

☩ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE

appr. con D.P. 16 dicembre 1965

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

DEL TERRITORIO COMPRESO TRA VIA TIBURTINA, LIMITE ZONA H₂, VIA DI CASAL BIANCO, LIMITE ZONA L₁, VIA TIBURTINA, LIMITE ZONA H₂, LIMITE ZONA N, LIMITE ZONA L₁, VIA TIBURTINA, NUOVA VIA DI P.P., LIMITE ZONA N, LIMITE ZONA L₁, E DEL TERRITORIO COMPRESO TRA VIA DI S. ALESSANDRO, FOSSO DI PRATOLUNGO, ZONA H₂, STRADA PODERALE, VIA DI P.P., VIA DI S. ALESSANDRO, FOSSO DI PRATOLUNGO, ZONA H₂, LIMITE P. P. 18/L

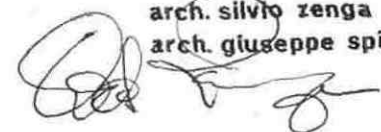
p.p. n.

15 / F

SETTECAMINI

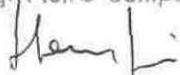
il coordinatore dei
piani particolareggiati
ing. giovanni onetti

i redattori
arch. silvio zenga
arch. giuseppe spina



il vice coordinatore
ing. mario cudinì

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
IL DIRIGENTE TECNICO
(Prof. Ing. Pietro Sempati)



UFFICIO SPECIALE
NUOVO PIANO REGOLATORE
IL DIRETTORE



ELAB.
GRAF.

8

RELAZIONE TECNICA

DATA DI ADOZIONE

DATA DI RATIFICA

PIANO PARTICOLAREGGIATO N.15/F

SETTECAMINI

RELAZIONE TECNICA

1) - Inquadramento del p.p. nel contesto del P.R.G. e caratteristiche generali

- 1-1) Il comprensorio, oggetto del presente p.p., è costituito da due zone distinte: l'una denominata borgata di Settecamini delimitata, partendo da Sud in senso antiorario, dalla via Tiburtina, limite zona H2, via di Casal Bianco, limite zona L1, Via Tiburtina, limite zona H2, limite zona N, limite zona L, via Tiburtina Nuova via di P.P., limite zona N, limite zona N1; l'altra denominata località Pratolungo è delimitata da Sud in senso orario dal limite del piano particolareggiato 18/L, zona H2, fosso di Pratolungo, via di S.Alessandro, via di P.P., strada podereale zona H2, fosso di Pratolungo, via di S.Alessandro.
- 1-2) Il comprensorio è formato da sei zone a diversa destinazione di P.R.G.:
- la zona F1 (ristrutturazione urbanistica aree parzialmente edificati) di ha.25,42, indicata nelle allegate planimetrie in scala 1:10.000 con colorazione oliva.
 - La zona F1 in corso di convenzione (per la maggior parte di proprietà comunale) di ha.22,23, indicata nelle allegate planimetrie in scala 1:10.000 con colorazione oliva, perimetro verde e sovrapposto tratteggio.
 - La zona F2 di ha.29,41, indicata con colorazione oliva e contornata da perimetro rosso.

- La zona M3 (attrezzature di servizi pubblici di quartiere) di ha. 4,75 indicata nelle allegate planimetrie in scala 1:10.000 con colorazione ce leste.
- La zona N (parco pubblico) di ha. 11,87 indicata nelle allegate planimetrie in scala 1:10.000 con colorazione verde.
- La zona H2 (Agro Romano) di ha. 25,00 indicata nelle stesse planimetrie con colorazione verde chiaro.

1-3) La ubicazione di P.R.G. delle due zone F1 (Settecamini - Pratolungo) fa assumere a ciascuno di esse una caratteristica propria: Settecamini essendo a ridosso della zona industriale, sarà strettamente a questo legata potendo considerarsi la zo na residenziale futura di buona parte delle mae stranze addette alle vicine industrie; Pratolungo invece, assumerà il carattere di centro di servizi per tutto il settore compreso tra la via Nomentana, il limite del territorio comunale, il limite della zona industriale e il G.R.A.

