

F. S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

circoscrizione

IV

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

pp. n.

19

F.

DEL TERRITORIO (SETTEBAGNI)
COMPRESO TRA IL FIUME TEVERE, LA VIA SALA
RIA NUOVA, L'AUTOSTRADA DEL SOLE E IL P.P.N.
10/L.

SETTEBAGNI

I redattori

arch. stefano garano

ing. anna maria leone

arch. alessandra montenero

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

IL DIRETTORE

(Prof. Ing. Pietro Samperi)

ELAB.
GRAF.

8

RELAZIONE TECNICA

ELABORAZIONE

ADOZIONE

RELAZIONE DEL P.P. DI SETTEBAGNI

1 - PREMESSA

Il comprensorio oggetto del piano particolareggiato di Settebagni è delimitato a nord dalla via Salaria, ad est dal fiume Tevere, a sud dal p.p. della zona industriale n. 10/L e ad ovest dall'Autostrada del Sole. Esso interessa una superficie di circa 142 ha. (F/1, F/2, H/2, N) per un totale a piano ultimato di circa 12.000 abitanti.

L'inserimento nel settore urbano della zona in esame non presenta particolari problemi dal momento che il fiume Tevere a sinistra e l'Autostrada a destra lo delimitano naturalmente, rendendone pressochè impossibile l'integrazione con le zone residenziali limitrofe.

Il comprensorio gravita direttamente sulla via Salaria e da questa è possibile sia la penetrazione diretta al centro della città sia l'immissione sull'asse attrezzato, attraverso l'Autostrada del Sole e il raccordo anulare.

2 - CRITERI DI INTERVENTO

I principali elementi che hanno influenzato le ipotesi progettuali del piano particolareggiato sono stati i seguenti:

- L'orografia del territorio particolarmente accidentato che ha condizionato fortemente il tracciato della viabilità.
- La netta frattura nel tessuto edilizio esistente causata dalla presenza della ferrovia Roma-Pisa e dal nuovo tracciato della Roma-Firenze che ha reso difficoltosa l'integrazione tra le due parti della borgata.
- La presenza a nord e ad ovest del comprensorio del nuovo tracciato della Via Salaria con caratteristiche autostradali che ha comportato la necessità di svincolare il traffico locale della Borgata da quello veloce della via statale, per permettere un più facile accesso da e per Roma.

Gli obiettivi generali di intervento sono stati perciò la massima integrazione tra le varie zone residenziali, la riqualificazione del tessuto edilizio ed il reperimento di servizi e di verde secondo gli standards previsti dal P.R.G. aggiornati con i recenti decreti ministeriali (18.4.68 - e 21.3.70).

3) - VIABILITA'

La viabilità interna alla borgata si articola in una rete primaria ed una secondaria; quella primaria si allaccia a nord e a sud alla via Salaria Nuova.

Tale viabilità è costituita per la prima parte dal vecchio tracciato della via Salaria opportunamente ampliato; su di essa si inserisce perpendicolarmente, sottopassando la ferrovia, un asse di nuovo tracciato che porta verso la parte alta del quartiere dividendosi in due rami: l'uno segue in direzione Sud la esistente via delle Lucarie, l'altro verso est il confine della zona F/2.

La rete secondaria si dirama dalla primaria suddetta ed è prevalentemente a servizio delle residenze.

4) - DATI RELATIVI ALLE SUPERFICI PIANIFICATE, AGLI ABITANTI E AL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI E DEL VERDE

A) - Gli abitanti attualmente insediati nella zona sono 5000 circa.

A piano ultimato essi saranno circa 11.000 così suddivisi :

zona F/1	9.900 abitanti
" F/2	1.200 "
" G/4 e H2	<u>750 "</u>
Totale	11.850 abitanti

Tenendo conto inoltre degli abitanti insediati nelle zone limitrofe destinate ad agro, il dimensionamento dei servizi è stato fatto in base ad una popolazione di 12.000 abitanti.

