

ASSESSORATO ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO  
UFFICIO SPECIALE SISTEMA DIREZIONALE ORIENTALE

ATTUAZIONE COMPENSORI DIREZIONALI

PROGETTO DIRETTORE

21 aprile del 1995  
Giunta nel Aprile 95  
n. 75 del 20.4.95  
1995

COORDINAMENTO

Ing. Anna Maria Leone  
Direttore Ufficio S.D.O.

Gruppo di lavoro:

Progettazione Urbanistica

Arch. Roberto Patriarca  
Ing. Gino Di Giantomaso  
Dis. Dir. Ernesto Gusmano

Quadro Programmatico

Ricerche ed elaborazioni di base

Arch. Giuseppe Panebianco  
Geom. Giancarlo Lucarelli  
Geom. Roberto Mazzarini  
Istr. Am. Elisa Ferretti  
Istr. Am. Fulvia Vintari

Ass. Tec. Paolo Mazzelli

Grafica

Dis.Graf. D'Ascia Raffaele  
Dis.Graf. Anita Fabri  
Dis.Graf. Claudio Fiorelli  
Dis.Graf. Bruno Romani

SISTEMA DELLA MOBILITA'

RIPARTIZIONE XIV  
Ing. Stefano Giovenali  
Direttore Ripart/ne XIV

Ing. Gianfranco Taccari

VERIFICHE DI FATTIBILITA' VIARIA

RIPARTIZIONE V  
Ing. I°Dir. Alessandro Di Filippo

Ing. Fabio Pacciani  
Ing. Agostino Paradisi  
Ing. Pierluigi Ruggeri

RELAZIONE GENERALE

di Anna Maria Leone

24 MAR 1995

## Indice

INTRODUZIONE	pag. I
1 IL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO	pag. 1
1.1 Previsioni del Piano Regolatore vigente	pag. 2
1.2 Sistema della mobilità	pag. 6
1.3 Interventi programmati	pag. 16
2 IL FABBISOGNO DI SPAZI PUBBLICI	pag. 23
2.1 Quadro normativo	pag. 23
2.2 Fabbisogni esterni	pag. 24
2.3 Fabbisogni interni	pag. 36
3 IL QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE	pag. 39
3.1 Caratteri morfologici del territorio	pag. 41
3.2 Preesistenze storico-archeologiche-monumentali	pag. 44
3.3 Caratteri funzionali del tessuto urbano	pag. 46
3.4 Caratteri tipologici del tessuto edilizio	pag. 47
3.5 Fattori d'inquinamento	pag. 48
3.6 Considerazioni finali	pag. 49
4 IL MODELLO SOSTENIBILE	pag. 51
4.1 Tessuto insediativo	pag. 52
4.2 Mitigatori ambientali	pag. 56
4.3 Moltiplicatori di mobilità	pag. 65
4.4 Diffusori di qualità urbana	pag. 71
4.5 Poli erogatori di servizi terziari e rari	pag. 73
4.6 Servizi energetici	pag. 74
5 IL QUADRO DI RIFERIMENTO PER L'ATTUAZIONE	pag. 75
5.1 Indici di edificazione	pag. 76
5.2 Standards urbanistici	pag. 79
5.3 Normativa quadro per l'attuazione	pag. 80
5.4 Indicazioni di costo per l'attuazione	pag. 82

Allegato: Normativa Quadro per l'attuazione dei  
compensori direzionali (Elab. 8)

## INTRODUZIONE

Nel dibattito urbanistico che si è sviluppato intorno al nuovo Piano Regolatore per la città metropolitana sono da tempo emersi i problemi e le difficoltà connesse alla realizzazione del Sistema Direzionale Orientale. Le recenti verifiche, condotte anche sulla base degli studi già effettuati, chiariscono tali problemi e avvalorano le preoccupazioni, già espresse in sede di Programma Pluriennale per l'attuazione del Sistema Direzionale, sulla "fragilità" del territorio direzionale sotto l'aspetto dell'accessibilità e dell'equilibrio ambientale, e conseguentemente sulla "sostenibilità" del modello urbanistico ipotizzato dal Piano Regolatore Generale del '62.