In questo settore infatti graviteranno, oltre gli abitanti delle zone F1 vere e proprie, più di 8.000 abitanti previsti nelle limitrofe zone G4, e le maestranze delle zone M1 (servizi generali) delle quali una parte è stata già pianificata ubicandovi la nuova centrale del Latte.

1-4) Per quanto riguarda l'attuale consistenza edilizia, risulta che la compromissione delle aree è soltanto parziale. Il fenomeno dell'abusivismo, infatti, è meno consistente che in altre borgate e su una su-

perficie totale di ha. 22,23 soltanto mq.9.300 risultano edificati con indice superiore a 2,09 mc./mq.

1-5) Il Comune di Roma è proprietario, nell'ambito del comprensorio, di buona parte dell'area indicata dal P.R.G. "in corso di convenzione". La restante parte risulta venduta o già promessa in vendita dallo stesso Comune di Roma, a privati o Enti pubblici, che in parte hanno già edificato in armonia con le norme di P.R.G., secondo l'indice di 1,5 mc./mq. La pianificazione di tale area è stata preventivamente concordata con la Ripartizione Demanio e Patrimonio.

1-6) L'attuale tessuto urbano della Borgata di Settecamini, si articola con la via Tiburtina, la via di Salone, la via di Casal Bianco e la via di Settecamini. Dette strade, tutte asfaltate e fornite di pubblica illuminazione, sono in discreto stato di manutenzione; peraltro le larghezze stradali risultano insufficienti a sostenere il volume di traffico di un moderno quartiere autosufficiente.

La rete fognante risulta inadeguata e realizzata in minima parte.

I servizi pubblici di quartiere sono inesistenti, fatta eccezione per una scuola ed una chiesa, entrambi inadeguate al fabbisogno attuale

2) Criteri di intervento

2-1) L'obiettivo dell'intervento nel comprensorio è duplice: n. 1 creare una struttura urbanistica organica e

razionale nella zona di Settecamini strettamente
connessa con quella della limitrofa zona industria
le creando un quartiere residenziale moderno ed ef
ficiente a servizio delle forze di lavoro ivi ope
ranti. 2) Con la pianificazione delle zone di Pra
tolungo, sfruttare l'opportunità di sistemare orga
nicamente le principali infrastrutture viarie e
dei servizi pubblici di tutto il settore compreso
tra le vie Tiburtina e Nomentana.

Essendo infatti previsti dal P.R.G., in
tale settore, solo insediamenti G4, H2 ed M1, che
avrebbero trovato una individuale realizzazione,
tale opportunità sarebbe venuta a mancare, compro
mettendo quelle unità di sviluppo urbanistico in
dispensabili nella pianificazione.

3) Viabilità

Le previsioni del presente piano partico
lareggiato hanno tenuto conto della viabilità del
limitrofo p.p. 18/L per le zone industriali.

Elemento caratterizzante della viabilità
in senso longitudinale, è la nuova via Tiburtina
prevista dal suddetto piano particolareggiato n.18/L,
attrezzata con svincoli e fiancheggiata da strade di
servizio per le industrie a senso unico con possibi
lità di interscambio con la via Tiburtina stessa.

Le previsioni di p.p. hanno inoltre tenuto
conto di tracciati viari esistenti che il più delle
volte sono stati mantenuti opportunamente potenziati.

L'aggancio del nuovo quartiere alla zona in
dustriale si realizza con una strada che sottopassan
do la nuova via Tiburtina la attraversa in senso ovest

est e si riinserisce poi di nuovo nella zona industriale.

Trasversalmente a quest'ultima si inserisce l'asse del nuovo quartiere, lungo il quale si attestano i principali servizi pubblici. Tale asse serve fra l'altro a collegare il quartiere con la stazione della linea metropolitana il cui tracciato è previsto al confine nord del p.p. 18/L.

