

☩ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

DELIBERAZIONE C. C.
n. 4030 del 23/10/1969

3

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE appr. con D.P. 16 dicembre 1965 PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

DEL TERRITORIO (VILLA DI LIVIA) COMPRESO
TRA LA VIA DELLA GIUSTINIANA, IL PIANO DI ZONA N° 9
(DI CUI ALLA LEGGE 167), LA FERROVIA ROMA NORD, IL
FOSSO DI PRIMA PORTA, LA NUOVA VIA TIBERINA E
ZONE DI P.R.G. H₁, H₂, E G₁.

p.p. n.
20A / F

VILLA DI
LIVIA

il coordinatore dei
piani particolareggiati

ing. giovanni onetti



il vice coordinatore

ing. mario cudini

i redattori

arch. giorgio bufalini

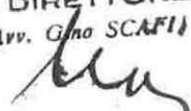
arch. bruno cussino

arch. carlo messina

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



UFFICIO SPECIALE
NUOVO PIANO REGOLATORE
IL DIRETTORE
(Avv. Gino SCAFI)



COMUNE DI ROMA
1971
2/1

a. Bufalini

ELAB.
GRAF.

8

RELAZIONE TECNICA

sc.1: 000

DATA DI ADOZIONE

DATA DI RATIFICA

PIANO PARTICOLAREGGIATO N.20/A

VILLA DI LIVIA

RELAZIONE TECNICA

1) Caratteristiche generali

- 1) Il territorio oggetto del presente Piano Particolareggiato è costituito da quattro comprensori così delimitati: comprensorio (P.Porta) circoscritto da Via della Giustiniana, Piano di Zona n.9 "Prima Porta" (di cui alla legge 167), e limiti di zona H/1 e H/2; comprensorio circoscritto tra la vecchia Via Flaminia, Piano di Zona n.9 (di cui alla legge 167) e limiti di zona G/1, N; comprensorio circoscritto dalla vecchia Via Flaminia, la ferrovia Roma Nord, il Piano di Zona n.9 (di cui alla legge 167), limiti di zona N, fosso di Prima Porta e la Via Flaminia; comprensorio circoscritto dalla nuova Via Tiberina, e limiti di zona H/2, N e H/1.
- 2) Il territorio sopradescritto è interessato dalla vicinanza di alcune zone di territorio G/4 lungo la Via Giustiniana che, non prevedendo a norma di P.R.G., aree per alcuni tipi di servizi, si prevede che gravitino come necessità, sull'insediamento F/1 del nuovo Piano.
- 3) Nei limiti del P.P. n.20/A sono state incluse alcune aree di H/2 per utilizzarle in parte come M/1 per un "campus" di scuole superiori, in parte come zona N, ed in parte come zona M/3 per ampliamento della parrocchia della contigua zona 167.

2) Criteri di intervento

- 1) Tenuto conto che il P.P. 20/A comprende quattro "frange" di F/1, non contigue tra di loro, e diversamente caratterizzate, sia come morfologia che come preesistenze, si

è tentato di creare un logico collegamento tra di loro e tra loro e le altre zone contigue residenziali. Considerando inoltre, la loro notevole differenziazione si è cercato di caratterizzarle a seconda delle vocazioni e di integrarle opportunamente.

- 2) Dato che la viabilità attuale della Borgata è costituita da una rete stradale insufficiente per dimensioni e, talvolta, inaccettabile per pendenze, si è cercato di razionalizzare tale tessitura stradale e di creare una struttura viaria principale del quartiere, lungo la quale sono stati distribuiti i servizi e le attrezzature di uso pubblico.
- 3) Per quanto riguarda il tessuto edilizio si sono individuate alcune zone che, per la particolare loro situazione, permettono di avviare un processo di ristrutturazione tramite incentivi vari, quali la maggiorazione degli indici, determinata dall'inserimento di volumi non residenziali (previsti in caso di nuove costruzioni o ricostruzioni con accorpamenti superiori ai 3.000 mq.) e la localizzazione di fasce di negozi lungo le arterie principali.

Inoltre, in alcuni settori, particolarmente importanti per la loro posizione, sono state previste delle sistemazioni unitarie a tipo plano-volumetrico onde avviare un processo di riqualificazione dell'ambiente architettonico del quartiere.

