

✠ 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 (LABARO) COMPRESO
TRA VIA FLAMINIA, UN TRATTO DEL FIU-
ME TEVERE, G.P.A., PIANO DI ZONA N°9
"PRIMA PORTA" (DI CUI ALLA LEGGE 167)
E LIMITE DI ZONE G4 H2**

capo dell'ufficio
piani particolareggiati

ing. giovanni onetti

redattori dell'ufficio
piani particolareggiati

arch. giorgio	bufalini
arch. francesco	canali
ing. giovanni	cocco
ing. mario	cudini
arch. stefano	garano
arch. silvio	zenga
arch. bruno	cussino
arch. carlo	messina

(Dott. Ing. Giulio Lucchi Mudo)

C. M.
n. 2963 del 8.5.68

IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE
(Prof. Ing. P. Sampari)

p.p. n.

20 / F

Suppl.

ELAB. GRAF.

8

SC

RELAZIONE TECNICA

data

aggiornamenti

SUPERATA 77

3

PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 20

L A B A R O

RELAZIONE TECNICA

1) Caratteristiche generali

- 1) Il comprensorio oggetto del presente Piano Particolareggiato è delimitato dalla Via Flaminia, da un tratto del fiume Tevere, dal G.R.A., dai limiti di zone H/2 e G/4 e dal limite del Piano di zona n.9 (Prima Porta) di cui alla legge 167.
- 2) Il territorio sopra descritto comprende, oltre alla zona F/1 del Labaro, due comprensori F/2 limitrofi, il cui inserimento nei limiti del P.P. ha permesso di sopperire, come appresso specificato, alle carenze di aree per servizi pubblici, nonché di adottare una soluzione urbanistica unitaria suggerita dalla situazione particolare dei luoghi e dalla morfologia del terreno.
- 3) Nei limiti del detto P.P. sono state incluse, inoltre, aree che pur destinate dal P.R.G. a zona H/2, mal si prestavano a tale destinazione in quanto comprese in parte tra la borgata del Labaro o l'arginatura del Rio Cremera e in parte tra tale arginatura ed il Raccordo anulare, rimanendo circonscritte ed avulse dalla rimanente zona agricola. Tali aree sono state destinate dal P.P. a verde pubblico di cui una gran parte attrezzate per impianti sportivi.

2) Criteri di intervento

- 1) Tenuto conto che la borgata presenta attualmente una edificazione molto diffusa ed una carenza di aree libere valide per l'insediamento dei servizi, secondo i

fabbisogni previsti dalle norme del P.R.G., è stato necessario estendere il P.P. alle adiacenti zone F/2 ed H/2 onde ritrovare su un territorio più vasto la possibilità di soddisfare le esigenze predette.

2) Dato che la viabilità attuale della borgata è costituita da una rete stradale insufficiente per dimensioni e, talvolta, inaccettabile per pendenze, si è cercato di razionalizzare tale tessitura stradale e di creare una struttura viaria principale del quartiere, lungo la quale sono stati distribuiti i servizi e le attrezzature di uso pubblico.

3) Per quanto riguarda il tessuto edilizio si sono individuate alcune zone che, per la particolare loro situazione, permettono di avviare un processo di ristrutturazione tramite incentivi vari, quali la maggiorazione degli indici, determinata dall'inserimento di volumi non residenziali (previsti in caso di nuove costruzioni o ricostruzioni con accorpamenti superiori ai tremila mq.) e la localizzazione di fasce di negozi lungo le arterie principali.

Inoltre, in alcuni settori, particolarmente importanti per la loro posizione, sono state previste delle sistemazioni unitarie a tipo plano-volumetrico onde avviare un processo di riqualificazione dell'ambiente architettonico del quartiere.

3) Viabilità

1) Il comprensorio oggetto del P.P., il territorio relativo al Piano di zona n.9 (di cui alla legge 167) e le zone F/1 a nord di Prima Porta, costituiscono nel complesso

un insediamento valutabile, ad urbanizzazione compiuta, in circa 40.000 abitanti che con le attuali previsioni del P.R.G. graviterebbe tutto sulla via Fla

minia nel breve tratto compreso tra l'incrocio tra la Via del Labaro, a circa 300 m. dal G.R.A. ed il nodo di Prima porta.

- 2) Non é pensabile che la S.S. Flaminia in un così breve tratto possa accogliere questi nuovi volumi di traffico, tanto più data l'impossibilità di migliorare sostanzialmente l'attrezzatura della strada e degli incroci a causa della ferrovia Roma nord e degli ostacoli naturali costituiti dal fiume Tevere e dall'alto costone della collina del Labaro.
- 3) Per quanto detto risulta la necessità di creare una nuova via di collegamento tra il comprensorio e la città; si é proposto quindi, in variante a quanto disposto dal P.R.G. e dalla recente variante generale, una strada che, con andamento approssimativamente parallelo alla S.S. Flaminia, attraversando una zona collinare ricca di nuovi insediamenti tipo E e G/4 convogli il traffico verso la Via di Tor di Quinto con una soluzione di allaccio che é in fase di studio. Poiché tale strada dovrà essere oggetto di un ulteriore studio, ne é previsto, nei limiti del P.P., il solo innesto sulla viabilità del quartiere del Labaro.
- 4) La viabilità del comprensorio é strutturata su di un asse trasversale, a cavallo tra la borgata e la zona F/2, che raccoglie tutto il traffico residenziale e lo convoglia verso la nuova strada di collegamento con la città di cui al punto precedente.

