

⊕ 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 (LA ROMANINA) COMPRESO TRA VIA TUSCOLANA, G.R.A., LIMITE DELLA ZONA M₂ A SUD DELL'AUTOSTRADA DEL SOLE, VIA MASO FINIGUERRA.

p.p. n.

3/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
ing. paolo	casini
arch. francesca	grasso
arch. giuseppe	spina

DELIBERAZIONE

n. 2960 del - 8 MAG. 1968
DELLA GIUNTA MUNICIPALE

ELAB.
GRAF.

8

RELAZIONE TECNICA

data 26/4/68 Ret. F. cato il | aggiornamenti
31-5-1968

PIANO PARTICOLAREGGIATO N.3

ROMANINA

RELAZIONE TECNICA

- 1) Inquadramento del p.p. nel contesto del P.R.G. e caratteristiche generali.
- 1 - 1) Ubicato tra il G.R.A., l'autostrada del Sole e la Via Tuscolana, il Comprensorio della Romanina oggetto del presente p.p. è stato studiato anche in funzione dei suoi interscambi con le zone limitrofe: la M/1 (città Universitaria) a Nord, la M/1 (Italcable) ad Est, la F/1 (Casal Morena) a Sud-Est, la E/1 a Sud.
- 1 - 2) Il comprensorio della Romanina comprende 5 zone a diverse destinazioni:
 - La zona F/1 (ristrutturazione urbanistica), aree parzialmente edificate di ha. 59,6, indicata nell'allegata planimetria in scala 1:10.000 con colorazione oliva.
 - La zona M/3 (attrezzature di servizi pubblici di quartiere) di ha. 5 indicata nell'allegata planimetria in scala 1:10.000 con colorazione celeste.
 - La zona N (parco pubblico) di ha. 27,5 indicata nell'allegata planimetria in scala 1:10.000 con colorazione verde.
 - La zona G/2 (parco privato) di ha. 4 indicata nell'allegata planimetria in scala 1:10.000 con colorazione verde scuro.
 - La zona F/2 di ha. 27,4 indicata nell'allegata planimetria in scala 1:10.000 con colorazione oliva contornata da perimetro rosso.
- 1 - 3) La situazione catastale del comprensorio è singolare: il Comune di Frascati, che è il maggiore proprietario dell'area de-

stinata dal P.R.G. ad F/1, ha a suo tempo suddiviso il territorio, previa lottizzazione, assegnandolo con diritti di usi civici ad ex combattenti. Nel corso degli anni, confondendo lo stato giuridico reale con quello di proprietà, i singoli assegnatari hanno eseguito delle subcessioni di diritti delle aree loro assegnate, sulle quali infine sono stati costruiti dei fabbricati privi di licenza comunale.

- 1 - 4) Nel comprensorio si trovano costruzioni abusive da 1 a 4 piani, sorte in aree destinate da P.R.G. a zone F/1, F/2, M/3 ed N, prive spesso di scarsa qualità edilizia. Esistono anche edifici, sempre abusivi, conformi a tutte le norme della buona esecuzione e della regolamentazione vigente nell'anno della loro edificazione ed in alcuni casi soddisfacente anche dal punto di vista estetica.

L'attuale tessuto urbano, nella quasi totalità è scandito da strade non asfaltate di larghezza variabile mai superiore a ml. 6, totalmente prive di marciapiede, di fogne ed in parte di illuminazione. La rete idrica è peraltro priva di allaccio, essendo questo subordinato alla costruzione della rete di fognature. E' stata impiantata una rete elettrica provvisoria.

L'Acquedotto Felice attraversa il comprensorio nelle zone F/1 ed F/2 con direzione sud-ovest, nord-est.

Ad eccezione di una scuola elementare, peraltro sistemata in locali non idonei presi in affitto, la zona è assolutamente priva di servizi pubblici di quartiere e presenta una limitata attività commerciale privata

2) Criteri di intervento.

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

Pur tenendo conto della situazione preesistente là dove si riconosce una certa validità funzionale, si è intervenuti sia nella maglia viaria, con nuovi tracciati e sezioni stradali, in modo da ottenere una gerarchizzazione della stessa ed una caratterizzazione in ordine all'ubicazione degli elementi principali del quartiere, sia nel tessuto edilizio in sede di zonizzazione.

3) Viabilità.

Il comprensorio oggetto del presente p.p. risulta tangente ad ~~ovest~~ con il G.R.A. ed a sud con la via Tuscolana.

Attualmente il collegamento con il resto della città avviene a mezzo della suddetta Via Tuscolana, sulla quale si immette a livello la viabilità interna del comprensorio provocando intralcio al traffico extra urbano.

