

☩ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

DELLA ZONA INDUSTRIALE DELLA VALLE DEL GALERIA
COMPRESA TRA LA PREVISTA FERROVIA MACCARESE
ROMA SMISTAMENTO E LA S.S. 201

CIRCOSCRIZ.
XV-XVI

p.p. n.
27
L

PANTANO
DI GRANO

I Progettisti
Ing. Eugenio Cappelli
Ing. Anna Leone



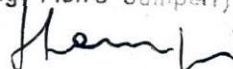
IL DIRETTORE DI SERVIZIO II-
DOTT. ING. MARIO GUDINI



UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

IL DIRETTORE

(Prof. Ing. Pietro Samperi)



DELIBERAZIONE C. C.

n. 1151 del 30 MAR 1976

ELAB.

8

relazione tecnica

Caratteristiche generali

Il presente p.p. interessa un comprensorio di circa 1.160 ha, situato nella valle del Rio Galeria e delimitato a Nord dalla prevista ferrovia Maccarese-Roma smistamento e a Sud dalla S.S. 201. Le zone industriali (con destinazione L1 di P.R.G.) incluse nel p.p. per un totale complessivo di circa ha 252 sono attualmente sede di industrie di vari tipi e dimensioni per la maggior parte destinate ad impianti petroliferi.

La zona M2 (circa 10 ha) è invece occupata da 2 impianti di incenerimento dei rifiuti solidi urbani.

Le zone residenziali, con destinazione F1 di P.R.G. pure incluse nel p.p. comprendono aree già edificate con indice superiore a 1,5 mc/mq e aree libere o edificate con indice minore o uguale a 1,50 mc/mq per complessivi ha 5 e un totale di circa 1.200 abitanti. Fanno parte del comprensorio oltre le suddette zone L1, M2, F1, anche vaste zone di agro romano alcune zone M1 (l'attuale sede della ferrovia Roma-Pisa nonché l'area per la futura centrale termoelettrica dell'ACEA) e alcune zone N di rispetto stradale e di protezione ai fossi.

Dal punto di vista della viabilità il comprensorio gravita attualmente e direttamente e attraverso via di Malagrotta, sulla via Portuense e su via della Magliana entrambe inadeguate per insufficienza di sezione e mancanza di attrezzature a smaltire il traffico industriale.

Criteri di intervento

Ciò premesso i principali criteri di intervento, oltre quello specifico di dare alla zona un assetto urbanistico definito adeguandolo alle previsioni di P.R.G. per quanto riguarda i pesi demografici, gli standards dei servizi, del verde e dei parcheggi, sono stati i seguenti:

- 1) Regolamentare con una opportuna normativa le destinazioni di uso delle zone industriali imponendo per alcune di esse parti

colarmente insalubri un vincolo di inabitabilità sulla zona circostante.

- 2) Potenziare la rete viaria, eliminando l'attuale passaggio a livello sulla ferrovia Roma-Pisa e svincolando la via Portuense da via della Magliana e da via di Malagrotta per snellire e separare i diversi tipi di traffico.

Viabilità

Per quanto riguarda la viabilità va sottolineato che la presenza nel piano di due importanti arterie urbane (via Portuense e via della Magliana) nonché dell'asse ferroviario Roma-Pisa ha condizionato fortemente il disegno della rete viaria imponendo soluzioni tecniche atte a soddisfare le diverse esigenze sia del traffico di scorrimento veloce che di quello industriale e residenziale di trasferimento e di distribuzione.

Per questo è stato previsto un importante svincolo tra via Portuense via della Magliana e via di Malagrotta onde facilitare il collegamento della zona industriale sia con la città che con l'aeroporto e con l'autostrada di Civitavecchia.

