

✦ S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E
OPPOSIZIONI PRESENTATE AVVERSO IL P.P.
ADOTTATO CON DELIBERA C.C. 51/24-02-95

X

CIRCOSCR.

p.p. n.

36

'O,

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE 'O, - RECUPERO URBANISTICO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL
NUCLEO N° 36 - CENTRONE -

PROGETTISTI

ing. P. CAPOZZI

arch. F. CESCHI

arch. G. LATINI

arch. S. MENICHINI (Coordinatrice)

ing. A. MORELLI

arch. S. PETRINI

ing. P. PIAZZO

arch. L. TODDE

COLLABORATORI

arch. M. BIUZZI, arch. C. MARCOSANO DELL'ERBA, arch. P. MARINELLI

Elaborazione Controdeduzioni:

Prof. Arch. S. Menechini, Prof. Arch. S. Petrini, Arch. L. Todde
Collaboratori: Arch. G. Messina

L'INGEGNERE
Ennio Fiddi

IL DIRIGENTE
Arch. Daniel Modigliani

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE

ELAB.

11.a

RELAZIONE

data

27, MARZO 1990

aggiornamenti

ottobre 1994

19 giugno 1993 - luglio 1994

RELAZIONE

AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI CENTRONE NUCLEO 36/"O"

INDICE DELLA RELAZIONE

01. *Criteri per la delimitazione del Piano*

1. *Caratteri fisici e strutturali del territorio*

2. *Criteri progettuali*

2.1 *Miglioramento della mobilità veicolare e pedonale*

2.2 *La qualità delle aree e delle attrezzature pubbliche*

2.2.1 *Il sistema del verde*

2.2.2 *Il sistema delle attrezzature di interesse generale*

2.2.3 *Il sistema delle attrezzature per l'istruzione*

2.2.4 *Il sistema insediativo*

01. *Criteri per la delimitazione del Piano*

Il metodo per la definizione dei confini del Piano si è articolato in due fasi.

Nella prima si è proceduto alla costruzione del confine del nucleo in base alle informazioni fornite dall'Amministrazione alle diverse scale; si sono infatti riscontrati dei dati, anche se in pochi casi, contraddittori tra i confini amministrativi di Roma e quelli dei comuni contermini. Il gruppo di progettazione, in accordo con l'Amministrazione, ha proceduto quindi alla messa in coerenza dei confini.

Nella seconda si è trattato di definire il confine in base ai criteri guida del progetto urbanistico. In particolare sono stati considerati: la morfologia del luogo, l'uso attuale del suolo ai bordi del Piano, la forma della proprietà rintracciata sul catastale, la funzionalità delle infrastrutture stradali e la centralità dei nuovi servizi pubblici.

Nella zona nord del Piano detta di Centroni, la scelta importante del Piano è stata quella di collocare all'interno del perimetro l'area dei "Grottoni" per il suo alto valore paesaggistico; una parte di quest'area viene destinata a verde pubblico e la restante area a conservazione degli edifici esistenti, mentre laddove si è valutata la necessità di nuova edificazione si è attentamente scelta l'area più idonea per morfologia e per valore d'uso attuale.

Nel confine sud gli ampliamenti più consistenti sono dovuti alla scelta di localizzare una grande area di servizi tra l'Anagnina e la zona già oggi più densamente abitata nonché alla necessità di un nuovo collegamento stradale tra l'Anagnina e il sistema insediativo della zona di Morena. Questo nuovo asse darà notevoli vantaggi agli abitanti che potranno uscire dal loro insediamento avendo due alternative stradali.

1. *Caratteri fisici e strutturali del territorio*

L'ambito di intervento del P.P. concerne il nucleo di edificazione spontanea di Centrone e l'area a sud dell'Anagnina, denominata Morena per una superficie di 129,66 ha e per una popolazione di 12.166 abitanti (93,83 ab/ha).

L'area è posta ai due lati del tratto terminale della via Anagnina nel Comune di Roma ed ha configurazione complessa, che tuttavia sinteticamente può essere descritta come segue.