Modello, quest'ultimo, tanto più difficile da cambiare perchè legato nell'immaginario collettivo all'idea stessa del Piano Regolatore di Roma che vedeva nel sistema direzionale orientale il nuovo centro amministrativo e terziario della Capitale, direttamente collegato al sistema autostradale e da questo all'area metropolitana e all'intera nazione.

La inattuabilità del modello iniziale, di cui sarà data motivazione nel seguito del testo, non comporta tuttavia il declassamento del territorio direzionale. Al contrario i valori ambientali, storici e sociali su di esso individuati ne suggeriscono uno sviluppo più attuale e più aderente alle esigenze di riqualificazione di Roma, Capitale europea alle soglie del Duemila.



Alla fine degli anni '80 l'Amministrazione Comunale, prendendo atto della complessità dei problemi che comportava la realizzazione del Sistema Direzionale Orientale secondo le previsioni del Piano Regolatore del 1962, individuava la necessità di una generale verifica di "fattibilità" di dette previsioni, da svolgersi attraverso la elaborazione di uno strumento conoscitivo ad ampio spettro disciplinare, denominato Progetto Direttore, in grado di offrire un quadro di riferimento programmatico a medio e lungo termine e un modello propositivo flessibile, garante del raggiungimento di precisi obiettivi di riqualificazione urbana.

L'operazione Progetto Direttore, iniziata nel 1990 con la consulenza di tre insigni esperti e la consulenza, collaborazione e assistenza tecnica del Consorzio S.D.O. (1), si è conclusa tecnicamente nel dicembre '92. Alterne vicende di natura amministrativa hanno prolungato i tempi di verifica e approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione Comunale che nell'agosto '94 (2) ha recepito i soli studi ed elaborazioni di base; per i contenuti urbanistici del Progetto Direttore, infatti, l'Amministrazione ha ritenuto necessario un aggiornamento in relazione al mutato quadro di riferimento programmatico e alla esigenza di una più attenta verifica di compatibilità ambientale dell'impianto urbanistico e infrastrutturale ipotizzato.

---

(1) Deliberazioni C.C. n. 83 del 19 marzo 1991 e n. 84 del 19 marzo 1991.

(2) Deliberazione G.C. n. 2776 del 3 agosto 1994.

Sotto l'aspetto pianificatorio il Progetto Direttore è uno strumento non previsto dalla legislazione urbanistica vigente; i suoi contenuti sono dichiaratamente di indirizzo e pertanto flessibili, acquistando essi efficacia giuridica e quindi valore prescrittivo solo in virtù dell'approvazione di specifici atti di natura attuativa.

Occorre tuttavia sottolineare che, nonostante la dichiarata flessibilità, il Progetto Direttore discende da una cultura urbanistica sostanzialmente rigida e comunque meno dinamica di quella che caratterizza la situazione attuale.

Prima degli anni '80, infatti, la titolarità del Piano, anche se fortemente minata da una impropria e diffusa applicazione dell'art. 81 del D.P.R. 916/77, non era ancora stata messa in discussione dalle modificazioni e integrazioni del quadro legislativo e normativo; poteva sembrare pertanto corretto, all'epoca, individuare nel Progetto Direttore lo strumento urbanistico intermedio, di tipo metaprogettuale, capace di interpretare la flessibilità del Piano Generale e indirizzare le scelte della pianificazione attuativa anche sotto l'aspetto formale. Uno strumento, dunque, finalizzato a verificare la fattibilità delle previsioni di P.R.G. e a prefigurare la "forma urbis" senza tuttavia scavare nelle ragioni del Piano per rimetterne in discussione, ove necessario, le scelte fondamentali.

Con gli anni '90 si è però innescato un processo di profonda trasfor-

mazione della cultura del Piano.

