

✠ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

Deliberazione della Giunta Municipale

n. 6586 del 26-10-972

ratificata dal Consiglio Comunale

con atto n. 3837 del 17-11-972

circostrizione

VIII

p.p. n.

14

F

Lunghezza

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

DEL TERRITORIO (LUNGHEZZA) COMPRESO TRA L'AUTO-
STRADA DEGLI ABRUZZI, IL FIUME ANIENE, IL FOSSO
DELL'OSA, UNA STRADA DI P.P. E LA NUOVA ARTERIA DI
COLLEGAMENTO TRA L'AUTOSTRADA DEGLI ABRUZZI E LA
VIA CASILINA

il coordinatore del
p. p. delle zone F:

ing. giovanni onetti

L'INGEGNERE DIRETTORE DI SERVIZIO

(Dott. Ing. Gianni - Onetti - Muda)

il vice coordinatore

ing. maylo cudinì

il dirigente tecnico

M. Scafì

UFFICIO PIANO REGOLATORE

il DIRETTORE

(Avv. Gino Scafì)

G. Scafì

il redattori

arch. stefano garano

ing. anna maria leone

arch. alessandra montenero

il direttore

F. ...

ELAB.
GRAF.

8

RELAZIONE

TECNICA

RELAZIONE TECNICA

1) CARATTERISTICHE GENERALI - INSERIMENTO DEL PIANO NEL CONTESTO DEL P.R.G.

Il comprensorio oggetto del presente piano particolareggiato di Lunghezza è delimitato a Nord dal fiume Aniene, ovvero dall'ansa comprendente il Castello di Lunghezza, ad Est dal fosso dell'Osa, a Sud da una nuova via di P.P. e dall'Autostrada degli Abruzzi ed ad Ovest dalla arteria di collegamento della via Casilina con l'Autostrada degli Abruzzi.

L'inserimento nel contesto urbano di tutta la zona denominata Lunghezza era già stato risolto a livello di Piano Quadro del Settore Casilino (elaborato dall'Ufficio Speciale Nuovo P.R.G. ed approvato dalla Commissione Urbanistica e da quella consiliare): gli obiettivi generali dell'assetto urbanistico del Settore sono stati esposti nella Relazione Tecnica allegata al Piano Quadro.

Il P.R.G. adottato nel dicembre del 1962 prevedeva un tracciato dell'Autostrada degli Abruzzi che passando a Nord dell'Aniene lasciava integri i nuclei F/1 costituenti la Borgata mentre le successive indicazioni di P.R.G., dovute ad un più accurato studio del tracciato dell'autostrada in sede esecutiva hanno determinato un taglio della zona F/1: Peraltro un sovrappassaggio pedonale ed un viadotto ne assicurano soltanto in parte l'attuale collegamento.

Inoltre in prossimità di Lunghezza, alla sinistra della borgata, era stato previsto nel P.R.G. approvato con decreto del 1962 ed aggiornato con la variante approvata con decreto del 1963, lo svincolo con l'arteria di collegamento tra la Casili-

na e l'Autostrada degli Abruzzi. Tale svincolo fu successivamente eliminato dalla variante generale del '67 approv. dal M.ro LL.PP. nel Dic.71 poichè l'arteria tra la Casilina e l'autostrada per gli Abruzzi rappresenta l'unica importante infrastruttura viaria attraverso cui è possibile stabilire un rapporto diretto con la città, lo svincolo di cui sopra è stato riproposto con il piano Quadro del settore Casilino e confermato dal presente p.p.

2) CRITERI DI INTERVENTO E OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Attualmente la penetrazione a Roma, da Lunghezza, avviene attraverso la via Collatina e la via Fosso del Cavaliere, delle quali la prima penetra all'interno dell'agglomerato urbano fino a La Rustica e Tor Sapienza, mentre la seconda si collega con la via Tiburtina al sedicesimo chilometro: queste strade, anche a piano attuato continueranno a non avere contatto con la viabilità primaria, con le grandi concentrazioni di servizi e con le aree industriali, ma dovranno comunque continuare ad essere, anche se indirettamente, a servizio dei nuclei residenziali.

In particolare nei confronti della via Collatina il p.p. prevede una deviazione la quale passando tangente alla linea ferroviaria ne evita il doppio attraversamento.

Per quanto concerne la viabilità interna della borgata essa si articola in una rete primaria ed una secondaria, di cui la prima che si inserisce nella nuova via di Piano Regolatore Generale di collegamento tra la Casilina e l'Autostrada degli Abruzzi, è costituita da un anello, con funzione di asse di quartiere, su cui si attestano i vari nuclei F1 ed i servizi pubblici.

La rete secondaria si dirama dalla precedente ed è ad esclusivo servizio delle residenze.

Dopo aver dato una soluzione, come precedentemente esposto, ai problemi relativi alla viabilità, nella elaborazione del p.p., sono stati principalmente perseguiti gli obiettivi del

la riqualificazione del tessuto edilizio il reperimento di servizi e verde secondo gli indici previsti dal P.R.G. aggiornati con i decreti ministeriali sugli standards (18.4.68 e 21.3.70).