Attorno a questo asse sono articolati la maggior parte dei servizi pubblici e delle attività commerciali, costituendo una zona centrale a fascia riservata alla vita di relazione ed al traffico

pedonale, entro cui sono stati disposti spazi verdi in modo da creare un collegamento continuo fra le aree attrezzate a parco pubblico poste all'estremità est ed ovest dell'asse stesso.

- 5) Un'asse secondario si stacca da quello centrale e scende, attraverso la borgata, lungo il tracciato di una strada esistente, collegando la fascia centrale con lo sbocco attuale sulla strada Flaminia che verrà attrezzato adeguatamente su più livelli: in prossimità di quest'ultimo snodo sono stati previsti i parcheggi a servizio della stazione della ferrovia Roma-Nord.
- 6) Lungo la valle del Rio Cremera una strada, il cui tracciato^e già esistente, collega la via interquartiere di cui al punto 3/3 con i parcheggi della ferrovia Roma nord e con lo sbocco dello asse secondario di cui al punto 4/5 sulla S.S. Flaminia, permettendo al traffico, proveniente soprattutto dai nuovi insediamenti del comprensorio, di raggiungere la Via Flaminia senza passare all'interno della borgata esistente.
- 7) Nelle zone residenziali si è prevista una rete di strade carrabili pedonali e parcheggi, valorizzando per quanto possibile le stradine esistenti, per una superficie complessiva di mq. 245.000 pari al 14% circa della superficie totale, pari a 12,2 mq/abit.

4) DIMENSIONAMENTO SERVIZI E VERDE

- 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 dal P.P. ad uso pubblico), della popolazione di future insediamento sulle aree libere della zona

F/1 della popolazione futura prevedibile in base alle norme del P.R.G. nelle zone F/2, nonché degli abitanti già attualmente insediati nelle zone M/3 N ed H/2 incluse nel perimetro del P.P. Si è inoltre tenuto conto delle popolazioni future che si insedieranno in due comprensori G4 limitrofi al territorio del P.P. Pertanto il totale della popolazione, in base alla quale sono stati calcolati i fabbisogni dei servizi, risulta di 20.00 abitanti circa.

- 2) Si è fatto un'unico bilancio, sia dei fabbisogni che delle previsioni di P.P. per le zone F/1 ed F/2; in questo modo è stato possibile ridistribuire razionalmente i vari tipi di servizi e di verde, ed eliminare le carenze della zona F/1, vincolando in F/2 aree a servizi più vaste di quelle che sarebbero state necessarie, in base alle norme di P.R.G., ferma restando la densità territoriale.
- 3) La distribuzione dei servizi è stata fatta tenendo conto dei raggi massimi di percorrenza ammissibili (trecento ml. per le scuole materne, 600 per quelle elementari) e delle dimensioni minime per ogni tipo di servizio stabilite dalle norme tecniche di P.R.G. (vedi tabella bilancio servizi e verde).
- 4) All'acquisizione delle aree a servizi o di uso pubblico; nell'ambito delle zone F/2 si addiverrà secondo quanto stabilito dagli artt. 28 e 29 delle norme tecniche di attuazione del presente P.P.
- 5) Le aree destinate ai servizi pubblici complessivamente su tutto il territorio del P.P. assommano a mq. 124.930, corrispondenti ad una dotazione pro capite di circa 6 mq., tenendo conto del fatto che le scuole superiori andranno ubicate in campi "Campus" le cui localizzazioni e dimensioni saranno determinate dai fabbisogni di un settore più vasto.

- 6) Le aree previste per il verde pubblico, utilizzabili per gioco, sport e parco, all'interno della zona di intervento assommano a circa mq. 234.500, corrispondenti ad una superficie pro capite di 11 mq. circa. Oltre il predetto verde vi è una superficie di verde pubblico di rispetto di mq. 42.200.