B) - La superficie totale del comprensorio pianificato è di circa 142 ha, così suddivisi:

- Superficie fondiaria F/1	mq.	537.000
- " " F/2	"	33.000
- Servizi (M3)	"	112.800
- Servizi (M1)	"	74.500
- Verde	"	322.400
- Zona A	"	1.900
- Zona G/1	"	15.600
- Zona H2	"	154.400
- Zona G5	"	62.000
- Strade parcheggi	"	206.400

Totale superficie P.P. mq. 1.420.000

C) - SERVIZI

Il dimensionamento dei servizi è avvenuto secondo gli indici previsti dal P.R.G. per quartieri superiori a 10.000 abitanti.

a) Fabbisogno aule e superfici per le attrezzature scolastiche in base agli standards previsti dal D.M. del 21 marzo 1970.

- Scuole materne: Sup. $0,8 \times 12.000 = \text{mq. } 9.600$
 $2,5\%$ di 12.000 ab. = 300 alunni : 30 = 10
aule articolate in 3 nuclei.
- Scuole elementari: Sup. $1,8 \times 12.000 = \text{mq. } 21.600$
 9% di 12.000 ab. = 1.080 alunni: 25 =
44 aule articolate in 3 nuclei rispettivamente di 4 e di 5 sezioni pari a mq. 15.015.
- Scuola media : Sup. $1,20 \times 12.000 = \text{mq. } 14.400$
 $5,5\%$ di 12.000 ab. = 660 alunni : 25 = 26
aule articolate in due nuclei rispettivamente di 4 e di 5 sezioni pari a mq. 15.015.

- Asili nido : Sup. $0,7 \times 12.000 = \text{mq. } 8.400$
2% di 12.000 ab. = 240 bambini : 60 = 4 nuclei =
 $1.875 \times 4 = \text{mq. } 7.500$

- TOTALE superficie necessaria per le scuole: mq. 56.030

b) Fabbisogno per gli altri tipi di servizi secondo le norme del P.R.G. e il D.M. n° 1444 del 2.4.1968 :

Attrezzature Sanitarie e Amm.ve	}	$12.000 \times 1,20 = 14.000$
Attrezzature Culturali e Assistenziali		
Attrezzature Commerciali		
Centro Parrocchiale		$12.000 \times 0,80 = 9.600$

- TOTALE GENERALE FABBISOGNO SERVIZI (a + b) = mq. 80.000

c) I servizi di quartiere sono stati reperiti nella maggior parte nelle aree già destinate a tale scopo dal P.R.G. ampliandole o trovando dove necessario altre localizzazioni per raggiungere gli standards previsti dalle norme.

Sull'asse principale della borgata sono ubicati, venendo da Roma, il centro parrocchiale a destra, il centro sanitario, culturale e amministrativo sulla sinistra; il centro commerciale si trova invece oltrepassando la linea ferroviaria sulla destra del nuovo asse del quartiere.

Le scuole, ubicate in posizione baricentrica rispetto alle zone servite, sono divise in tre nuclei: due principali dotati della scuola dell'obbligo, della scuola materna e dell'asilo nido situati rispettivamente in zona F/1 e in zona F/2; un terzo più piccolo sempre in zona F/1 è dotato di scuola elementare, materna e asilo nido e serve la parte periferica Nord del quartiere.

a) Previsioni di piano particolareggiato -

Le previsioni di servizi del piano particolareggiato sono specificate nella planimetria delle aree pubbliche (tav. n° 3) secondo la seguente articolazione :

1) Asilo nido	(60 bambini)	mq.	2.000	
Scuola materna	(4 aule)	"	3.000	
Scuola elementare	(20 aule = 4 sez.)	"	11.100	
Scuola media	(15 aule = 5 sez.)	"	8.700	<hr/>
				24.800
2) Scuola materna	(3 aule)	mq.	2.250	
Scuola elementare	(10 aule = 2 sez.)	"	4.550	<hr/>
				6.800
3) Centro Annonario		mq.	13.600	
Asilo nido		"	2.000	<hr/>
				15.600
4) Scuola Elementare	(15 aule = 3 sez.)	"	8.500	
Scuola Media	(12 aule = 4 sez.)	"	7.000	<hr/>
				15.500
5) Centro Parrocchiale		"	10.600	
6) Centro Amministrativo		"	2.400	
Centro Culturale		"	9.600	
Centro Sanitario		"	3.600	
Asilo Nido		"	2.000	<hr/>
				17.600
7) Scuola materna	(3 aule)	"	2.250	
Asilo Nido	(60 bambini)	"	2.000	
Scuola Elementare	(15 aule - 3 sez.)	"	8.250	<hr/>
				12.500