Oltre al suddetto svincolo le principali attrezzature viarie proposte sono:

- 1) adeguamento di via della Magliana alle nuove esigenze di traffico delle zone industriali.
- 2) Eliminazione dell'attuale passaggio a livello tra via Portuense e la ferrovia Roma-Pisa mediante la costruzione di un viadotto sul vecchio tracciato di via Portuense.
- 3) Adeguamento di via di Ponte Galeria e di via di Malagrotta alle mutate esigenze di traffico delle zone industriali.

Zonizzazione

Il presente piano particolareggiato prevede quattro differenti zone per insediamenti industriali così suddivise:

a) zone per impianti petroliferi	ha 139,95
b) zone per depositi petroliferi	ha 54,56
c) zone per industrie speciali	ha 22,06
d) zone per medie industrie e depositi	ha 26,94
	<hr/>
totale zone industriali	ha 243,51

Le caratteristiche relative a ciascuna zona sono indicate nelle norme tecniche di attuazione allegate (elab. N.5).

La differenziazione delle zone nell'ambito della destinazione L, è stata operata in base alla consistenza delle industrie esistenti (impianti e depositi petroliferi), alla necessità di affiancare alle industrie di incenerimento dei rifiuti solidi urbani altre industrie di tipo complementare che ne utilizzino i prodotti derivati (industrie speciali) nonché all'intenzione di concentrare nella zona di Pantano Grano ormai compromessa tutte le industrie insalubri prevedendo invece la possibilità di insediare nella zona di Ponte Galeria, in prossimità dell'abitato, industrie di tipo medio o depositi non nocivi e quindi compatibili con la residenza.

Tutte le zone industriali di P.R.G. sono state confermate ad eccezione di 1 ettaro contiguo alla zona F1 che è stato trasformato in verde pubblico onde costituire un filtro tra industrie e residenze e di altri 2 ettari e mezzo in località Monte Sacco che è stato trasformato in zona G1 per adeguamento al vincolo di inedificabilità prescritto dal D.M. n. 4876 del 16/12/71 di approvazione della variante generale di P.R.G.

Nuove zone industriali per un totale di circa 23 ha. sono state invece reperite nell'ambito delle zone H1 e H2 per consentire l'ampliamento di alcuni impianti già in atto nonché l'inserimento urbanistico di alcune aree già compromesse da insediamenti esistenti o interessate da richieste in fase istruttoria più o meno avanzata.

Ciò anche allo scopo di concentrare in tale parte del territorio, già compromessa dalle presenze di impianti od insediamenti insalubri ed opportunamente protetta da specifici vincoli di inabitabilità, tali tipi di attività anche nell'ipotesi di una futura esigenza di potenziamento o di maggiore richiesta.

I servizi di quartiere (M3) necessari, peraltro non previsti dal P.R.G., sono stati reperiti nelle zone F1 o di agro romano. Analogamente sono state reperite alcune zone N (circa 17 ha) da attrezzare a parco pubblico e verde sportivo ad uso sia della residenza che della industria.

La zona residenziale F1, gravitante su via Portuense, è stata confermata con indice di fabbricabilità di 1,5 mc/mq.

Il numero totale degli abitanti relativi a tale zona (abitanti esistenti e di futuro insediamento) risulta:

a) superficie aree già edificate		
con indice superiore a 1,5 mc/mq	mq.	22.220
b) superficie aree libere o edificate con indice inferiore o uguale a 1,50 mc/mq	mq.	29.700
	<hr/>	
Totale aree in zona F1	mq.	51.920
Cubatura esistente nelle aree a)	mc.	50.000
cubatura edificabile nelle aree b)	mc.	44.960
	<hr/>	
Cubatura totale	mc.	94.960

Abitanti totali:

$$94.960 : 80^{(1)} = 1187 \text{ abitanti (esistenti e di futuro insediamento)}$$

(1) La divisione per 80 anzichè per 92, relativamente alla cubatura esistente, è cautelativa a vantaggio della dotazione di spazi pubblici.

A questi abitanti ne vanno aggiunti circa 600 relativamente alle abitazioni abusive in zona H. Per cui il calcolo dei servizi, dei parcheggi e del verde relativamente alle zone residenziali, è stato fatto per un totale di 1800 abitanti.