Il piano particolareggiato prevede, invece, di potenziare la Via Tuscolana e svincolarla interamente dal traffico locale, mantenendo per essa esclusivamente il carattere di arteria di traffico extra urbano Roma-Frascati, ricollegandosi a monte degli insediamenti residenziali con la Via Anagnina che solo da questo punto in poi verso Grottaferrara assumerà carattere

extra urbano, in alternativa all'autostrada degli Acquedotti.

Nel presupposto di creare un quartiere che, pur essendo autosufficiente, sia opportunamente integrato con le zone circostanti si è progettato un asse inter quartiere con le caratteristiche di strada di scorrimento veloce il quale passando sotto la Via Tuscolana e collegandosi ad essa con rampe in entrata ed in uscita unisce il comprensorio con l'insediamento E/1, a Sud, indi dopo aver lambito il centro del quartiere prosegue al limite dell'Italcable verso l'insediamento M/1 della città Universitaria.

4) Dimensionamento servizi e verde.

- 4 - 1) Le aree destinate a servizi dal P.R.G. risultano inferiori al fabbisogno minimo della popolazione futura prevista dal p.p. , incrementata dagli attuali insediamenti abusivi in zone N ed M/3, fabbisogno calcolato in base alla tabella D del testo aggiornato delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Tale carenza è aggravata dalla compromissione di alcune di queste aree ad opera di edifici abusivi già costruiti.

E' stato quindi necessario reperire nuove estensioni di terreno in zone F/1, F/2 ed N per un totale di circa 25.000 mq.

L'acquisizione della quota parte di aree a servizi e strade ricadente in zona F/2, avverrà con le modalità di cui agli artt. 28 e 29 delle norme tecniche di p.p.

Per quanto riguarda le aree M/3 di P.R.G. compromesse da costruzioni abusive esistenti si è pensato di confermarle come aree di riserva per servizi.

- 4 - 2) Le aree destinate a verde pubblico dal P.R.G. risultano superiori al fabbisogno minimo della popolazione futura prevista dal p.p.

5) Zonizzazione

a) edilizia residenziale.

5-1) Il volume residenziale edificabile V_e (ottenuto moltiplicando le aree libere con destinazione FLX1,2 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 I,5-I,8-2,09, è stato attribuito in funzione del grado di compromissione degli stessi, allo scopo di avvicinare, senza alterare i pesi globali demografici ed edilizi, le nuove volumetrie alle preesistenti, costruite secondo 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 in parte ad alcuni isolati più compromessi del quartiere graduando secondo 3 indici 0,5 -0,8 -I,5 rispettivamente per lotti superiori a 3.000 mq. 5.000 mq. e 10.000 mq.

ed in parte su un unico isolato centrale, al fine di incentivare, nel primo caso, tramite premi di cubatura per accorpamenti di volumi progettati unitariamente, la sostituzione della attuale edilizia ed avviare specie nel secondo caso il processo di riqualificazione, oltre a caratterizzare in senso commerciale e direzionale (a livello di quartiere) il centro del quartiere.

5-4) 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 é ammesso solo il volume relativo all'edilizia residenziale (punto 5-1)
- 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 non residenziali.

d) Zona con progetto planovolumetrico

Il disegno della viabilità principale individua un isolato centrale del quartiere. Il progetto planovolumetrico degli edifici che nell'isolato stesso sorgeranno corrispondenti all'indice di 2,09/ mc/mq più 1,5 mc/mq di volume non residenziale caratterizza il centro della Romanina rispetto al resto del comprensorio e crea un fulcro di interesse architettonico e commerciale.

L'isolato é suddiviso ai fini della attuazione in 4 subisolati, onde facilitare gli accorpamenti dei proprietari dei lotti con la riduzione delle dimensioni imposte. Una siffatta decisione é stata consigliata dalla esistenza di aree completamente libere (2 subisolati) con le quali l'accorpamento é più facile rispetto al rimanente del complesso.

Il disegno urbanistico individua tre quinte di costruzioni parallele all'arteria di penetrazione e con scarti successivi, edifici che recingono una vasta zona di verde privato percepibile dall'asse del quartiere/. Negozi e centri di attuazione, collegati da strade pedonali in parte coperte e snodantisi nel verde, completano il contesto collegandolo nel contempo con la zona a servizi che fa parte dell'isolato.

L'attuazione del planovolumetrico avverrà con le modalità di cui agli art. 22 e 23 delle norme tecniche di p.p.

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, commerciale ed amministrativi.

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 sistemazione dell'asse del quartiere ed il completamento della rete idrica e la fognatura.

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 e 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 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 con il P.R.G.