TOTALE PREVISIONE SERVIZI mq. 112.800

Scolastici

Riassumendo i dati per ogni tipo di servizi abbiamo :

Asili nido n° 4	(12 aule)	8.000 mq.
Scuole materne	(10 aule)	7.500 "
Scuole elementari	(60 aule)	32.400 "
Scuole medie	(27 aule)	15.700 "
		<hr/>
TOTALE		63.600 mq.

D) - VERDE

La dotazione di verde prevista dal P.R.G. (in gran parte verde di rispetto) è stata notevolmente aumentata portandola da 12 ha iniziali di verde pubblico, oltre a circa ha 5,5 di verde di rispetto, a circa 27 ha corrispondente ad una dotazione di 26 mq. per abitante. Sono state infatti reperite due vaste aree rispettivamente in zona F/2 (circa 3 ha) con destinazione a parco libero e in zona H/2 (circa 12 ha) lungo il fiume Tevere, con destinazione ad impianti sportivi in continuità con una zona G5 (impianti sportivi privati) già realizzata del dopolavoro del Banco di Roma.

Altre piccole zone sono state reperite all'interno della residenza, nella parte alta del quartiere, e destinate al gioco dei bambini.

In definitiva il verde è stato così suddiviso :

- parco libero e verde di rispetto	mq.	202.380
- verde sportivo	"	80.000
- verde per gioco bambini	"	<u>40.000</u>
	TOTALE	mq. 322.380

5) - EDILIZIA RESIDENZIALE

L'indice di edificabilità 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.

6) - EDILIZIA MISTA

Il volume non residenziale, pari a circa il 15% di quello residenziale, è stato concentrato negli isolati centrali del quartiere: In detti 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.

7) NEGOZI

Oltre al 15% di cubatura non residenziale, le norme di attuazione del P.R.G. (art. 2 paragrafo 3) determinano la possibilità di costruire, al piano terra degli edifici residenziali, una cubatura da destinare a "negozi" (in questo termine sono comprese una serie di attività specificate nello stesso paragrafo 3 dell'art. 2) pari al 5% della cubatura afferente alla parte residenziale.

Poichè la cubatura totale della parte residenziale è circa mc. 805.500 (Superficie fondiaria 537.000 mq x 1,5), la cubatura attribuibile ai negozi e pari a 40.275 mc (5% di 805.500) - Tale cubatura è stata attribuita secondo criteri che tengono conto sia delle esigenze di esercizi commerciali di piccola dimensione, in stretta connessione con le residenze, che della distribuzione dell'edilizia mista (paragrafo precedente). Quindi si sono determinate delle fasce di negozi anche lungo la viabilità secondaria in modo da servire adeguatamente (tenendo conto anche delle attività esistenti) tutte le zone residenziali.

Verificando la cubatura che deriva da questa distribuzione non si supera quella annessa dalle norme.

Infatti l'estensione delle fasce di negozi è di ml. 990 (considerando anche i distacchi tra edifici ricadenti in lotti diversi). La superficie relativa è di ml. 990 x 12 (massima profondità annessa) = mq. 11.880.

Per cui la cubatura totale raggiungibile sarà 11.880 mq x 3.30 = mc. 39.204,

8) - COMPENSORIO F/2

Il comprensorio F/2 come si è detto è stato pianificato unitamente a quello F/1.