Mentre la nuova sensibilità al tema dell'ecologia introduce con forza tra i parametri urbanistici anche il parametro ambientale, operando una sorta di capovolgimento dei valori interessati dalla pianificazione, l'evoluzione del quadro legislativo, attraverso l'emanazione di leggi fondamentali quali la 142/90, la 396/90, la 179/92 e la 493/93 mette ripetutamente in discussione la titolarità e la unitarietà del Piano Generale.

Parallelamente, sempre in virtù della evoluzione del quadro legislativo, si accentua la divaricazione tra Piano Generale e strumento attuativo.

Il primo tende sempre più a dilatarsi, guadagnando la dimensione metropolitana; il secondo tende invece a ridursi identificandosi, attraverso l'uso delle procedure accelerate offerte dalle nuove leggi (Accordo di Programma, Conferenza dei Servizi, ecc.), con il progetto esecutivo. In questo mutato scenario anche il Progetto Direttore perde necessariamente il suo originario significato di piattaforma stabile per la formazione di strumenti attuativi e programmi operativi, per assumere quello più complesso di funzione temporale rappresentativa di un modello economicamente e ambientalmente sostenibile.

La velocità di trasformazione dei processi economici non poteva del resto non coinvolgere anche gli strumenti di pianificazione le cui proce-

dure di approvazione appaiono ormai inadeguate alle esigenze reali. Nè può essere sottovalutato il processo di evoluzione del piano innescato dalla nuova dimensione "informazione".

Qualità e quantità della domanda di informazione, unitamente alle potenzialità della offerta rappresentata dalle nuove tecnologie di comunicazione, hanno profondamente modificato le modalità di partecipazione degli utenti alla formazione delle scelte urbanistiche, mettendo in crisi le tradizionali forme di rappresentazione del Piano e conseguentemente i suoi stessi contenuti.

Il Programma Pluriennale ex art. 8 L. 396/90 approvato nell'ottobre '94 spiegava, attraverso un ragionamento ancora induttivo, la strategia urbanistica con la quale l'Amministrazione Comunale intendeva procedere per la realizzazione dei comprensori direzionali.

Questa strategia prefigurava un modello direzionale più diffuso, volto alla riqualificazione dei tessuti edilizi esistenti, ma anche polarizzato, quanto alle nuove sedi di attività, intorno ai principali nodi di scambio intermodale, al fine di ottimizzare le convenienze di accessibilità e comunicabilità determinate dall'adeguamento e potenziamento del sistema di mobilità su ferro.

Conseguentemente la rete viaria di supporto ai comprensori direzionali veniva a perdere il suo carattere totalizzante, "reclamizzato" dall'as

se viario centrale, per riorganizzarsi in un effetto rete ottenuto attraverso l'adeguamento e il potenziamento dei tracciati viari esistenti. L'aggiornamento degli studi per il Progetto Direttore, elaborato nel '92, è stata l'occasione per verificare la fattibilità della strategia urbanistica proposta in modo ancora teorico nel Programma Pluriennale valutandone, alla scala di approfondimento assunta, costi e benefici. Ma è stata anche l'occasione per ripensare ruolo e contenuti del Progetto Direttore nell'attuale quadro disciplinare fortemente modificato nelle strategie generali, nelle convenienze economico-finanziarie e negli aspetti giuridici.

La metodologia di verifica utilizzata si è naturalmente avvalsa di tutte le analisi e le valutazioni sui diversi scenari ipotizzati negli studi per il Progetto Direttore già elaborato.

Ma discostandosi la nuova strategia da quella del Piano Regolatore del 1962 e dei successivi aggiornamenti, alle cui indicazioni si erano invece attenuti gli studi del '92, si è proceduto secondo un diverso metodo di lavoro: si sono verificati parallelamente, nel settore orientato di diretta influenza dei comprensori direzionali, i fattori funzionali e quelli ambientali al fine di individuare un "modello sostenibile di intervento" in equilibrio con il tessuto urbano esistente.