CALCOLO DEI SERVIZI DEL VERDE E DEI PARCHEGGI

Il fabbisogno dei servizi, verde e parcheggi è stato calcolato sia in base alle vigenti norme di P.R.G. che in base al D.M. 2.4.1968 n. 1444. In particolare per la zona L e per la zona M2 (impianto di incenerimento), tale fabbisogno globale, secondo quanto previsto dal citato Decreto Ministeriale, è stato calcolato sulla base del 10% della superficie destinata ad attività produttive (ha. 254 ca.) del p.p.

Fabbisogno globale: $0,10 \times 2.540.000 \text{ mq.} = \text{mq. } 254.000.$

(servizi, verde e parcheggi).

Per la zona F1 invece il fabbisogno, sempre in base al citato D.M. e alle norme di P.R.G. sono stati così calcolati:

Fabbisogno servizi:	$1800 \times 7,10 \text{ mq./ab.} =$	mq. 12.780
" verde :	$1800 \times 9,00 \text{ mq./ab.} =$	mq. 16.200
" parcheggi:	$1800 \times 2,50 \text{ mq./ab.} =$	mq. 4.500

Fabbisogno globale: $1800 \times 18,60 \text{ mq./ab.} = \text{mq. } 33.480$

Il fabbisogno totale globale, per l'intero comprensorio, risulta:

Fabbisogno globale: $\text{mq. } (254.000 + 33.480) = \text{mq. } 287.480$ (servizi, verde e parcheggi).

Nella tabella A allegata sono riportati relativamente alla zona F1 i singoli fabbisogni per le scuole (secondo gli standards prescritti dal D.M. 21.3.1970) e per gli altri tipi di servizi (secondo gli standards previsti dalle vigenti norme tecniche del P.R.G.)

TAB. A

FABBISOGNO SERVIZI ZONA F₁ e H (ab. 1800)

<u>Tipo di servizio</u>	<u>Indice mq/ab</u>	<u>Superficie</u>
Centro parrocchiale	0,30	mq. 1.440
Centro culturale, assistenziale e ricreativo	0,30	" 1.440
Centro sanitario	0,30	" 540
Centro amministrativo	0,20	" 360
Centro commerciale	0,50	" 900
Scuole	4,50	" 8.100
	<hr/>	<hr/>
Totale	7,10	mq. 12.780

FABBISOGNO SCOLASTICO ZONA F1 (ab. 1.800)

Asili nido	2%	1.800	=	36 alunni	=	1 asilo nido
Scuole materne	2,5%	1.800	=	45 "	=	2 aule
" elementari	9,0%	1.800	=	162 "	=	7 aule
" medie	5,5%	1.800	=	99 "	=	4 aule

La scelta del tipo di servizio da insediare invece è stata fatta sia tenendo presente le caratteristiche industriali del comprensorio da pianificare e quindi la opportunità di dotarlo di attrezzature di possibile fruizione da parte degli addetti (come asili nido, scuole materne ed elementari, centri assistenziali, culturali e ricreativi) sia considerando la necessità di sopperire alle carenze delle zone residenziali.

Il tipo e la superficie dei servizi reperiti nel presente p.p. si può così riassumere:

<u>Servizi vari</u>	<u>mq. superficie</u>
1 centro culturale	5.000
1 " assistenziale	5.000
2 centri ricreativi	15.000
1 centro sanitario	7.000
1 centro amministrativo	3.000
1 centro commerciale	5.000
1 centro armonario	6.000
	<hr/>
Totale servizi vari	mq.46.000

Scuole

4 asili nido (200 bambini)	
3 scuole materne (13 aule)	
3 scuole elementari (50 aule)	
1 scuole medie (6 aule)	
Totale scuole	mq.51.900
Totale servizi	" 37.900
Verde attrezzato	" 170.000
Parcheggi	" 67.800
	<hr/>
Totale globale	mq.335.700