Esso interessa una superficie di circa 12 ha che sono stati così suddivisi :

- superficie fondiaria	33.000 mq.
- servizi (scuole)	24.800 "
- verde	33.000 "
- strade e parcheggi	29.200 "

TOTALE 120.000 mq.

La superficie fondiaria è stata suddivisa in cinque isolati con tre indici differenziati $R_3 - R_4 - R_5$:

R_3 edilizia residenziale semplice : I edif. = 2,00 mc x mq
sup. mq 12.600 x 2,00 = mc 25.200

R_4 edilizia mista : I edif. residenz. = 4,2 mc x mq
I edif. non resid. = 0,4 mc x mq
sup. resid. 16.950 x 4,17 = mc 70.681
sup. non resid. 16.950 x 0,4 = mc 6.780

Totale mc in R_4 77.970

R_5 edilizia non residenziale: I edif. = 2,00 mc x mq
sup. mq. 3.450 x 2 = mc. 6.900

TOTALE MC. RESIDENZIALI 25.200 + 70.681 = 95.881

MC. NON RESID.LI 6.780 + 6.900 = 13.680

TOTALE MC. RESID. E NON RESID. = 109.561

9) - FASI DI ATTUAZIONE

L'intervento sarà attuato gradualmente in ordine alla realizzazione dei servizi pubblici prioritari e delle infrastrutture principali per innestare il processo di ristrutturazione e conferire al quartiere un sufficiente standard di funzionalità.

Le opere previste dal presente piano particolareggiato dovranno essere realizzate entro dieci anni dalla data di emissione del relativo decreto di approvazione.

A - La prima fase relativa ai servizi, prevede la realizzazione delle scuole materne, asili nido, 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.

B - 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.

C - Per quanto riguarda il verde, esso sarà realizzato dando la precedenza alle zone destinate alle attività pre-sportive e al gioco dei ragazzi inferiori a 13 anni.

10) CORRISPONDENZA E VARIANTI AL P.R.G.

Il presente piano particolareggiato si attiene sostanzialmente alle previsioni del P.R.G. approvato il 16 dicembre 1965 e aggiornato secondo la variante generale approvata il 6.12.1971, salvo le modifiche che è stato necessario 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 sono state numerate e di seguito elencate con la relativa specificazione.

- 1) - da H2 a M1 per permettere l'installazione di un depuratore
- 2) - da H2 a N per creare un vasto parco sulle rive del Tevere destinato per la maggior parte ad impianti sportivi
- 3) - da H2 a strada per servire il parco e il depuratore
- 4) - da H2 a F per le ragioni di cui al punto 2
- 5) - da H2 a G5 essendo già in costruzione con regolare licenza un complesso sportivo
- 6) - da N a parcheggio a servizio del centro culturale e di quello amministrativo
- 7) - da M3 a strada a parcheggio per le ragioni di cui al punto 6
- 8) - da N a M3 per rettifica confine
- 9) - da N a strada per le ragioni di cui al punto 3
- 10) - da G4 a zona A per salvaguardare il castello della Marcigliana
- 11) - da G4 a zona G1 per salvaguardare il giardino del castello di cui al punto 10
- 12) - da F1 a M2 essendo già in funzione una scuola privata materna.

- 13) - da H2 a N per rispetto stradale
- 14) - da H2 a strada facente parte di uno svincolo che permette l'ingresso alla borgata senza interferire col traffico della Salaria
- 15) - da H2 a N per rispetto stradale
- 16) - da H2 a strada per le ragioni di cui al punto 14)
- 17) - da G4 a zona H2 per l'esistenza di un oliveto e per la salvaguardia del Castello della Marcigliana (punti 10 - 11)
- 18) - da F1 a M1 per l'esistenza della ferrovia
- 19) - da N a M1 per le ragioni di cui al punto 18)
- 20) - da H2 a N per potenziare l'adiacente zona destinata a verde
- 21) - da H2 a strada per permettere l'accesso alla zona verde
- 22) - da H2 a N per verde a servizio del quartiere
- 23) - da H2 a F1 per rettifica confini
- 24) - da H2 a strada di quartiere
- 25) - da H2 a F1 per rettifica confini
- 26) - da H2 a N (isola spartitraffico)
- 27) - da H2 a strada a servizio di quartiere
- 28) - da M3 a F2 per rettifica confini
- ✓ 29) - da F2 a strada nuovo asse del quartiere
- 30) - da F2 a M3 per rettifica confini
- 31) - da G4 a strada e parcheggio a servizio della scuola e della residenza.
- 32) - da M3 a strada e parcheggio a servizio del mercato
- 33) - da M3 a percorso pedonale
- 34) - da F1 a M1 per permettere il passaggio della nuova linea direttissima Roma-Firenze
- 34 bis.) - da H2 a M3 per ampliare un servizio inserito nel comprensorio F2, che viene ampliato conseguentemente.
- Le varianti 26, 27, 28, 34 bis prevedono anche l'eliminazione del vincolo di rispetto autostradale.