- 7-1) Il presente piano particolareggiato costituisce variante alle previsioni del P.R.G. approvato il 16.12.1965 ed alla variante di P.R.G. adottato

- dal Consiglio Comunale il 17.10.67 per quanto riguarda
- a) la fascia di rispetto al G.R.A. profonda ml.50 trasformata da F1 in zona N
 - b) Parte di zona F2 già edificata, trasformata in F1 mantenendo l'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq della zona F2
 - c) Parte di zona F1 lungo la Via Tuscolana, trasformata in zona N. La nuova destinazione è giustificata dalla limitata profondità dei lotti e peraltro dalla necessità di mantenere lungo la Via Tuscolana una fascia inedificabile.
 - d) Frangia di zona N in zona F1 conseguentemente alla regolarizzazione di un isolato.

Il piano particolareggiato in argomento oltre alla presente relazione è composto dai seguenti elaborati:

1 ₁ - PREVISIONI DI I.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 VA- RIANTE DI P.R.G. ADOTTATO IL 17.10.67	1:10.000
1 ₃ - SCHEMA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO	1:10.000
2 - PLANIMETRIA CATASTALE - ZONIZZAZIONE	1: 2.000
2 ₂ - PLANOVOLUMETRICO	1: 1.000
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	

ALLEGATO A

1) Calcolo della popolazione finale di P.P. nella zona F1

<u>Superficie F1 di P.R.G.</u>	mq. 596.000
Ac= area F1 costruita con indice superiore a mc/ 2,09/mq.	" 22.457
Vc= volume costruito con indice superiore a mc. 2,09/mq.	mc. 64.595
Al= area F1 libera o edificata con indice minore di mc. 2,09/mq.	mq. 573.543
Ve= volume residenziale edificabile su A ₁ (1,2 X A ₁)	mc. 688.252
V _v = volume costruito nelle zone M3 ed N	" 91.598
A _{bt} = numero finale degli abitanti secondo il P.P. ($\frac{Vc + Ve}{80}$)	ab. 9.411

2) Calcolo del fabbisogno di servizi a verde

A _s = area totale occorrente per i servizi	mq. 58.582
---	------------

Nel calcolo si é considerato la popolazione finale di P.P. incrementata dagli abitanti corrispondenti a V_v.

A _v = area totale occorrente per il verde	mq. 94.995
--	------------

3) Cubatura residenziale

Calcolo per l'individuazione delle aree a (1,5mc/mq),
b (1,8 mc/mq), c (2,03 mc/mq)

a _f = aree fondiarie edificabili di P.P.	mq. 393.019
i _m = indice medio fondiario residenziale ($\frac{Ve}{a_f}$)	1,75 mc/mq.

area	a	=	mq. 100.166	
area	b	=	mq. 249.913	
area	c	=	mq. <u>42.940</u>	
Totale	=		mq. 393.019	

segue allegato A)

V_a = volume relativo all'area a (1,5 X 100.166)	mc. 150.249
V_b = volume relativo all'area b (1,8 X 249.913)	" 449.843
V_c = volume relativo all'area c (2,09X42.940)	" <u>89.744</u>
totale	mc. 689.836

Calcolo del volume non residenziale

$$V_n = 0,15 \times 688.252 = \text{mq. } 103.237$$

a_{c1} = aree con indice fondiario non residenziale condizionato a progettazioni unitarie con gradualità incontivante
mq. (4.480 + 7.524 + 12.328) = mq. 24.332.

$$V_{a_{c1}} = \text{volume non residenziale relativo alle aree } a_{c1} = \\ = 4.480 \times 0,5 + 7.524 \times 0,8 + 12.328 \times 1,5 = \text{mq. } 26.751$$

a_{c2} = aree con indice fondiario non residenziale attribuito ad isolati di P.P. vincolati a progettazione unitaria
mq. 46.884

$$V_{c2} = \text{volume non residenziale relativo alle aree } a_{c2} \\ \text{mq. } 46.884 \times 1,5 \text{ mc/mq} = 70.326 \text{ mc.} \\ V_{c1} + V_{c2} = 97.077 \text{ mc.}$$

Confronto tra la densità territoriale finale di P.P.
su tutta la F/1 e quella attuale

$$D_{F/1} = \frac{Abcs}{F/1} = \frac{\text{numero abitanti secondo tabelle censuarie}}{F/1} \\ = \frac{2.767}{59,6 \text{ ha.}} = 46 \text{ ab/ha}$$

$$D_t = \frac{Abt}{F/Q} = \frac{\text{abitanti di P.P.}}{F/1} = \frac{9.411}{59,6 \text{ ha}} = 158 \text{ Ab/ha}$$