

✠ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

IL DIRIGENTE TECNICO

(Prof. Ing. Pietro Sangalli)

UFFICIO PIANO REGOLATORE

IL DIRETTORE

(Avv. Gino Scalfi)

RIPARTIZIONE XV

UFFICIO PIANI PARTICOLAREGGIATI

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE

appr. con D. P. 16 dicembre 1965

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

**DEL TERRITORIO COMPRESO TRA LA FERRO
VIA ROMA-SULMONA, IL P.P. DELLE ZONE INDU
STRIALI N. 8/L, VIA PRENESTINA E L'ASSE INTER
MEDIO DI SCORRIMENTO ORIENTALE**

(LOC. TOR SAPIENZA)

p.p. n.

12

F

REGIONE LAZIO
PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale che si rilascia a

3.1.1974
com. del. C.R. 228 del 30.11.1973

capo dell'ufficio
piani particolareggiati

ing. Giovanni Onetti

i redattori

- arch. giorgio bufalini
- arch. francesco canali
- ing. giovanni cocco
- ing. nario cudini
- arch. stefano garano
- arch. silvio zenga
- arch. gianluigi scanferla
- arch. bruno bruni
- ing. anna leone

COPIA CONFORME

all'originale di cui alla
deliberazione

artificata c.c. 1004
G. n. 2961 del 8-5-68
del 31-5-1968

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
IL DIRETTORE
(Ing. Gianni Onetti)

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

IL DIRETTORE
(Dr. R. Sbarra)

ELAB.
GRAF.

8

RELAZIONE TECNICA

data di adozione 8-5-1968

data di ratifica 31-5-1968

aggiornamenti

SC

PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 12/F

TOR SAPIENZA

RELAZIONE TECNICA

1) Caratteristiche generali: Inserimento delle zone nel contesto del P.R.G.

- 1-1) Il comprensorio oggetto del presente p.p. è delimitato a Nord dalla Ferrovia Roma-Sulmona, a Est dal piano particolareggiato delle zone industriali n.8/L, a Sud dalla Via Prenestina, ad Ovest dall'asse di scorrimento orientale. Esso ricade all'interno del piano quadro del settore orientale della città, studiato dall'U.S.N.P.R. nel settembre 1965 e aggiornato con la variante di P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale il 17.10.67.
- 1-2) Nel comprensorio di p.p. è intercluso il piano di zona n.19 di cui alla legge 18.4.62 n.167 che, pur non facendo parte del p.p. stesso, si inserisce nel tessuto del quartiere.

2) Criteri di intervento

- 2-1) L'obiettivo dell'intervento non è stato solo e semplicemente il reperimento di aree per servizi e verde e la definizione della funzione specifica di ogni singola area vincolata, ma anche quello di proporre una struttura urbanistica organica e razionale.
- 2-2) Questa operazione è stata condotta, tenendo conto della situazione preesistente nella misura in cui vi si riconosce una certa validità funzionale, intervenendo sia nella maglia viaria, con nuovi tracciati e sezioni stradali, in modo da ottenere una gerarchizzazione della stessa ed una caratterizzazione in ordine alla ubicazione degli elementi principali del quartiere (servizi pubblici, verde, centro

commerciale, stazione della metropolitana, ecc.), sia nel tessuto edilizio con proposte di accorpamento di volume, ottenibili mediante incentivi, rappresentati da indici di cubatura non residenziale da acquisire solo in caso di superfici superiori a 3000 mq. (vedi normativa).

3) Viabilità

- 3-1) Il comprensorio di Tor Sapienza, quello della Rustica (studiate contemporaneamente) e le zone industriali citate (p.p. n.8/L) definiscono un sub settore urbano, compreso tra le maglie della grande viabilità: autostrada degli Abruzzi a Nord, raccordo anulare ad Est, Nuova Prenestina a Sud, asse di scorrimento orientale ad Ovest.
- 3-2) L'autostrada degli Abruzzi, che all'interno del G.R.A. assume carattere urbano, e la Nuova Prenestina, collegano direttamente La Rustica e Tor Sapienza con i centri direzionali e con la grande viabilità trasversale Nord Sud (asse di scorrimento orientale intermedio e raccordo anulare).
- 3-3) All'interno del sub settore, definito al punto 3/1 si individuano due assi con caratteristiche funzionali diverse già previsti dal p.p.8/L: il primo collega reciprocamente le varie zone industriali in senso Nord-Sud e questo con le zone residenziali, mentre il secondo collega i centri dei quartieri ubicati a Sud della nuova Prenestina con i centri di Tor Sapienza e della Rustica, ricalcando in parte gli attuali tracciati della Via Collatina e di Via della Rustica.