- 35) - da N a M1 per le ragioni di cui al punto 34
- 36) - da N a M1 per le ragioni di cui al punto 34
- 37) - da N a strada (deviazione della via Salaria vecchia)
- 38) - da H2 a N per ampliare una zona verde già prevista dal P.R.G.
- 39) - da N a M3 per rettifica confini
- 40) - da H2 a N per rispetto della riva del Tevere

Si allega alla presente relazione, la tavola A: zonizzazione indicata scala 1:2000, che pur non facendo parte degli elaborati del piano particolareggiato, costituisce uno schema indicato per la migliore comprensione del piano particolareggiato.

Pertanto, il piano particolareggiato n. 19/F, è costituito dai seguenti elaborati:

- | | | |
|---|-------|---------------------------------|
| Elab. 1/1 - previsioni di P.R.G. approvato con D.P. del 16.12.65 e con D.P. del 4.6.70, ed aggiornato secondo la variante di P.R.G. adottata il 17 ottobre 1967 | rapp. | 1:10.000 |
| Elab. 1/2 - schema di piano particolareggiato | " | 1:10.000 |
| Elab. 2 - planimetria catastale-zonizzazione | rapp. | { 1:4.000
1:2.000
1:1.000 |
| Elab. 3 - planimetria catastale delle aree pubbliche | rapp. | { 1:4.000
1:2.000
1:1.000 |
| Elab. 4 - rete viaria | rapp. | 1:2.000 |
| Elab. 5 - norme tecniche di attuazione | | |
| Elab. 5/A - discipline per l'attuazione del comprensorio F/2 | | |
| Elab. 6 - elenchi catastali delle proprietà | | |
| Elab. 7 - relazione di previsione delle spese di acquisizione aree e sistemazioni generali | | |
| Elab. 8 - Relazione tecnica | | |
| Elab. 8/A - zonizzazione indicativa (allegato all'elab. 8) | | |

11) CONSIDERAZIONI FINALI: AUTORIZZAZIONE PREVENTIVA

Dall'elenco delle varianti di cui al paragrafo n° 9 si evince chiaramente che il piano particolareggiato in argomento è conforme alle previsioni del P.R.G. approvato, salvo alcune modifiche e varianti parziali dalla necessità di adeguare il piano ai limiti ed ai rapporti fissati con Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968, e, comunque, non incidenti sui criteri informatori del piano stesso, per le quali non è prevista in forza dell'a. t. 1, ultimo della legge 1° giugno 1971, n. 291, autorizzazione preventiva.

11) CONSIDERAZIONI FINALI: AUTORIZZAZIONI PREVENTIVA

Dall'elenco delle variabili di cui al paragrafo n° 2 si evince chiaramente che il piano particolareggiato in argomento è conforme alle previsioni del P.L.P. approvato, salvo alcune modifiche e variabili derivanti dalla necessità di adeguare il Piano ai limiti ed ai proventi fissati con Decreto Ministeriale 2 Aprile 1960, e, comunque, non incidenti sui criteri informativi del Piano stesso, per le quali non è prevista in forza dell'art. 1, lettera della legge 1° giugno 1971, n. 291, autorizzazione preventiva.