L'asse naturale è formato da una netta incisione costituita dalla valletta che delimita il Fosso dell'Acqua Mariana, (compreso nell'elenco delle acque pubbliche e pertanto assoggettato ai vincoli della "Galasso") il quale ha un deciso andamento nord-sud ed interseca l'asse infrastrutturale costituito dall'Anagnina, che viceversa ha andamento nord-ovest / sud-est, ai limiti dell'area di studio.

Il territorio oggetto del P.P. può essere delimitato in tre settori:

- 1) Pianoro di Casal Morena, adiacente all'omonimo nucleo insediato, che per la parte compresa nell'area del P.P. è già densamente edificato e pressoché saturo, esso è limitato ad est da una lunga via sul ciglio del versante occidentale della valle del Fosso dell'Acqua Mariana;
- 2) Valle del Fosso dell'Acqua Mariana, che ha il versante occidentale praticamente ineditato e destinato a colture agricole specializzate e il versante orientale, limitato dalla via Anagnina,

viceversa ampiamente edificato su un ripido pendio con forte percentuale di strutture non residenziali;

- 3) Rilievo dei "Grottoni", posto a nord della via Anagnina, da cui il terreno sale ad un crinale che ha andamento parallelo alla strada, per poi ridiscendere ai limiti dell'area oggetto del P.P.

Questo settore è edificato in maniera fortemente disomogenea, sotto il profilo delle tipologie, delle densità fondiaria, della distribuzione delle volumetrie nel territorio, ed è dotato di un importante complesso scolastico, unica attrezzatura pubblica dell'area.

L'identificazione delle caratteristiche morfologiche ed ambientali dell'area di intervento ha fortemente orientato le scelte progettuali, come verrà descritto successivamente.

2. *Criteri progettuali*

La prefigurazione della struttura del P.P. è stata ottenuta operando per vari livelli, individuati da tre categorie di obiettivi affrontati in successione e infine integrati secondo un processo iterativo.

2.1. *Miglioramento della mobilità veicolare e pedonale*

Il primo obiettivo è stato identificato nella necessità di organizzare la mobilità, veicolare e pedonale, per realizzare le necessarie alternative all'unico asse viario importante esistente, costituito dall'Anagnina, e per realizzare le necessarie interconnessioni tra i settori urbani sopra descritti.

Per quanto si è detto, il primo problema si è posto soprattutto per il terzo settore, quello a nord della via Anagnina, che attualmente dispone di una modesta strada di crinale da cui partono secondo uno schema a doppio pettine una serie di strade secondarie perpendicolari: quelle a nord indefinite nella campagna, quelle a sud innestate sulla Anagnina.

In questo settore si è provveduto a collegare le strade dirette a nord con una tangenziale ad andamento avvolgente che si riconnette a sud e a nord sempre con l'Anagnina, consentendo così la creazione di un asse circuitale con la duplice funzione di raccordo e conclusione della viabilità esistente e di alternativa nei collegamenti con Roma, a nord, e con Frascati, a sud, nei confronti dell'Anagnina.

Definite le condizioni al contorno, si è provveduto alla individuazione della rete stradale, attraverso una selezione dell'esistente riferita alle condizioni attuali, prevalentemente fondate sulle caratteristiche tecniche attuali (larghezza, possibilità di ampliamento, pendenze) che ha condotto alla identificazione delle strade pubbliche e di quelle private.

E' stata attribuita alla strada di crinale di Via dei Centroni, la funzione di asse portante del nucleo, sostenuto da un sistema di spazi aperti, che partendo dall'estremo nord si sviluppa per tutta la lunghezza alternando giardini, piazze, parcheggi, centro di quartiere, centro scolastico, mercato e attrezzature di commercio al dettaglio inserite nei comprensori di nuova edificazione.

Sull'asse di Via dei Centroni si innesta una rete di strade pubbliche, a varia sezione in relazione alla situazione delle preesistenze edilizie, comprese tra i 10.50 e gli 8.00 metri.

Le strade pubbliche e private vengono tra loro interconnesse da percorsi pedonali arricchiti da piccoli slarghi.

Per le caratteristiche funzionali e tecniche si rinvia alla tavola n.7 del P.P.