Quindi il primo si caratterizza prevalentemente come asse industriale mentre il secondo, da esso completamente svincolato, assume una netta caratteristica di

collegamento residenziale interquartiere.

- 3-4) Quest'ultimo all'interno del comprensorio in esame assume la caratteristica di asse principale sul quale si attestano parte dei servizi principali e delle attività commerciali.
- 3-5) Si è operata una distinzione tra viabilità a servizio della residenza e quella a servizio dell'industria, non ammettendo, nella maggior parte dei casi, contatti diretti fra i due tipi di strade.
- Gli scambi tra le due zone quindi, avvengono con la mediazione dell'asse industriale di cui al punto 3-3. (Vedi tavola della viabilità n.4).
- 3-6) Si sono previsti inoltre percorsi pedonali e piste ciclabili che mettono in relazione diretta la residenza con l'industria ed i servizi di quartiere.
- 3-7) Si sono infine previste strade e parcheggi, interni al comprensorio per una superficie complessiva di mq.172.777 (pari al 20% della superficie totale) corrispondente a 7,3 mq/ab.

4) Dimensionamento servizi e verde e loro articolazione funzionale

- 4-1) Gli indici assunti per il dimensionamento delle aree da vincolare a tale uso sono quelli stabiliti dalle norme tecniche del P.R.G., contenute nella variante dello stesso adottata dal Consiglio Comunale il 17.10.1967. Cioè 5,55 mq. per abitante per i servizi di quartiere (sono state escluse dal calcolo le aree per le scuole superiori che saranno ubicate in ampi "campus" le cui localizzazioni e dimensioni saranno determinate dalle esigenze dello intero settore orientale della città) e 9 mq./ab. per il verde.
- 4-2) Il fabbisogno relativo è stato calcolato in base alla

popolazione totale prevista dal piano particolareggiato di circa 19.000 abitanti (vedi allegato A).

Per cui il fabbisogno globale relative alle sole zone F/1 risulta di 105.450 mq per i servizi e 171.000 mq. per il verde.

- 4-3) Si è quindi fatto un unico bilancio sia dei fabbisogni, che delle previsioni, per le zone F/1 e per la zona vincolata dalla 167. (Totale ab. 23.650)

In questo modo è stato possibile distribuire razionalmente i vari tipi di servizi e di verde, ma soprattutto eliminare le carenze della zona F/1 mediante la offerta della 167. Il reperimento di aree per i servizi pubblici in zona F/1 è stato necessario solo per ubicare opportunamente le scuole materne.

- 4-4) La distribuzione dei servizi è stata fatta tenendo conto dei raggi massimi di percorrenza (300 ml. per le scuole materne - 600 per le scuole elementari) e delle dimensioni minime per ogni tipo di servizio stabilite dalle norme tecniche di P.R.G.

- 4-5) Le aree previste per i servizi assommano a 140.560 mq. corrispondenti ad una dotazione pro-capite di 5,94 mq.

- 4-6) Le aree previste per il verde pubblico, all'interno della zona di intervento assommano a circa 440.000 mq. corrispondenti ad una dotazione pro-capite di 18,5 mq.

Il complesso delle zone verdi è stato articolato in 3 sottozone, secondo quanto previsto dalla normativa (Capo II art. 6): spazi per giochi, parco con attrezzature sportive e parco libero rispettivamente di mq. 62.000, mq. 62.000 e 316.790.

5) Zonizzazione

a) Edilizia residenziale.

- 5-1) Il volume residenziale edificabile V_e (ottenuto moltiplicando le aree libere con destinazione F1X I,2, indice di fabbricabilità territoriale corrispondente al la 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 1,5-1,8-2,09, è stato assegnato 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. (vedi all. B)

- 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 esclusivamente agli isolati centrali del quartiere graduato secondo 3 indici 0,5-0,8-1,5 rispettivamente per lotti superiori a 3.000 mq., 5.000 mq. e 10.000 mq., al fine di incentivare, tramite premi di cubatura per accorpamenti di volumi progettati unitariamente, la sostituzione dell'attuale edilizia ed avviare il processo di riqualificazione. Si caratterizzano così in senso commerciale e direzionale (a livel

lo di quartiere) l'asse interno, rappresentato dall'attuale Via di Tor Sapienza e dalla sua parallela ovest, e quelle zone in cui è ipotizzato, anche per la presenza di edifici pubblici, un più intenso scambio sociale e comunitario.

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 è ammesso solo il volume relativo all'edilizia residenziale (punto 5-I)

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.