Inoltre poichè dall'esame della consistenza edilizia della Borgata si è rilevato che alcune zone destinate ad M3 dal P.R.G. sono accupate da edifici aventi regolare licenza mentre altre sono a servizio di un centro di trasformazione dell'ACEA, si è reso necessario reperire altre aree per servizi di quartiere.

A tutte le aree sulle quali è stata prevista una destinazione abitativa è stato attribuito un unico indice residenziale pari a 1,5 mc/mq.

Peraltro sono stati riconosciuti degli incentivi nelle zone miste, riguardanti l'edilizia non residenziale, come specificato nel paragrafo n.4 della allegata normativa.

3) DATI CARATTERISTICI DEL P.P. RELATIVI ALLE SUPERFICI, AGLI ABITANTI ED AL DIMENSIONAMENTO DI SERVIZI E VERDE

A) SUPERFICI

Superficie	F1 di P.R.G.	mq.	244.800
"	Sc (F1 costruita con indice di fabbricazione If 2,09)	mq.	28.050
"	S1 (F1 libera)	mq.	216.750
"	F1 di P.P.	mq.	172.280
"	Sc di P.P.	mq.	27.980
"	Sc di P.P.	mq.	144.300
Cubatura	Vc (If 2,09)	mc.	180.408
	S1 (If 1,5)	mc.	216.450
Abitanti in Sc			1.960
"	" Sc L		2.700
"	" M3 - N - H2		300
"	in Castello Lunghezza		300
	<u>Totali</u>		<u>5.260</u>

B) SERVIZI

I servizi sono stati dimensionati secondo gli indici previsti dal P.R.G. per quartieri superiori a 10.000 abitanti, mentre per le scuole si sono assunti gli standards stabiliti dal D.M. 21.3.1970. Cioè si sono riferite le dotazioni necessarie di aule agli alunni calcolati secondo le disposizioni ministeriali come percentuale degli abitanti insediati e le superfici relative sono state calcolate in base alle aggregazioni di aule previste dal decreto citato come di seguito specificato. Non è stato calcolato il fabbisogno di scuole superiori poichè queste saranno localizzate nei campus.

a) Fabbisogno scuole

Asili nido	$2\% \times 5.260 = 105$ bambini	= mq. 1.000
Scuole materne:	$2,5\% \times 5.260 = 131$ alunni	
	30 alunni per aula = 5 aule	= mq. 3.750
Scuole elementari:	$9\% \times 5.260 = 473$ alunni	
	25 alunni per aula = 19 aule	= mq. 9.880
Scuole medie:	$5\% \times 5.260 = 289$ alunni	
	25 alunni per aula = 11 aule	= mq. 6.490
		<hr/>
	Totale	mq. 21.120

b) Fabbisogno altri servizi secondo il Decreto Interministeriale n.1444 del 2.4.1968 e le norme di P.R.G.

Chiese	$5.260 \times 0,8$	=	mq. 4.200
Centro Sanitario	$5.260 \times 0,3$	=	mq. 1.580
Centro Commerciale	$5.260 \times 0,5$	=	mq. 2.630
Centro Culturale	$5.260 \times 0,8$	=	mq. 4.200
Centro Amministrativo	$5.260 \times 0,2$	=	mq. 1.050
			<hr/>
	Totale		mq. 13.660
			<hr/>
Totale Generale fabbisogno servizi (A+B)		=	mq. 34.780

Articolazione per nuclei, dei servizi di quartiere di p.p.

1) Centro Commerciale	3.500
" Culturale	4.500
Scuola Materna (3 aule)	2.500
Asilo Nido	1.000
	<hr/>
	11.500

2) Scuola Materna (3 aule) 2.500

3) Scuola Elementare (10 aule = 2 sez)	5.100
Centro Sanitario	6.000
	<hr/>
	11.100

4) Chiesa	11.420
Scuola Media (15 aule = 5 sez.)	8.175
Scuola Elem. (10 aule = 2 sez.)	4.300
Centro Amministrativo	1.980
Scuola Materna	2.250
	<hr/>
	28.125

TOTALE SERVIZI REPERITI mq. 53.225

C) VERDE

Il totale del verde previsto è di mq. **455.135**. Tale superficie copre in parte il fabbisogno di verde degli abitanti insediati nel settore Est, in zona ove non è possibile reperirlo data l'attuale situazione edificatoria. Di tutte le superfici destinate a verde circa 400.000 mq. costituiranno parte del parco di settore dell'Aniene mentre i rimanenti **55.135** mq. soddisfano la necessità degli abitanti di Lunghezza, con una dotazione pro-capite di **10,48** mq/ab, superiore sia agli standards ministeriali che a quelli di P.R.G.