3) Viabilità

- 1) Il comprensorio oggetto del P.P. e le zone G/4 considerate costituiscono un insediamento valutabile ad urbanizzazione compiuta, in circa 10.250 abitanti che con le attuali previsioni graviterebbero sulla ^{viabilità del} Piano di Zona .167 di Prima Porta e quindi sulla Flaminia (con

un innesto inadeguato) e sulla Via Tiberina.

Il P.P. prevede adeguati collegamenti stradali ed anche pedonali con la zona 167 di Prima Porta, e con la Via Tiberina, e per quanto riguarda l'innesto sulla Flaminia dell'arteria principale della zona 167 si prevede un adeguato svincolo che elimina completamente ogni incrocio.

- 2) Per quanto riguarda la viabilità interna del nucleo a Nord-Ovest, si è creato un asse viario a monte dell'insediamento e circa parallelo alla Via Giustiniana sottostante e collegato a pettine con essa. Su tale asse sono attestati i vari servizi di quartiere e le zone di verde pubblico.

Attraverso strade pedonali, che interessano anche zone di verde si può accedere a tutti i servizi. Nelle zone F/1 centrali sono previsti allargamenti stradali che ricalcano per buona parte tracciati esistenti.

Nella zona a Nord-Est, infine, ove è previsto dal P.R.G. un nuovo tracciato per la Via Tiberina, si utilizza la primitiva sede della Via Tiberina come asse viario dell'insediamento F/1.

Tale asse principale è collegato, attraverso la nuova Tiberina, sia agli altri insediamenti F/1 sia verso Roma che verso il territorio.

Il resto delle strade interne è limitato all'indispensabile per collegare i servizi, il verde e le residenze. E' sempre possibile raggiungere le zone pubbliche attraverso percorsi pedonali nel verde.

4) Dimensionamento servizi e verde

- 1) Il fabbisogno totale dei servizi e del verde è stato calcolato in base alla somma della popolazione attuale (compresa quella residente in edifici abusivi o costruiti su aree destinate dal P.P. ad uso pubblico), della popolazione di futuro insediamento sulle aree libere della zona

F/1

... , nonchè degli abitanti già attualmente insediati nelle zone M/3, N ed H/2 incluse nel perimetro del P.P. Si è inoltre tenuto conto delle popolazioni future che si insedieranno in tre comprensori G/4 limitrofi al territorio del P.P. Pertanto il totale della popolazione, in base alla quale sono stati calcolati i fabbisogni dei servizi, risulta di 10.250 abitanti circa.

- 2) La distribuzione dei servizi è stata fatta tenendo conto dei raggi massimi di percorrenza ammissibili ... e delle dimensioni minime per ogni tipo di servizio stabilite dalle norme tecniche di P.R.G. (vedi tabella bilancio servizi e verde).
- 3) Le aree destinate ai servizi pubblici complessivamente su tutto il territorio del P.P. assommano a mq.80.580, corrispondenti ad una dotazione pro-capite di 7,66 mq., tenendo conto del fatto che le scuole superiori sono ubicate nel "campus" la cui localizzazione e dimensioni sono determinate nel P.P.
- 4) Le aree previste per il verde pubblico, utilizzabili per gioco, sport e parco, all'interno della zona di intervento assommano a circa mq.171.000, corrispondenti ad una superficie pro-capite di mq. 16,68. Oltre il predetto verde vi è una superficie di verde pubblico di rispetto di mq.54.700.

5) Zonizzazione edilizia residenziale

- 1) Gli indici stabiliti per l'edilizia residenziale in zona F/1 sono articolati nel presente P.P. in tre categorie: 1,5 mc/mq., 1,8 mc/mq. e 2,09 mc/mq. che sono stati assegnati in parte in funzione del grado di compromissione

dei singoli isolati ed in parte con criteri puramente urbanistici.