Per Via Anagnina che separa il Rilievo dei Grottoni dalla Valle del Fosso dell'Acqua Mariana, è stata effettuata la previsione di una nuova sezione stradale che sul piano funzionale assolve la duplice funzione di attraversamento e di distribuzione dei traffici locali.

Le caratteristiche tecniche sono le seguenti:

- carreggiata centrale di attraversamento, su quattro corsie (due per senso di marcia);
- due corsie complanari monodirezionali per la distribuzione del traffico locale.

Essendo la strada di interesse statale, altri interventi coerenti con l'ipotesi funzionale, finalizzati ad una disposizione su differenti livelli delle corsie centrali e di quelle laterali, potranno essere attuati. E' stata altresì effettuata la previsione di due sottopassi pedonali che ponendosi in continuità con le aree destinate a verde e ad attrezzature pubbliche, garantiscono la connessione tra i due settori.

Nel secondo settore, Valle del Fosso dell'Acqua Mariana, è stata prevista una nuova strada di connessione tra il Pianoro di Casal Morena e il Rilievo dei Grottoni. Per quanto riguarda la fitta rete di strade esistenti, la situazione, date le ridottissime sezioni e le forti pendenze, ha consigliato il mantenimento dello status privato attuale.

Nel primo settore, che costituisce praticamente una appendice di Casal Morena, la rete viaria è assolutamente definita da una regolare scacchiera rettangolare nella quale sono stati inseriti i parcheggi nelle scarse aree libere.

2.2. La qualità delle aree e delle attrezzature pubbliche

Il secondo obiettivo è derivato dalla constatazione dell'alta carenza di aree per gli standard urbanistici e più in generale di attrezzature collettive, pubbliche e private.

2.2.1 Il sistema del verde

Le aree di verde pubblico previsto ammontano a 117.681 mq, una buona parte delle quali viene ceduta gratuitamente attraverso il meccanismo del comparto edificatorio.

Le tipologie di zone verdi sono le seguenti:

- (a) zone a parco
 - parco archeologico nell'area dei "Grottoni", caratterizzato dalla presenza congiunta di valenze naturalistiche e da preesistenze archeologiche;
 - il grande parco attrezzato del "Fosso dell'Acqua Mariana";
- (b) giardini
 - aree verdi elementari distribuite all'interno del tessuto edificato;
- (c) passeggiate nel verde, elementi di connessione tra i maggiori sistemi;
- (d) verde sportivo e presportivo altamente attrezzato.

2.2.2. *Il sistema delle attrezzature di interesse generale.*

Le aree così destinate ammontano a mq di cui 72.907 mq. , anche per buona parte di queste è stato attivato il meccanismo del comparto

Le attrezzature di maggior rilevanza sono localizzate in due nuclei posti rispettivamente:

- sull'asse di Via dei Centroni, nella tavola n. 9 del P.P. denominata come "piazza principale" dove si trovano la chiesa, uffici pubblici e privati di interesse collettivo, oltre ai parcheggi, negozi, fermate autobus, ecc.;
- alla confluenza tra Via Placanica (sul pianoro di Casal Morena) e la strada di collegamento progettata nella Valle di Fosso dell'Acqua Mariana;
- una terza localizzazione riguarda la previsione di un mercato coperto che si affaccia su Via dei Centroni.

2.2.3. *Il sistema delle attrezzature per l'istruzione*

Il sistema è così articolato:

- l'ampliamento del nucleo scolastico esistente, la cui area di pertinenza viene aumentata per consentire la localizzazione di una biblioteca civica, centro sociale, e un forte aumento degli spazi verdi;
- nuclei di scuole materne e asili nido inseriti in maniera diffusa, prevalentemente in prossimità dei grandi spazi verdi;

2.2.4. *Il sistema insediativo*

Il terzo obiettivo riguardava la organizzazione del sistema insediativo.

E' chiaro che la classificazione degli obiettivi ha solo valore esplicativo, in realtà le problematiche sono state affrontate congiuntamente, reiterando le soluzioni fino al raggiungimento dell'equilibrio dei fattori: da quelli legati alla situazione morfologica e ambientale e delle preesistenze infrastrutturali e insediative, a quelli connessi alle finalità determinate dalla Amministrazione Comunale di Roma.