Il verde di quartiere sarà così articolato:

parco libero	5.260 x 5,48 mq/ab = mq.	28.835
verde pre-sportivo	5.260 x 2,5 mq/ab = mq.	13.150
verde per il gioco-bambini	5.260 x 2,5 mq/ab = mq.	13.150

Superfici complessive delle singole zone del comprensorio

Superficie F1	mq.	172.280
Superficie verde	mq.	455.135
	(di cui 400.000 relativi al parco di settore e 55.135 al p.p.)	
Superficie H2	mq.	268.000
Superficie M3	"	53.225
Superfici strade e parcheggi (153.600+autostrada 31.200)	"	184.800
Superficie verde rispetto	"	52.110
Superficie M2	"	44.200
Superficie A1	"	9.450
Superficie G1	"	13.500
Superficie M1	"	63.900
Superficie L2	"	17.400
	<hr/>	
Totale generale	mq.	1.334.000

4) Edilizia residenziale

L'indice di edificabilità, come precedentemente specificato, è stato attribuito uniformemente nella misura di 1,5 mc/mq, a tutti gli isolati di p.p. allo scopo di diminuire la consistenza demografica prevista dalle norme del P.R.G.

5) Edilizia mista

Il volume non residenziale è stato concentrato in isolati prospicienti l'asse in quartiere. In questi isolati si avrà la possibilità di edificazione con un indice di 1,5 mc/mq di edilizia residenziale più un indice pari a 0,5 - 0,8 - 1,5 di edilizia non residenziale che sarà attribuito a lotti rispettivamente superiori a 3.000, 5.000, 10.000 mq.

6) FASI DI ATTUAZIONE

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 livello di funzionalità.

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

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

C - Per quanto riguarda il verde esso sarà realizzato dando la precedenza alle zone di maggior interesse artistico, ove è necessario un intervento immediato, e alle zone destinate alle attività pre-sportive e al gioco dei ragazzi inferiori a 13 anni.

D - 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.

Il presente p.p. si attiene sostanzialmente alle previsioni del P.R.G. approvato con Decreto del 16.12.1965 ed aggiornato con variante approvata con decreto del 4.6.70 e con la variante generale approvata con D.M. del 6/12/71 - 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. Le varianti parziali apportate e che quindi non incidono sui criteri informativi del piano stesso sono state numerate e di seguito elencate con la relativa specificazione.

- 1) da G1 ad N (poichè non c'è identità tra i proprietari del terreno circostante al castello ed i proprietari dello stesso).
- 2) Da N ad M1 (sede ferroviaria, poichè già di proprietà delle FF.SS.).
- 3) da N a sede stradale (per rettifica tracciato Via Collatina).
- 4) da N a G1 (poichè già esistenti fabbricati con licenza e alberatura ad alto fusto).
- 5) da M3 a sede stradale
- 6) da H2 a M3 (per soddisfare gli standards sui servizi di quartiere previsti dalle norme di attuazione del P.R.G.).
- 7) da H2 a sede stradale
- 8) da H2 a M3 (per soddisfare gli standards sui servizi di quartiere previsti dalle norme di attuazione del P.R.G.).
- 9) da M3 ad F1
- 10) da M3 a sede stradale
- 11) da M3 a sede stradale
- 12) da M3 ad F1 (per rettifica confini).
- 13) da M3 ad M1 (poichè già esistenti impianti proprietà ACEA).
- 14) da H2 ad M1 (poichè già esistenti impianti proprietà ACEA).

- 15) da M3 ad H2 (spostamento nell'ambito delle stesse proprietà dell'area destinata ad M3).
- 16) da H2 ad L2 (per soddisfare le richieste della circoscrizione).
- 17) da H2 ad F1 (per rettifica confini).
- 18) da H2 ad N (per reperimento aree verdi interne alla borgata).
- 19) da N a sede stradale
- 20) da N ad H2 (adeguamento delle destinazioni di piano al nuovo tracciato viario).
- 21) da N a sede stradale
- 22) da sede stradale ad N
- 23) da H2 a sede stradale
- 24) da M2 a sede stradale
- 25) da H2 a sede stradale
- 26) da H2 ad M3 (per soddisfare le esigenze della borgata per i servizi scolastici).
- 27) da H2 a sede stradale
- 28) da H2 ad N (per salvaguardare il tracciato di una strada romana esistente).

Si allega alla presente relazione la tavola A: zonizzazione indicativa scala 1:2.000, che, non facendo parte integrante degli elaborati del p.p., costituisce uno schema indicativo unitario per la migliore comprensione delle nuove destinazioni di p.p.

Il piano particolareggiato n.14/F, oltre alla presente relazione (elaborato n.8) è costituito dai presenti elaborati:

Elab. 1/1	- Previsioni di P.R.G. approvato con D.P. 16.12.1965 ed aggiornato secondo la variante di Piano Regolatore Generale approvato con D.P. il 6.12.1971	rapp.	1:10.000
Elab. 1/2	- Schema di Piano Particolareggiato con allegati lucidi contenenti la specificazione delle varianti al P.R.G. vigente	rapp.	1:10.000
Elab. 2	- Planimetria catastale - zonizzazione	rapp.	1: 4.000
		"	1: 1.000
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		
Allegato A	- agli elaborati 1/1 e 1/2 contenenti le specificazioni delle varianti proposte al P.R.G. vigente	rapp.	1:10.000
Allegato A	- All'elaborato 8 - contenente la zonizzazione indicativa su rilievo fotogrammetrico	rapp.	1: 2.000