5) ZONIZZAZIONE - EDILIZIA RESIDENZIALE

- 1) Gli indici stabiliti per l'edilizia residenziale in zona F/1 sono articolati nel presente P.P. in due categorie 1,5 mc/mq e 2,09 mc/mq che sono stati assegnati in parte in funzione del grado di compromissione dei singoli isolati ed in parte con criteri puramente urbanistici.
- 2) Secondo i detti criteri si è assegnato l'indice minore (1,5 mc/mq) sul territorio sito sull'altura orientale affacciante verso la valle del Tevere che è indicata come zona paesistica sulla carta storico monumentale paesistica del suburbio e dell'agro compreso nel territorio di Roma. Lo stesso indice è stato assegnato agli isolati gravitanti sull'attuale innesto alla borgata sulla Via Flaminia al fine di alleggerire in tale settore le densità residenziali.
- Sul rimanente territorio, sempre compreso nei limiti della zona F/1 si è potuto assegnare l'indice massimo di 2,09 mc/mq., non oltrepassando nel complesso i limiti di densità territoriale di 1,2 mc/mq. sulle aree libere (vedi all.A)
- 3) L'edilizia residenziale è distribuita in tre tipi di zone (vedi normativa tit. 2° capo 1°, 2°, 3°).
- 4) Sono stati inoltre previsti in alcuni particolari

settori delle sistemazioni architettoniche unitarie che dovranno essere realizzate mediante presentazione e approvazione da parte delle competenti commissioni di progetti planovolumetrici.

- 5) La zona con destinazione d'uso mista (in cui alla cubatura residenziale può sommarsi un volume non residenziale alle condizioni e nei modi previsti dalla normativa al tit. 2° capo 3°), le zone con negozi e le zone con planovolumetrico obbligatorio sono state distribuite in modo da strutturare in senso commerciale e qualificare urbanisticamente gli assi del quartiere e le adiacenze delle zone destinate a servizi pubblici, con l'intento altresì di avviare un processo di spontanea riqualificazione architettonica dell'intero quartiere.

6) FASI DI ATTUAZIONE

- 1) L'intervento sarà attuato gradualmente in ordine alla realizzazione dei servizi pubblici prioritari e delle infrastrutture principali al fine di dare un primo inizio al processo di ristrutturazione e conferire al quartiere un minimo standard di funzionalità.
- 2) La prima fase, relativamente ai servizi, prevede la realizzazione delle scuole materne e dell'obbligo, quindi successivamente i servizi di tipo assistenziale, commerciale e amministrativo. Per le chiese i programmi sono devoluti alla Pontificia Opera per la preservazione della Fede.
- 3) Per quanto riguarda le infrastrutture, le fasi prevedono prioritariamente la realizzazione degli assi del quartiere, della strada che innestandosi

alla viabilità del Piano di zona n.9, si snoda lungo la valle del rio Cremera convogliando il traffico verso la via Flaminia, dello svincolo attrezzato sulla via Flaminia all'altezza dello attuale imbocco del Labaro, del sottopassaggio pedonale dal quartiere alla stazione della Ferrovia Roma Nord; della rete idrica e delle fognature.

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

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

Le opere previste del presente piano particolareggiato dovranno essere completate entro 10 anni dalla data di emissione del relativo decreto di approvazione.

Il piano particolareggiato in oggetto costituisce variante al P.R.G. per le seguenti zone :

- 1) Variazione da zona H/2 a zona N dell'area compresa tra Via Veientana e il G.R.A. al fine di recuperare

- aree per parco pubblico ed impianti sportivi. Per tali aree si rimanda alla considerazione di cui al punto 1/2
- 2) Variazione da zona H/2 a zona M/1 di un'area ubicata a Nord del G.R.A. lungo il rio Cremera per la realizzazione di un impianto di depurazione delle acque nere della borgata.
 - 3) Variazione da zona N a zona F/1 di un'area sita lungo la Via del Labaro ad Ovest della Via Flaminia, al fine di includere nella zona residenziale alcuni edifici già esistenti da vecchia data e facente parte integrante della zona F/1 prevista dal P.R.G.
 - 4) Variazione da zona N a zona M/3 di un'area sita a Nord della precedente al fine di reperire un'area sufficiente per la realizzazione di una scuola materna.
 - 5) Variazione da zona H/2; zona N e zona G/4 a sede stradale per la realizzazione della via già descritta al punto 3/3.
 - 6) Variazione di parte della zona G/1 a zona M/3 di una area sita lungo la Via del Labaro per la realizzazione di un complesso parrocchiale e per l'allargamento della sede viaria dell'asse di quartiere di cui al punto 3/5. La riduzione della zona G/1 così come proposta può essere realizzata senza nocumento per il parco e la villa esistenti sull'area.
 - 7) Destinazione a zona M/1 della superficie occupata dalla Ferrovia Roma Nord nel tratto incluso nel perimetro del presente p.p.

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 16.12.1965 | 1:10.000 |
| 1 ₂ | - PREVISIONI DI P.R.G. APPROVATO CON
D.P. DEL 16.12.1965 E AGGIORNATO
SECONDO LA VARIANTE DI P.R.G. ADOT-
TATA IL 17.10.1967 | 1:10.000 |
| 1 ₃ | - SCHEMA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO | 1:10.000 |
| 2 ₁ | - PLANIMETRIA CATASTALE - ZONIZZAZIONE | 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 PROPRIETA' | |
| 7 | - RELAZIONE FINANZIARIA | |