTORE DI SEZIONE
Dett. Arch. Stefano Garano

Fdo Garano

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
Copia conforme all'originale di cui alla
Deliberazione della Giunta Municipale
n. 2962 del 8/5/68
ratificata dal Consiglio Comunale
con atto n. 1005 del 31/5/68
IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE

[Signature]

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
IL DIRETTORE
P. (Prof. Ing. Pietro Samperi)

Fdo Onetti

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

Fdo Onetti

ELAB. GRAF.

8

RELAZIONE TECNICA

data di adozione 8-5-1968
data di ratifica 31-5-1968

aggiornamenti

PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 13/F

LA RUSTICA

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 dal tratto urbano dell'Autostrada degli Abruzzi, ad Est dal G.R.A., a Sud ed a Ovest dal piano particolareggiato delle zone industriali n.8/L. Esso ricade all'interno del piano quadro del settore orientale della città, studiato dall'U.S.N.P.R.G. nel settembre 1965 e aggiornato con la variante di P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale il 17.10.67.

1-2 → Nel comprensorio di p.p. sono interclusi due piani di zona della legge 18.4.62 n.167 che, pur non facendo parte del p.p. stesso, si inseriscono nel tessuto del quartiere; una zona F2 adiacente che si lega intimamente alla struttura prevista, fa invece parte integrante del p.p.

2) Criteri di intervento

2 - 1) L'obiettivo dell'intervento non è stato solo e semplicemente il reperimento di aree per servizi e verde e la definizione della funzione specifica di ogni singola area vincolata, ma anche quello di proporre una struttura urbanistica organica e razionale.

2 - 2) Questa operazione è stata condotta, tenendo conto della situazione preesistente nella misura in cui vi si riconosce una certa validità funzionale, intervenendo sia nella 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 commer-

ziale , stazione della metropolitana, ecc.), sia nel tessuto edilizio con proposte di accorpamenti di volume, ottenibili mediante incentivi, rappresentati da indici di cubatura non residenziale da acquisire solo in caso di accorpamenti superiori a 3000 mq. (vedi normativa) e planovolumetrici obbligatori, in modo da esercitare un controllo più efficace, sui risultati formali, della pura e semplice traduzione meccanica della normativa.

3) Viabilità

- 3- 1) Il comprensorio della Rustica, quello di Tor Sapienza (studiato contemporaneamente al primo) e le zone industriali citate (p.p. n.8/L) definiscono un sub settore urbano, compreso tra le maglie della grande viabilità; Autostrada degli Abruzzi a Nord, raccordo anulare ad Est, Nuova Prenestina a Sud, asse di scorrimento orientale ad Ovest.
- 3- 2) L'autostrada degli Abruzzi che all'interno del G.R.A. assume carattere urbano, e la Nuova Prenestina collegano direttamente la Rustica e Tor Sapienza con i centri direzionali e con la grande viabilità trasversale Nord-Sud (asse di scorrimento orientale intermedio e raccordo anulare).
- 3- 3) All'interno del sub-settore, definito al punto 3/1 si individuano due assi, già previsti dal P.P. n.8/L con caratteristiche funzionali diverse: il primo collega reciprocamente le varie zone industriali in senso Nord- Sud e questo con le zone residenziali, mentre il secondo collega i centri dei quartieri ubicati a Sud della Nuova Prenestina, con i centri di Tor Sapienza e della Rustica, ricalcando in parte gli attuali tracciati della Via Collatina e di Via della Rustica. Quindi il primo si caratterizza prevalentemente come asse industriale, mentre il secondo, da esso completamente svincolato, assume una netta caratteristica di collegamento re-

sidenziale interquartiere.

- 3-4) Quest'ultimo all'interno del comprensorio in esame descrive un ampio arco qualificandosi come asse principale del quartiere, sul quale si attestano i servizi pubblici e le attività commerciali.
- 3-5) Si è operata una netta distinzione tra viabilità a servizio della residenza e viabilità con caratteristiche di servizio industriale, non ammettendo contatti diretti tra i due tipi di strade.
- Gli scambi tra le due zone, quindi, avvengono con la mediazione dell'asse industriale di cui al punto 3-3 (vedi tavola della viabilità).
- 3-6) Si sono previsti, inoltre, dei percorsi pedonali e piste ciclabili che mettono in relazione diretta la residenza con l'industria ed i servizi di quartiere.
- 3-7) Le strade ed i parcheggi, previsti all'interno del comprensorio coprono una superficie complessiva di mq. 151.797 (11,53% della superficie totale) pari a 7,9 mq/ab.