Sono stati pertanto costruiti due quadri di riferimento.

Il primo, denominato "programmatico, fornisce gli elementi conosciuti

vi sugli atti di pianificazione e programmazione, sia di interesse territoriale che di interesse settoriale; il secondo, denominato "ambientale", rileva le componenti strutturali del territorio direzionale, riorganizzandole in sistemi al fine di poterne mettere in evidenza eventuali criticità nei rispettivi equilibri.

La sovrapposizione dei due quadri consente di costruire uno scenario tendenziale all'interno del quale il modello di intervento si propone come "diffusore di qualità urbana" e metropolitana, attraverso la dotazione di infrastrutture, la creazione di nodi di scambio, la erogazione di servizi primari e rari, la compensazione di squilibri ambientali.

In questa operazione di aggiornamento e verifica il Progetto Direttore 1995 acquista il ruolo decisivo di strumento di indirizzo per i temi della mobilità, del recupero urbano e della tutela ambientale.

In particolare, sotto il profilo urbanistico, il Progetto Direttore delinea uno scenario sostenibile per gli interventi infrastrutturali ed edilizi ed individua, per le successive fasi di pianificazione attuativa, un comportamento progettuale che trovi fondamento nelle strutture territoriali esistenti, sviluppandosi in un percorso attento alla storicità dei luoghi e all'esigenza di una loro piena riqualificazione.

Sono, pertanto, indicate le aree da salvaguardare, i tessuti edilizi da recuperare, densificare o trasformare, gli spazi pubblici da connettere e riorganizzare, il sistema del verde da valorizzare, le regole da

 servizi nell'ambito di influenza e alla stretta connessione con aree di grande interesse archeologico (Parco di Centocelle e Parco Regionale dell'Appia Antica).

Il polo di Torre Spaccata, infine, conserva la prerogativa di area di attesa a valenza multifunzionale, in relazione alla domanda che si va organizzando intorno ai poli di Cinecittà e della II Università di Tor Vergata, nonché alla stretta connessione con l'area dei Castelli Romani attraverso la Via Tuscolana e il nodo di scambio Osteria del Curato.

L'argomento della entità e della qualità della domanda di edilizia direzionale, pur importante, non è sembrato decisivo per il Progetto Direttore 1995; non soltanto in considerazione della oggettiva situazione della domanda di direzionale, che ancora registra in tutta Europa andamenti negativi, e della circostanza che, per l'avvio delle realizzazioni, a partire dal comprensorio Pietralata, la domanda appare definita in maniera sufficiente, ma soprattutto perchè il settore orientale della città consolidata, per la sua palese "fragilità", richiede comunque interventi immediati di risanamento e di riqualificazione che appaiono in alcuni casi addirittura prevalenti rispetto alla realizzazione di insediamenti direzionali.

Del resto anche la questione della rilocalizzazione della Pubblica Amministrazione e del conseguente decongestionamento del Centro Storico

si sta orientando verso obiettivi più concreti, che vedono la razionalizzazione dell'uso del patrimonio storico (Ministeri) e la prioritaria delocalizzazione delle attività che occupano sedi improprie o in affitto.

Un'ultima questione è rappresentata dal rapporto tra il Programma Pluriennale di attuazione ex art. 8 L. 396/90, approvato nell'ottobre '94, e il Progetto Direttore.

Quest'ultimo, approfondendo le tesi già avanzate nel Programma, definisce il quadro delle "compatibilità" tra obiettivi dell'Amministrazione e conservazione delle preesistenze consentendo di operare, attraverso un aggiornamento dei perimetri degli ambiti da acquisire tramite espropriazione, lo stralcio dal vincolo preordinato all'esproprio degli edifici interni ai lotti e ai comparti residenziali da conservare o da ristrutturare per integrarli nel tessuto direzionale.