Confrontando i fabbisogni con le previsioni di p.p. il bilancio è il seguente:

Servizi, verde e parcheggi necessari:	mq.287.480
Servizi, verde e parcheggi reperiti:	" 335.700
Eccedenze	: " 48.220

TABELLA B

ANALISI DELLE SUPERFICI DEL COMPRESORIO

<u>Tipo di area</u>	<u>ha.</u>	<u>%</u>
Aree industriali	243,51	20,9
Aree F1	5,19	0,4
Aree G1	2,59	0,2
Aree H1	172,46	14,8
Aree H2	147,49	12,7
Aree H3	359,95	31,0
Area M1 (zona ferroviaria)	25,61	2,2
Area M1 (servizi tecnologici)	38,46	3,3
Area M2	10,53	0,9
Area M3	9,73	0,8
Area N (verde organizzato)	17,00	1,5
Area N (verde di rispetto)	84,21	7,2
Area N (fasce di rispetto della Estrade viabilità industriale)	4,77	0,4
34,47	3,0	
Parcheggi	6,78	0,6
	<hr/>	<hr/>
Area totale di p.p.	1.162,81	100%

VARIANTI AL P.R.G.

Il presente p.p. si attiene alle previsioni del P.R.G. approvato il 16.12.1965 ed alla variante di P.R.G. approvata il 6.12.1971.

Alvo alcuni adeguamenti e precisazioni del P.R.G. resisi indisponibili a seguito dello studio particolareggiato:

- 1) Da H2 ad M1 per allargamento zona ferroviaria
- 2) Da H2 ad M1 per i motivi di cui al punto 1).
- 3) Da H2 ad H3 per adeguamento alle previsioni della variante generale di P.R.G. adottata con Del.Cons. 2632 dell'8.9.74.

- 4) Da L1 ad N e sede stradale per adeguamento della viabilità di p.p.
- 5) Da L1 ad H3 come la zona limitrofa, trattandosi di piccolo lotto che altrimenti sarebbe rimasto intercluso.
- 6) Da H1 ad H3 per i motivi di cui al punto 3).
- 7) Da H2 ad N e sede stradale e parcheggi per i motivi di cui al punto 4).
- 8) Da H2 ad H3 per i motivi di cui al punto 3).
- 9) Da H2 ad L1 per tener conto dell'esistenza di depositi petroliferi già autorizzati come M in H con regolare licenza edilizia e con Decreto del Ministero Industria e Commercio e del loro futuro ampliamento; per permettere il trasferimento in detta zona di un deposito di prodotti bituminosi attualmente esistente su un'area in località Magliana vincolata a servizi di quartiere dal p.p. 19L e per il motivo di cui al successivo punto 10).
- 10) Da H1 ad L1 per tener conto di una richiesta in fase istruttoria per l'installazione di un deposito di prodotti petroliferi.
- 11) Da L1 ad N e sedi stradali per i motivi di cui al punto 4).
- 12) Da H1 ad H3 per i motivi di cui al punto 3).
- 13) Da H2 ad H3 per i motivi di cui al punto 3).
- 14) Da H2 ad H3 per i motivi di cui al punto 3).
- 15) Da L1 a G1 per adeguamento al vincolo di inedificabilità prescritto dal D.M. n.4876 del 6.12.71 di approvazione della variante generale di P.R.G.
- 16) Da H1 ad L1 per tener conto dell'esistenza di un deposito di prodotti petroliferi già autorizzato con Decreto del Ministero dell'Industria e Commercio e con Deliberazione Comunale.
- 17) Da H2 ad N per adeguamento agli standards.