Per la zona di Pratolungo la via di S.Alessandro è stata potenziata in previsione della sua funzione di asse di settore urbano collegato con la Tiburtina a sud e la Nomentana a nord. Su questa strada si attesteranno la maggior parte degli insediamenti G4 del settore. A sud del comprensorio F1 è stata creata una nuova strada, lungo il fosso di Pratolungo, che verrà successivamente intubato con la funzione di collegare la zona G4 a monte di Settecamini con la via di S.Alessandro.

L'insediamento F1 di Pratolungo che la presenza nel P.R.G. di un tracciato ferroviario ha suggerito di spostare in parte verso la via di S.Alessandro, fa perno su una grande piazza intorno alla quale è ubicato un grosso centro di servizi dimensionato sulla base degli abitanti di tutto il settore.

4) Dimensionamento servizi e verde per la località di Settecamini

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 zona N e M3, fabbisogno calcolato in base alla tabella D del testo aggiornato delle norme tecniche di attuazione, e precisamente 5,55 mq/ab

per i servizi di quartiere (sono state escluse dal calcolo le aree per le scuole superiori che saranno ubicate in campus localizzati e dimensionati in funzione dell'intero settore della città) e 9 mq./ab. per il verde.

Il fabbisogno relativo di zone a servizi per la zona F1 di Settecamini risulta pertanto per una popolazione totale di 5.872 abitanti di mq.32.295.

Sussequentemente è stato fatto un bilancio globale dei servizi sommando il fabbisogno della zona F1 e quello della zona F2. Pertanto il fabbisogno globale per la zona di Settecamini risulta di mq.49.725.

In base al fabbisogno sopra esplicitato si è provveduto al reperimento di aree per servizi in misura tale da soddisfare in aggiunta alle aree già indicate nel P.R.G. le necessità relative.

Pertanto le aree vincolate dal p.p. per servizi risultano di mq. 71.000.

4-2) Per quanto riguarda la località Pratolungo non essendo vi nella zona previsioni di P.R.G. di zone M3 dette aree sono state reperate nell'intorno della zona F1 su aree destinate dal P.R.G. a zone H2 per una popolazione totale di 9.350 abitanti.

Sono stati inoltre previsti dei servizi privati su un'area di circa mq. 20.000.

Il fabbisogno relativo di zone a servizi pubblici per le zone F1 di Pratolungo per una popolazione totale di 1.350 abitanti risulta pertanto di mq. 7.490.

Sussequentemente è stato fatto un bilancio globale dei servizi sommando il fabbisogno delle zone F1 e quello delle zone G4 limitrofe.

Pertanto il fabbisogno globale per la zona

di Pratolungo risulta di mq. 51.490.

In base al fabbisogno sopra enunciato sono state reperite aree per servizi per complessivi mq. 51.650.

- 4-3) Le aree destinate a verde pubblico dal P.R.G. risultano superiori per Settecamini al fabbisogno minimo della popolazione futura prevista dal p.p. Tuttavia si è reso necessario salvaguardare alcuni edifici di carattere storico ed archeologico oltrechè creare dei parchi il più possibile unitari per cui il fabbisogno minimo stabilito dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. è stato ampiamente superato.

Per la zona di Pratolungo il verde è stato reperito per la maggior parte nella zona H2 limitrofa, e per la restante parte in zone F1 anche per salvaguardare un tracciato ferroviario risultante dalle tavole del P.R.G.

Fatto il bilancio globale del verde sommando i fabbisogni delle zone F1, F2, sia nella zona di Settecamini che nella zona di Pratolungo, è stato escluso il fabbisogno delle zone G4 in quanto già ampiamente estensive, il fabbisogno totale risulta di mq. 91.575, mentre sono stati previsti dal piano particolareggiato mq. 200.000 circa.