- 2) Secondo detti criteri si è assegnato l'indice minore (1,5 mc/mq.) sui territori situati prevalentemente in zone alte e ben visibili a salvaguardia sia dei valori paesistici che di quelli storico-monumentali indicati anche nello studio specifico effettuato sul suburbio e l'Agro del territorio di Roma.
Sul rimanente territorio sempre compreso nei limiti della zona F/1 si sono potuti assegnare sia l'indice 1,8 mc/mq. sia l'indice 2,09 mc/mq., non oltrepassando nel complesso i limiti di densità territoriale di 1,2 mc/mq.
- 3) L'edilizia residenziale è distribuita in tre tipi di zone (vedi normativa titolo 2° capo I°, 2°, III°).
- 4) Sono stati inoltre previsti in alcuni particolari settori delle sistemazioni architettoniche unitarie che dovranno essere realizzate mediante presentazione ed approvazione da parte delle competenti commissioni di progetti planovolumetrici.
- 5) La zona con destinazione d'uso mista (in cui alla cubatura residenziale può sommarsi un volume non residenziale alle condizioni e nei modi previsti dalla normativa al titolo 2°, capo 3°), le zone con negozi e le zone con planevolumetrico obbligatorio sono state distribuite in modo da strutturare in senso commerciale e qualificare urbanisticamente gli assi del quartiere e le adiacenze delle zone destinate a servizi pubblici, con l'intento altresì di avviare un processo di spontanea riqualificazione architettonica dell'intero quartiere.

5-1) Nella zona di P.P. sulla destra della attuale Via Flaminia, indicata come "zona mista" con sovrapposto il simbolo $i = 0,15$, è consentito realizzare una cubatura non residenziale pari a mc/mq 0,15 indipendentemente dalla superficie accorpata, che non potrà, comunque, essere inferiore ai mq.3.000.

Tale limitazione alla cubatura non residenziale, relativa alle zone miste, deriva dalla presenza di vincoli di carattere archeologico e paesistico presenti su detta zona.

6) Fasi di attuazione

- 1) L'intervento sarà attuato gradualmente in ordine alla realizzazione dei servizi pubblici prioritari e delle infrastrutture principali al fine di dare un primo inizio al processo di ristrutturazione e conferire al quartiere un minimo standard di funzionalità.
- 2) La prima fase, relativamente ai servizi, prevede la realizzazione delle scuole materne e dell'obbligo, quindi successivamente i servizi di tipo assistenziale, commerciale e amministrativo. Per le chiese i programmi sono devoluti alla Pontificia Opera per la Preservazione della Fede.
- 3) Per quanto riguarda le infrastrutture, le fasi prevedono prioritariamente la realizzazione degli assi viarii dei comprensori, dello svincolo attrezzato sulla Via Flaminia all'altezza dell'attuale imbocco del Piano di Zona n.9 (di cui alla legge 167), della rete idrica e delle fognature.
Le fasi successive interessano la realizzazione della viabilità secondaria, dei parcheggi e dei percorsi pedonali.
- 4) Il verde pubblico sarà realizzato dando la priorità a quelle zone che per particolare ubicazione e per la presenza di preesistenze archeologiche richiedono l'intervento immediato, ai fini della realizzazione e del soddisfacimento delle attività del tempo libero dei giovani inferiori ai 13 anni e dei bambini. Quindi saranno realizzate le attrezzature per le attività sportive per le classi di età superiore ai 13 anni.

Le opere previste dal presente Piano Particolareggiato dovranno essere completate entro dieci anni dalla data di emissione del relativo decreto di approvazione.

Il Piano Particolareggiato in oggetto costituisce variante al P.R.G. per le seguenti zone:

- 1) Variazione da zona H/2 a zona N dell'area compresa tra il comprensorio F/1 a Nord-Ovest e zona H/2.
- 2) Variazione da zona H/2 a zona M/1 di un'area ubicata a Nord Ovest lungo la ferrovia Roma-Nord per la realizzazione di un "campus" di scuole superiori.
- 3) Variazione da zona H/2 a zona M/3 di un'area sita a Nord - Ovest confinante con l'area M/3 per la parrocchia del Piano di Zona n.9 (di cui alla legge 167).
- 4) Variazione da zona F/1 a zona M/2 di un'area sita a nord-est confinante con zona H/1, e residua zona F/1, attualmente attrezzata per attrezzature sanitarie private.