- 18) Da H1 ad H3 per i motivi di cui al punto 3).
- 19) Da H1 ad H2 per i motivi di cui al punto 3).
- 20) Da L1 ad M2 per adeguamento al reale perimetro dell'impianto di incenerimento dei rifiuti solidi urbani.
- 21) Da M2 ad L1 per i motivi di cui al punto 20).
- 22) Da L1 ad M2 per i motivi di cui al punto 20).
- 23) Da L1 ad N, sede stradale e parcheggi per i motivi di cui al punto 4).
- 24) Da H2 ad M1 per la previsione di un parco ferroviario a servizio delle zone industriali.
- 25) Da H1 ad H2 per i motivi di cui al punto 3).
- 26) Da H2 ad M1 per i motivi di cui al punto 1).
- 27) Da H1 ad H2 per i motivi di cui al punto 3).
- 28) Da H1 ad H3 per i motivi di cui al punto 3).
- 29) Da H2 ad H3 per i motivi di cui al punto 3).
- 30) Da H2 ad H3 per i motivi di cui al punto 3).
- 31) Da H2 ad L1 per tener conto dell'esistenza di un deposito petrolifero già autorizzato con Decreto Prefettizio e di un eventuale ampliamento nonché di un esistente deposito di materiali e attrezzature per l'edilizia.
- 32) Da H2 ad M3 per i motivi di cui al punto 17).
- 33) Da H2 ad N per i motivi di cui al punto 17).
- 34) Da H1 ad N e sede stradale per i motivi di cui al punto 4).
- 35) Da H1 ad N e sede stradale per i motivi di cui al punto 4).
- 36) Da H1 ad N e sede stradale per i motivi di cui al punto 4).
- 37) Da H1 ad N e sede stradale per i motivi di cui al punto 4).
- 38) Da H2 ad N e sede stradale per i motivi di cui al punto 4).
- 39) Da H2 ad M3 e parcheggi per i motivi di cui al punto 17).
- 40) Da H2 ad M3 per i motivi di cui al punto 17).
- 41) Da H2 ad H3 per i motivi di cui al punto 3).
- 42) Da H2 ad M1 per i motivi di cui al punto 1).

- 43) Da H2 ad H3 per i motivi di cui al punto 3).
- 44) Da H2 ad N per vincolo di protezione al fosso esistente.
- 45) Da H2 ad M1 per i motivi di cui al punto 1).
- 46) Da H2 ad H3 per i motivi di cui al punto 3).
- 47) Da H2 ad N per i motivi di cui al punto 4).
- 48) Da F1 ad N per i motivi di cui al punto 4).
- 49) Da F1 ad M1 per i motivi di cui al punto 1).
- 50) Da F1 ad M3 per i motivi di cui al punto 17).
- 51) Da L1 ad N per i motivi di cui al punto 17).
- 52) Da L1 ad M1 per i motivi di cui al punto 1).
- 53) Da H2 ad L1 per tener conto di una richiesta in avanzata fase istruttoria per l'installazione di un deposito di gas di petrolio liquefatto.
- 54) Da H2 ad M1 per i motivi di cui al punto 1).
- 55) Da H2 ad H3 per i motivi di cui al punto 3).
- 56) Da H2 ad N per i motivi di cui al punto 4).
- 57) Da H1 ad N e sede stradale per i motivi di cui al punto 4).
- 58) Alle diverse destinazioni di zona del p.p. viene sovrapposto il vincolo di inabitabilità, ove necessario per la presenza di insediamenti insalubri.

Il piano particolareggiato 27/L oltre che dalla presente relazione è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Previsioni di P.R.G. approvate con D.P. del 16.12.1965 e aggiornate secondo la variante di P.R.G. approvate con D.P. del 4.6.1970 e del 6.12.1971 e 16.2.1972 scala 1:10.000
- 1bis) Variante di P.R.G. " 1:10.000
- 2 A) Planimetria catastale - zonizzazione " 1: 4.000
- 2 B) Planimetria catastale - zonizzazione " 1: 4.000
" 1: 2.000
- 3 A) Rete viaria " 1: 4.000
- 3 B) Rete viaria " 1: 4.000