5) Zonizzazione

a) Edilizia residenziale

- 5-1) Il volume residenziale edificabile V_1 (ottenuto moltiplicando le aree libere con destinazione F1 ma l'indice di fabbricabilità territoriale di 1,2

+ mc./mq. corrispondente alla densità di 150 ab/ha.) è stato diviso per la superficie fondiaria di P.P. e si è ottenuto un indice medio di edificabilità.

Tale indice per la località Settecamini non è stato attribuito uniformemente a tutti gli isolati, ma articolato in 1,5 1,8 e 2,09 Mc./mq. Oltre che in base alla compromissione degli isolati la distribuzione di tali indici è stata attuata con criteri prevalentemente urbanistici. Tenuta presente l'esistenza di tre comprensori F2, posti in posizione periferica, a basso indice di edificabilità, si è preferito attribuire l'indice di edificabilità più alto alla zona centrale costituita dalle aree di proprietà comunale, salvo le aree già vendute e costruite, e ad alcune zone limitrofe più compromesse.

Per quanto riguarda la località di Pratolungo, la cubatura derivante dagli indici di P.R.G. è stata ridistribuita in modo da spostare il nucleo urbano verso l'asse settoriale costituito dalla via di S.Alessandro.

Alle zone di Pratolungo, quindi, sono stati attribuiti due indici sulla base di soliti criteri urbanistici e precisamente 1,5 e 0,80 mc.mq.

Si è preferito ampliare l'area residenziale abbassando l'indice di edificabilità per interessare il nuovo centro urbano al traffico di settore e per creare un valido nucleo residenziale di appoggio al centro di servizi che si è voluto creare nella zona asservita anche ai nuclei residenziali G4 del settore, e del nuovo insediamento industriale della centrale del latte in corso di attuazione.

b) edilizia non residenziale.

5-2) E' stato inoltre attribuito in alcuni isolati con

+ -

l'intento di caratterizzarli un volume non residenziale pari al 15% del volume residenziale previsto dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. approvato il 16.12.65.

5-3) Le destinazioni d'uso per le singole zone di P.P. sono specificate nelle norme tecniche allegate ed articolate in :

a) zone residenziali semplici in cui è annesso solo il volume relativo alla edilizia residenziale. (punto 5-1).

b) zone residenziali con negozi in cui sono annesse destinazioni d'uso per l'attività commerciale e simili al piano terra e al di fuori della cubatura consentita per la residenza.

c) zone con destinazione d'uso misto 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.

5-4) Nell'ambito del comprensorio sono state individuate alcune aree di destinazioni F1 o F2 secondo il P.R.G., sulle quali esistono da tempo fabbricati industriali tuttora attivi. Le indicazioni di destinazione di tali aree sono quelle di zona artigianale e aree per grandi industrie. Peraltro le aree stesse sono state stralciate dal P.P. e troveranno successiva attuazione secondo le previsioni di legge previste per la zona industriale.

6) Corrispondenza con il P.R.G.

6-1) Il presente p.p. costituisce variante alle previsioni 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:

1) Da zona H2 a fascia verde di rispetto sul fosso di Pratolungo sede del futuro collettore.

2) Da H2 a M1 per il reperimento di un'area atta alla costruzione della stazione di depurazione acqua.

3) Da H2 a M3 per la creazione di un centro di servizi di quartiere.