4) Dimensionamento servizi e verde e loro articolazione funzionale

- 4 -1) Gli indici assunti per il dimensionamento delle aree da vincolare a tale uso sono quelli stabiliti dalle norme tecniche del P.R.G. approvato, contenute nella variante dello stesso adottato dal Consiglio Comunale il 17.10.67:
- 5,55 mq/ab per i servizi di quartiere (sono state escluse dal calcolo le aree per le scuole superiori, che saranno ubicate in ampi "campus" localizzati e dimensionati in funzione delle esigenze dell'intero settore orientale della città) e 9 mq/ab per il verde.
- 4 - 2) Il relativo fabbisogno nella zona F1 è stato calcolato in ba-

se alla popolazione totale prevista dal P.P., incrementata degli attuali abitanti in edifici costruiti su aree... destinate dal P.R.G. ad uso pubblico, ottenendo un totale di circa 14.600 abitanti (vedi allegato A).

Per cui il fabbisogno globale relativo alle sole zone F1 risulta di 81.030 mq. per servizi e 131.400 mq. per il verde.

- 4- 3) Quindi si è fatto un unico bilancio, sia dei fabbisogni che delle previsioni, per la zona F1, F2 e per le zone 167. In questo modo è stato possibile distribuire razionalmente i vari tipi di servizi e di verde, ma soprattutto eliminare le carenze della zona F1 mediante le offerte delle due zone vincolate dalla 167 ed il reperimento di una vasta area a servizi nella zona F2 limitrofa, dove la bassa densità territoriale permette un maggiore accorpamento della cubatura edificabile. Il totale degli abitanti F1+ 167+F2 è di circa 19.500. Il fabbisogno relativo risulta di 108.114 mq. di superficie per servizi e 175.300 mq. di verde.
- 4- 4) La distribuzione dei servizi è stata fatta tenendo conto dei raggi massimi di percorrenza (300 ml. per le scuole materne - 600 per le scuole elementari) e delle dimensioni minime per ogni tipo di servizio stabilite dalle norme tecniche di P.R.G.
- 4- 5) All'acquisizione delle aree a servizi, verde pubblico e strade pertinenti, nell'ambito delle zone F2 si addiverrà secondo quanto stabilito dagli artt. 28 e 29 delle norme tecniche di at

tuazione del presente p.p.

4- 6) Le aree previste per i servizi assommano a 112.000 mq. corrispondenti ad una dotazione pro-capite di 5,79 mq.

Inoltre resta a disposizione una vasta area di riserva di circa 20.000 mq. compresa tra la ferrovia e l'asse di giunzione La Rustica- Tor Sapienza già inserita nel p.p. n.8/L.

4- 7) Le aree previste per il verde pubblico, all'interno della zona di intervento assommano a circa 324.000 mq. corrispondenti ad una superficie pro-capite di 16,70 mq. Queste aree sono state articolate in 3 sottozone secondo quanto previsto dalla normativa (Cap. II Art.6):

spazio per giochi, parco con attrezzature sportive e parco libero;

5) Zonizzazioni

a) Edilizia Residenziale

5 - 1) Il volume residenziale edificabile V_e (ottenuto moltiplicando le aree libere con destinazione F1 x1,2, indice di fabbricabilità territoriale corrispondente alla densità di 150 ab/ha) è stato diviso per la superficie fondiaria di piano particolareggiato, e si è ottenuto un indice medio di edificabilità.

Tale indice non è stato attribuito uniformemente a tutti gli isolati, ma articolato in 1,5 - 1,8 - 2,09 ,

in funzione del grado di compromissione degli stessi, allo scopo di avvicinare, senza alterare i pesi edilizi e demografici globali, le nuove volumetrie alle pre-esistenti, costruite secondo le vecchie norme che ammettevano indici notevolmente più alti.