Il piano in argomento, oltre alla presente relazione è composto dei seguenti elaborati:

- | | | |
|----------------|---|----------------------|
| 1 ₁ | - PREVISIONI DI P.R.G. APPROVATO CON
D.P. DEL 16.12.1965 | 1:10.000 |
| 1 ₂ | - PREVISIONI DI P.R.G. APPROVATO CON
D.P. DEL 16.12.1965 E AGGIORNATO SE
CONDO LA VARIANTE DI P.R.G. ADOTTA
TA IL 17.10.1967 | 1:10.000 |
| 1 ₃ | - SCHEMA DI PIANO PARTICOLAREGGIATO | 1:10.000 |
| 2 ₁ | - PLANIMETRIA CATASTALE - ZONIZZAZIONE | { 1:2.000
1:4.000 |
| 3 | - PLANIMETRIA CATASTALE DELLE AREE
PUBBLICHE | { 1:4.000
1:2.000 |
| 3a | - PLANIMETRIA CATASTALE DELLE AREE
DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI | |
| 4 | - RETE VIARIA | 1:2.000 |
| 5 | - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | |
| 6 | - ELENCHI CATASTALI DELLE PROPRIETA' | |
| 7 | - RELAZIONE FINANZIARIA | |

ALLEGATO A - TABELLA RIASSUNTIVA

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

a) - Zona F/1

Superficie F/1 di P.R.G. appr. con D.P.
il 16.12.1965

mq. 403.000

Ac - superficie edificata con indice di
fabbricabilità 2,09/mc/mq.

mq. 30.000

Al - superficie libera o edificata con
I 2,09 mc/mq.

mq. 373.000

Vc - volume edificato sulle Aree Ac

mc. 75.000

Ve - Volume edificabile sulle Aree Al
secondo l'indice territoriale 1,2
mc/mq. corrispondente alla densità
territoriale di 150 ab/ha

mc. 447.600

Vv - volume esistente sulle zone N ed
M/3 nell'ambito del perimetro

mc. 15.000

Vt - volume totale edificato ed edifi-
cabile (Vc+Vv+Ve)

mc. 537.600

$$\text{Abitanti totali previsti } \frac{Vc+Vv}{92} + \frac{Ve}{80} =$$

$$= 1.000 + 5.595 = 6.595 = \text{arrotond. } 7.000$$

As = fabbisogno servizi per gli abitanti
finali in F/1 7.000 x 6,25 mq

mq. 43.750

Av = fabbisogno verde pubblico per abitanti
finali in F/1 7.000 x 9 mq.

mq. 63.000

Zone G4 limitrofe

sup. mq. 922.000

Ab n. 2.800

Fabb.servizi mq. 17.200

TOTALI

abitanti (F1 + G4)^o) n. 9.800

fabb. servizi mq. 57.753

fabb.verde pubbl. mq. 63.000

- o) Nel conteggio abitanti per il calcolo dei fabbisogni servizi e verde pubblico è stato ritenuto opportuno tenere conto anche della popolazione futura negli insediamenti G4 limitrofe al perimetro del P.P.

ALLEGATO BCALCOLO PER L'ATTRIBUZIONE DEGLI INDICI IN FUNZIONE DELLA
DIVERSA COMPROMISSIONE DEGLI ISOLATI

Ai = superficie degli isolati	mq.	255.300
Ac = Superficie costruita con indice di fabbricazione 2,09	"	30.000
Af = area edificabile negli isolati Ai-Ac	"	225.280

Indici fabb.	Superfici isolati
a = 1,5 mc/mq	Sa = mq. 18.000
b = 1,8 mc/mq	Sb = " 62.140
c = 2,09 mc/mq	Sc = " 145.260

$$Sa + Sb + Sc = \text{mq. } 225.400$$

$$Sa(a) + Sb(b) + Sc(c) = Ve$$

$$Sa(1,5) + Sb(1,8) + Sc(2,09) =$$

$$18.000 (1,5) + 62.140 (1,8) + 145.260 (2,09) =$$

$$27.000 + 111.852 + 303.600 = \text{mc. } 442.452$$

Volume costruibile teorico derivante dai calcoli = mc. 447.600

Volume costruibile effettivo previsto dal F.F. = mc. 442.452

Differenza in difetto = mc. 5.148

CONTEGGI PER LA DEFINIZIONE DEL VOLUME NON RESIDENZIALE

Volume non residenziale = 15% del volume residenziale

$$V_{nr} = \frac{442.452 \times 15}{100} = \text{mc. } 66.367$$

$$I_m = \frac{66.367}{225.280} = 0,294 \text{ mc/mq}$$