- 4) Da H2 a M2 e sede stradale per la creazione di un centro servizi di quartiere.
- 5) Da F1 a M3 per la creazione di un centro servizi di quartiere.
- 6) Da H2 a F1 per il trasferimento di cubatura da zona resa inedificabile per stato di fatto esistente.
- 7) Da H2 a N per reperimento aree verdi.
- 8) Da H2 a M3 per reperimento aree a servizi di quartiere.
- 9) Da H2 a N per reperimento aree a verde.
- 10) Da F1 a N per contrasto di previsioni di P.R.G. stesso (zona edificabile - tracciato ferrovia).
- 11) Da H2 a N per reperimento aree a verde.
- 12) Abolizione di tracciato viario di P.R.G.
- 13) Rettifica svincolo previsto dal P.R.G.
- 14) Da F1 a N e sede stradale per salvaguardare opere e monumenti di notevole carattere storico ed archeologico.
- 15) Da F1 a M1 per reperimento aree atte alla edificazione di servizi generali di quartiere.
- 16) Da H2 a M1 per reperimento aree atte alla edificazione di servizi generali di quartiere.
- 17) Da F1 a M3 per reperimento aree di servizi di quartiere.
- 18) Da F1 a N per stato di fatto esistente e creazione di spazi verde al centro del quartiere.
- 19) Non est.
- 20) Non est.
- 21) Da zona F₂ a zona L₁
- 22) Da N a F1 per accoglimento di un'osservazione al P.R.G. che si rimandava allo studio del p.p.
- 23) Da F1 a M3 per rettifica confini zona M3
- 24) Da L1 a N e sede stradale.

7) FASI DI ATTUAZIONE

7-1) L'intervento sarà attuato gradualmente in origine alla regolizzazione dei servizi pubblici prioritari, e delle infrastrutture principali, per avviare il processo di ristrutturazione e conferire al quartiere un minimo standard di funzionalità.

7-2) La prima fase di attuazione relativamente ^{ai} servizi, prevede la realizzazione delle scuole materne e dell'obbligo, quindi successivamente i servizi di tipo assistenziale, commerciale ed amministrativa.

Per le Chiese i programmi sono demandati alla Pontificia Opera per la Preservazione delle Fede.

7-3) Per quanto riguarda le infrastrutture le fasi prevedono prioritariamente la sistemazione dell'asse del quartiere e il completamento della rete idrica e fognante.

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

7-4) 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 a quelli per il soddisfacimento delle attività del tempo libero dei giovani inferiori ai 13 anni e dei bambini.

Quindi saranno realizzate le attività sportive per i ragazzi di età superiore ai 13 anni.

7-5) Le opere previste nel presente p.p. dovranno essere realizzate entro dieci anni dalla data di emissione del relativo decreto di approvazione.

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

- 1₁ - Previsioni di P.R.G. approvato con D.P. del 16.12.1965
rapp. 1:10.000
- 1₂ - Previsioni di P.R.G. approvato con D.P. del 16.12.1965
ed aggiornato secondo la variante di P.R.G. adottata il
17.10.1967 Rapp. 1:10.000
- 1₃ - Schema di piano particolareggiato rapp. 1:10.000
- 2A - Planimetria catastale - zonizzazione rapp. 1:2.000
rapp. 1:4.000
- 2B - Planimetria catastale - zonizzazione indicativa
rapp. 1:4.000
- 3 - Planimetria catastale delle aree pubbliche
rapp. 1:2.000
rapp. 1:4.000
- 4 - Rete viaria rapp. 1:2.000
- 5 - Norme tecniche di attuazione
- 6 - Elenchi catastali delle proprietà
- 7 - Relazione di previsione delle spese di acquisizione
aree e sistemazioni generali.

SETTECAMINI
- TABELLA RIASSUNTIVA

1) Analisi delle superfici dei volumi esistenti e da costruire. Calcolo degli abitanti finali - fabbisogno servizi e verde.

a) Zone F/1

Superficie F/1 di P.R.G. approvato con D.P. del 16.12.65 mq. 169.200

Ac - Superfici edificate con indice di fabbricazione 2,09 mc/mq mq. 9.298

Al - Superfici libere edificate con indice di fabbricazione 2,09 mc/mq mq. 159.902

Vc - Volume edificato nelle aree Ac mc. 26.492

Vl - Volume edificabile sulle aree Al secondo l'indice di edificabilità di 1,2 mc/mq corrispondente alla densità territoriale di 150 ab/ha previste dal P.R.G. mc. 191.882

Vt - Volume totale edificato ed edificabile (Vc + Vl) = 26.942 + 191.882 = mc. 218.884

Abitanti totali previsti

$\frac{Vc}{92} + \frac{Vl}{80} = ab\ 293 + 2.398 =$ ab. 2.691

b) Zone F/1 indicate dal P.R.G. in corso di convenzione (di proprietà comunale).