5) 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 si prevede prioritariamente la sistemazione dell'asse del quartiere per la parte preesistente all'intervento, ed il suo completamento per la parte nuova, inoltre è prevista la realizzazione della rete idrica e di quella fognante.

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 si attiene alle previsioni del P.R.G. approvato il 16.12.65 ed alla variante di P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale il 17.10.67.

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

- | | | |
|----------------|--|----------|
| 1 ₁ | - PREVISIONI DI P.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 VARIANTE 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
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

Analisi delle superfici, dei volumi esistenti e da costruire,
calcolo degli abitanti finali, fabbisogno servizi e verde

a) ZONA F1

Superficie F1 di P.R.G. approvato con D.P.
del 16.12.65 mq. 591.168

Ac - Superfici edificate con indice di fabbrica-
zione > 2.09 mc/mq mq. 237.174

Al - Superfici libere ed edificate con indi-
ce di fabbricazione < 2.09 mc/mq mq. 353.994

Vc - Volume edificato nelle aree Ac mc. 1.047.051

Ve - Volume edificabile sulle aree Al
secondo l'indice di edificabilità
territoriale di 1,2 mc/mq corri-
spondente alla densità territoriale
di 150 ab/ha prevista dal P.R.G.
mq. 353.994 x 1,2 mc/mq mc. 424.792

Vv - Volume esistente sulle zone N e M3
nell'ambito del perimetro del pre-
sente p.p. mc. - - -

Vt - Volume totale edificato ed edifica-
bile Vc + Vv + Ve mc. 1.471.843

Abitanti finali $\frac{Vc + Vv}{92} + \frac{Ve}{80}$ = abitanti 19.000

Tenuto presente che non tutto il Vc e Vv è residenziale
ma solo l'85% di esso è tale

As - fabbisogno servizi ab. 19.000 x 5,55 mq/ab
mq. 105.450

Av - fabbisogno verde pubblico ab. 19.000 x 9
mq/ab " 171.000

b) Piano di zona n.19 di cui alla legge 18.4.62
n.167

Superficie mq. 429.280

abitanti finali ab. 4.650

fabbisogno servizi mq. 25.807

fabbisogno verde pubblico mq. 41.850

TOTALI

Abitanti finali zona F1 e 167	abit.	23.650
fabbisogno servizi zona F1 e 167	mq.	131.257
fabbisogno verde pubblico zona F1 e 167	mq.	212.850

ALLEGATO B

CALCOLO PER L'ATTRIBUZIONE DEGLI INDICI IN FUNZIONE
DELLA DIVERSA COMPROMISSIONE DEGLI ISOLATI.

Ai = Superficie degli isolati mq. 468.572
Ac = " costruita con indice di fabbricazione > 2,09 mq. 237.174
Af = area edificabile negli isolati
Ai - Ac mq. 243.966

Tipi di isolati { Isolato di tipo A - indice di edificabilità 1,5 mc/mq
Isolato di tipo B - indice di edificabilità 1,8 mc/mq
Isolato di tipo C - indice di edificabilità 2,09 mc/mq

Sistema risolutivo { SA + SB + SC = mq. 243.966 (sup.libera isolati)
1,5 SA + 1,8 SB + 2,09 SC = mc. 424.792 (volume costruibile sulle aree libere)

Fissando SC = 9.544 mq. e quindi un volume Vc di mc/mq 2,09 x 9.544 mq = 19.946 mc avremo

$$\begin{cases} SA + SB = 243.966 - 9.544 = 234.422 \\ 1,5 SA + 1,8 SB = 424.792 - 19.946 = 404.846 \end{cases}$$

Dalla prima si ha:

SA = 234.422 - SB e sostituendo nella seconda
1,5 x 234.422 - 1,5 SB + 1,8 SB = 404.846

$$SB = \frac{53.213}{0,3} = 177.376 \text{ mq.}$$

$$SA = 234.422 - 177.376 = 57.046$$

$$\text{con VB} = \text{mq } 177.376 \times 1,8 \text{ mc/mq} = \text{mc. } 319.276$$

$$\text{e VA} = \text{mq } 57.046 \times 1,5 \text{ mc/mq} = \text{mc. } 85.569$$

segue ALLEGATO B

CONTEGGI PER LA DEFINIZIONE DEL VOLUME NON RESIDENZIALE

Volume non residenziale = 15% del volume residenziale

$$Vnr = 15\% \quad 424.792 = 63.718 \text{ mc}$$

$$Im = \frac{63.718}{243.966} = 0,261 \text{ mc/mq}$$