- 5- 2) Il procedimento di cui al punto precedente è stato corretto con criteri prevalentemente urbanistici per non confermare l'attuale casuale tessuto edilizio. Si sono ad esempio attribuiti degli indici più bassi agli isolati, che a parità di compromissione si trovano in posizione periferica rispetto al centro del quartiere.

b) Edilizia non residenziale

- 5- 3) Il volume non residenziale pari al 15% del volume residenziale, previsto dalle norme tecniche del P.R.G. approvato il 16.12.65, è stato attribuito ad alcuni isolati ubicati in posizione determinante, in ordine alla nuova struttura prevista dal presente piano. Tale volume è stato suddiviso in due categorie di zone:

- a) zone con accorpamento libero in cui si può acquisire un indice di edificazione pari a 0,5 - 0,8 - 1,5 per accorpamenti di superficie di 3000, 5000 o 10.000 mq., al fine di incentivare tramite premi di cubatura per accorpamenti di volumi prospettati unitariamente, la sostituzione dell'attuale edilizia ed avviare il processo di riqualificazione.
- b) zone con planovolumetrico obbligatorio alle quali è stato attribuito un indice di fabbricabilità di 1,5.

- 5- 4) Gli isolati ricadenti nella categoria b sono stati localizzati in corrispondenza del centro del quartiere e dei servizi pubblici in modo da costituire insieme a questi ultimi i "nodi" della struttura e per poter esercitare un controllo più

efficace sulla forma risultante come già accennate al punto 2-2.

5 - 5) Le destinazioni d'uso per le singole zone di p.p. sono specificate nelle norme tecniche allegate (titolo II - capo I, II, III) ed articolate in

- a) zone residenziali semplici, in cui è ammesso solo il volume relativo all'edilizia residenziale
- 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 dei due indici per la residenza e per le attività commerciali.

6) Fasi di attuazione

6-1) 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.

6-2) La prima fase relativamente 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 dell'asse del quartiere, la rete idrica e fognante.

Nella zona di p.p. con vincolo di protezione delle falde idriche, dovrà rispettarsi quanto previsto all'art. 17 paragrafo 5 (norme tecniche di attuazione della variante al P.R.G. adottata dal C.C. il 17/10/1967) sia per quanto riguarda la realizzazione della rete di fognatura che per il rilascio delle licenze edilizie.

In tal modo, sentito il parere dell'ACEA, è superato quanto richiesto con l'osservazione al P.R.G. adottato il 18/12/62 n. 2407, paragrafo A.

Le fasi successive interessano la realizzazione degli assi secondari, dei parcheggi e dei percorsi pedonali e ciclabili.

6-4) Il verde pubblico sarà realizzato dando la priorità a quelle zone che per la presenza di preesistenze archeologiche o per la loro particolare ubicazione, richiedono l'intervento immediato, ai fini della salvaguardia e del soddisfacimento delle attività del tempo libero dei giovani inferiori ai 13 anni e dei bambini. Quindi saranno realizzate le attrezzature per le attività sportive per le classi di età superiori ai 13 anni.

6-5) Le opere previste nel presente piano particolareggiato dovranno essere realizzate entro 10 anni dalla data di emissione del relativo decreto di approvazione.

7) Corrispondenza e varianti al P.R.G. - VARIANTE AL P.P. N.8/L

7-1) 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 media viabilità, le destinazioni di zona ed i vincoli.

7-2) Costituiscono varianti alle suddette previsioni:

- a) modifica del perimetro delle zone vincolate dalla legge 18.4.62 n.167 (N.16 - Rustica Nord e n.16a Rustica Sud) con esclusione delle aree edificate;
- b) modifica della destinazione di zona dell'area fronteggiante Via Dometa, da zona M/3 (servizi di quartiere) a zona F/1, in quanto già edificate con licenze rilasciate in periodo antecedente alla data di adozione del P.R.G. (18.12.62);
- c) la zona di rispetto del grande raccordo anulare, già destinata ad F/1 con vincolo di inedificabilità, viene destinata dal P.P. a verde pubblico;
- d) una fascia di verde pubblico lungo la Via Naide della profondità di circa 60 metri viene trasformata in zona G/1 (parco privato vincolato) in quanto su di essa preesistono da anni molte piccole ville.

7-3) Il presente P.P. costituisce variante al P.P. n.8/L adottato con Deliberazione Consiliare n.2968 del 20.10.67 per quanto riguarda le destinazioni di zona all'interno del Comprensorio F/2 da convenzionare allo scopo di reperire maggiore superficie per servizi e verde pubblico per sopperire alle carenze della zona F/1 limitrofa.