Ac - Superficie alienate od in corso di vendita con indice di fabbricazione 1,5 mc/mq mq. 57.640

Al - Superfici libere mq. 164.660

Vc - Volume edificato nelle aree Ac mc. 86.460

Vl - Volume edificabile nelle aree Al secondo l'indice di edificabilità di 1,2 mc/mq corrispondente alla densità territoriale di 150 ab/ha previste dal P.R.G. mc. 197.592

Vt - Volume totale edificato ed edificabile

$$Vc + V1 = 86.460 + 197.592 = \text{mc.} 284.952$$

Abitanti totali previsti

$$\frac{Vc}{92} + \frac{V1}{80} = \text{ab.} 940 + 2.470 = \text{ab.} 3.410$$

c) Zone F/2 limitrofe

Superficie mq. 294.000

Abitanti ab. 2.940

TOTALI GENERALI

Abitanti (F/1 + F/1 conv. + F/2) ab. 9.041

Fabbisogno servizi mq. 49.725

Calcolo per l'attribuzione degli indici in funzione della diversa compromissione degli isolati.

Zone F/1

Ai - Superficie degli isolati mq. 113.920

Ac - Superficie costruita con indice

di fabbricazione 2,09 mq. 9.298

Af - Area edificabile degli isolati Ai - Ac mq. 104.622

$$Im = \text{mc.} 191.882 : \text{mq.} 104.622 = 1,83 \text{ mc/mq}$$

TIPI DI ISOLATI

Isolato tipo B 1,8 mc/mq

Isolato tipo C 2,09 mc/mq

Chiamiamo S_b , S_c le rispettive aree libere degli isolati
B e C

Sistema risolutivo

$$\begin{aligned} S_b + S_c &= \text{mq. } 104.622 & S_b &= 104.622 - S_c \\ 1,8 S_b + 2,09 S_c &= \text{mc. } 191.882 \\ 1,8 (104.622 - S_c) + 2,09 S_c &= 191.882 \\ 188.319 - 1,8 S_c + 2,09 S_c &= 191.882 \\ S_c &= \frac{191.882 - 188.319}{0,29} = 12.286 \text{ mq.} \end{aligned}$$

Zone F/1 conv.

A_i - Superficie degli isolati comunali ed alienati	mq. 130.640
A_c - Superficie alienata	mq. 57.640
A_f - Area edificabile degli isolati	
$A_i - A_c =$	mq. 73.000
$I_m = \text{mc. } 197.592 : \text{mq. } 73.000 = 2,70 \text{ mc/mq}$	

PRATOLUNGO

Superficie F/1 di P.R.G. approvato con D.P. del 16.12.1965 mq. 89.000

A1 - Superfici libere edificate con indice di fabbisogno 2,09 mc/mq mq. 89.000

VI - Volume edificabile sulle aree A1 secondo l'indice di edificabilità di 1,2 mc/mq corrispondente alla densità territoriale di 150 ab/ha prevista dal P.R.G. mc. 106.800

Abitanti totali 1.350

TIPI DI ISOLATI

Isolato tipo A indice 1,5 mc/mq mq. 49.413

Isolato tipo A' " 0,8 mc/mq mq. 43.600

CUBATURA RESIDENZIALE

Isolato tipo A mq. 49.413 x 1,5 = mc. 74.120

Isolato tipo A' mq. 43.600 x 0,8 = mc. 34.880

Zona G4

Abitanti ab. = 8.000

TOTALI GENERALI

Abitanti (F1 + G4) ab. 9.350

Fabbisogno servizi mq. 51.491

Calcolo della cubatura non residenziale

Cubatura residenziale prevista nel comprensorio mc. 612.836

mc. 612.836 x 0,15 mc. 91.925

Cubatura non residenziale mc. 91.925