Le tipologie residenziali sono rappresentate in una gamma piuttosto ampia, derivata dalla eterogeneità della situazione preesistente e dalla forma del territorio .

Dei tre settori nei quali è configurabile l'area di intervento, al primo, il Pianoro di Casal Morena, l'indice fondiario attribuito era di 0,8 mc/mq; mentre per gli altri due settori, Valle del Fosso dell'Acqua Mariana e Rilievo dei Grottoni, l'indice era di 0,6 mc/mq.

Alle aree edificate nei tre settori è stata assegnata la destinazione di "Zona di conservazione dei volumi residenziali" in tutte le situazioni dove il volume edificato preesistente era pari o superiore a quello stabilito.

In alcune situazioni dove il contesto esterno delle pertinenze (parchi o giardini privati) era di particolare pregio è stato imposto il mantenimento del verde esistente.

Alle aree edificate dove il volume costruito era inferiore a quello conseguente all'applicazione degli indici fondiari stabiliti, è stata assegnata la destinazione di "Zona di completamento" ivi consentendo l'adeguamento volumetrico.

Per quanto concerne le zone di nuova edificazione, residenziale, mista e non residenziale, laddove le condizioni e la dimensione delle aree lo permettevano è stata preferita la forma d'intervento attraverso Comparto edificatorio che oltre ad avere il vantaggio per l'attuazione degli spazi pubblici della cessione gratuita delle aree, presenta un maggior controllo della forma e qualità del disegno di suolo.

In queste zone gli indici fondiari sono stati elevati rispetto all'intervento nel singolo lotto, questo "premio" in cubatura compensa l'onere della cessione gratuita, ma anche i problemi connessi alla formazione dei consorzi tra proprietari, così poco sperimentata in queste aree.

Sono stati redatti a questo proposito elaborati specifici che prefigurano l'assetto dell'organismo insediativo che verrà inserito nell'area fondiaria, risultante da quella totale detratta le superfici per gli standard.

In alcune situazioni dove i fattori morfologici e paesistici assumevano particolare significato, l'edificazione avviene senza cessione di aree, ma subordinatamente alla redazione di un planovolumetrico, che assicuri il rispetto delle caratteristiche ambientali. Anche per questa destinazione di zona, definita come "Zona di nuova edificazione residenziale soggetta a planovolumetrico, finalizzato alla conservazione delle caratteristiche ambientali", sono stati redatti i piani planovolumetrici che normano la struttura dell'intervento edilizio.

Nell'ambito dell'area di progetto sono presenti aree con destinazione non residenziale.

In analogia alle destinazioni residenziali, anche in queste aree si è confermata la destinazione di conservazione dei volumi e delle superfici lorde preesistenti.

Infine per l'equilibrio funzionale dell'intero insediamento è stata introdotta la "Zona non residenziale di nuova edificazione" e la "Zona di nuova edificazione non residenziale soggetta a convenzione", dove congiuntamente all'obbligo di cessione gratuita delle aree per fini pubblici è imposta la redazione di un piano unitario di intervento.

Per quanto attiene ai vincoli il piano ha imposto il vincolo di inedificabilità assoluta sul tratto certo dell'Acquedotto dei Centroni come previsto dalle N.T.A. del Comune di Roma ha inoltre segnato la fascia di rispetto intorno al tracciato antico dell'Anagnina per la quale si prevede una fascia di inedificabilità per una profondità di 15 metri da lasciare a verde e per i restanti l'obbligo di fare sondaggi preventivi. Intorno ad alcuni punti di particolare interesse archeologico è stata imposta un'area di rispetto di circa trenta metri all'interno della quale la destinazione deve essere a verde. Tranne il caso dell'Acquedotto dei Centroni, la cubatura sulle fasce di rispetto può essere trasferita sulla restante parte del lotto.

Le descrizioni che precedono costituiscono una breve sintesi finalizzata alla lettura delle tavole di P.P. e delle relative norme di attuazione, alle quali si rinvia per la completezza dell'informazione.