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

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 E AGGIORNATO SECONDO LA VARIANTE DI P.R.G. ADOTTATA 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

5 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

6 - ELENCHI CATASTALI DELLE PROPRIETA'

7 - RELAZIONE FINANZIARIA

ALLEGATO A - TABELLA RIASSUNTIVA

A1

Analisi delle superfici, dei volumi esistenti e da costrui
re - 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

mq. 706.100

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

mq. 80.525

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

mq. 625.575

Vc - volume edificato sulle Aree Ac

mc. 291.346

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

mc. 750.690

Vv - volume esistente sulle zone N ed M3
nell'ambito del perimetro

mc. 125.000

Vt - volume totale edificato ed edificabile
(Vc+Vv+Ve)

mc. 1.167.036

$$\begin{aligned} \text{Abitanti totali previsti } & \frac{Vc+Vv}{80} + \frac{Vl}{80} = \\ & = 5.300 + 9.300 = 14.600 \end{aligned}$$

A2

As = fabbisogno servizi per gli abitanti
finali in F/1 14.600 x 5,55 mq.

mq. 81.030

Av = fabbisogno verde pubblico per abitanti
finali in F/1 14.600 x 9 mq.

mq. 131.400

Piano di zona n.16 di cui alla legge 18.4.62 n.167

Sup. mq. 88.900

Ab. 1.330

Fabbiso gno servizi mq. 7.381

Fabbisogno verde mq. 11.970

segue: ALLEGATO A

Piano di zona n.16a di cui alla legge 18.4.62 n.167

Sup.	161.600
Ab.	2.400
Fabb. servizi	133.200
" verde	216.000

Zona F2 limitrofa

Sup.	115.000
Ab.	1.150
Fabb. servizi	6.382
" verde	103.500

TOTALI

A3

Abitanti (F1+F2+167)	19.480
Fabb. servizi	mq.108.114
Fabb. verde pubbl.	mq.175.320

ALLEGATO B

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

A_i = superficie degli isolati	mq.	511.800
A_c = " costruita con indice di fabbricazione $> 2,09$	mq.	80.525
A_f = area edificabile negli isolati $A_i - A_c$	mq.	431.275

TIPI DI ISOLATI	{	Isolato di tipo A	Indice di edificabilità	1,5
		" " " B	" " " "	1,8
		" " " C	" " " "	2,09

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

SISTEMA
RISOLUTIVO

$$\begin{cases} S_A + S_B + S_C = \text{mq. } 431.271 \text{ (superficie libera negli} \\ \text{isolati edificabili)} \\ 1,5 S_A + 1,8 S_B + 2,09 S_C = \text{mc. } 750.690 \text{ (volume co-} \\ \text{struibile sulle aree} \\ \text{libere)} \end{cases}$$

Fissando $S_A = \text{mq. } 187.645$ e quindi un volume

$$V_A = \text{mq. } 187.645 \times 1,5 \text{ mc./mq} = \text{mc. } 281.645$$

si ha

$$S_B + S_C = 431.271 - 187.645 = 243.626$$

$$1,8 S_B + 2,09 S_C = 750.690 - 281.645 = 469.223$$

Dalla prima si ha:

$$S_B = 243.626 - S_C \quad \text{e sostituendo nella seconda:}$$

$$1,8 \cdot 243.626 - 1,8 \cdot S_C + 2,09 \cdot S_C = 469.223$$

da cui

$$S_C = \frac{30.697}{2,09} = 105.800 \text{ mq.}$$

$$S_B = 243.626 - 105.800 = 137.826 \text{ mq.}$$

segue: ALLEGATO B

CONTEGGI PER LA DEFINIZIONE DEL VOLUME NON RESIDENZIALE

Volume non residenziale = 15% del volume residenziale

$$Vnr = 15\% \ 750.690 = 115.603 \text{ mc}$$

$$Im \ \frac{115.603}{431.271} = 0,268 \text{ mc/mq}$$

REGIONE LAZIO

PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale che si rilascia a

Roma, il **16 NOVEMBRE 1985**

Da integrare con le modifiche, _____,

_____ e prescrizioni di cui alla

D.G.R. **7565 del 13.11.84**



IL FUNZIONARIO

Fabiani