Per quanto riguarda invece le attività non residenziali, non strettamente legate alla residenza, la verifica di compatibilità è demandata alla fase di pianificazione attuativa, rendendosi necessaria una conoscenza più puntuale sulla natura delle singole attività e sui relativi programmi di sviluppo.

## 1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

Il quadro di riferimento programmatico fornisce gli elementi conosciuti sugli atti di pianificazione e programmazione, territoriale e settoriale, che abbiano relazione con il territorio direzionale.

Il regime urbanistico di quest'ultimo è attualmente regolato dal Piano Regolatore Generale vigente, non essendo intervenuti sull'area ulteriori atti di pianificazione sovraordinata (piani territoriali di coordinamento, piani paesistici o strumenti equivalenti).

Anche la variante generale di P.R.G. detta "di salvaguardia", adottata nel febbraio '95, non interferisce con le previsioni di Piano Regolatore relative al territorio direzionale.

Tuttavia il P.R.G. vigente, per il lungo tempo trascorso dalla sua approvazione, non fornisce un riferimento programmatico univoco.

Le nuove procedure introdotte da leggi speciali o di finanziamento hanno infatti permesso, nell'ultimo quinquennio, l'approvazione di programmi di intervento o di singoli progetti anche in variante allo strumento urbanistico generale, come è avvenuto per molte delle opere contenute nel Programma per Roma Capitale ai sensi della Legge 396/90.

Parallelamente sono stati elaborati in sede provinciale e regionale piani di settore che, pur non cogenti nella maggioranza dei casi, forniscono tuttavia uno "scenario programmatico" che, specialmente nel campo dei trasporti, rappresenta un riferimento di primaria importanza.

Nell'elaborato 2 sono rappresentati gli interventi programmati nel breve e medio periodo che in diversa misura interferiscono con le iniziative che saranno assunte per la realizzazione dei comprensori direzionali.

## 1.1 Previsioni del Piano Regolatore vigente

Il settore orientale della città compreso tra la valle dell'Aniene a Nord, il Grande Raccordo Anulare ad Est e il Parco dell'Appia a Sud è interessato nella sua parte centrale (800 ha circa) dalla destinazione urbanistica di zona I, articolata in quattro comprensori denominati rispettivamente Pietralata, Tiburtino, Casilino e Centocelle.

In base alle norme tecniche di attuazione del P.R.G., così come modificate dalla deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 2637 del 31/3/1989, la zona I (1) è finalizzata a ricostituire l'equilibrio

---

(1) 1) Tale zona è destinata a ricostituire l'equilibrio del tessuto urbanistico nella parte semiperiferica del quadrante orientale della città, oltre che lungo la Via C. Colombo e nel quartiere Eur, attraverso l'insediamento di attività direzionali e terziarie di interesse urbano e di settore, di una quota di residenze, nonché di servizi e verde pubblico destinati anche a saldare i fabbisogni trasferiti dalle limitrofe zone territoriali omogenee di tipo B (art. 2 del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968).

Il territorio compreso in tali zone è suddiviso nei seguenti comprensori:

- a) Pietralata (a Nord di Via Tiburtina);
- b) Tiburtino (fra Via Tiburtina e Via Prenestina);
- c) Casilino (fra Via Prenestina e Via Casilina);
- d) Centocelle (fra Via Casilina e Via Tuscolana, salvo Cinecittà);
- e) Cristoforo Colombo (comprendente le aree lungo la Via C. Colombo);
- f) EUR (quartiere Europa).

- 2) La realizzazione di ciascuno dei comprensori nei quali è suddivisa la zona I avverrà attraverso piano particolareggiato o altro strumento attuativo esteso al comprensorio stesso, con particolare considerazione per gli aspetti concernenti le infrastrutture generali interne ed esterne e relative connessioni.

Nel caso in cui alla realizzazione di un comprensorio di zona I si provveda at-

del tessuto urbanistico del quadrante orientale, attraverso l'insediamento di attività direzionali e terziarie di interesse urbano e di settore, di una quota di residenze, nonché di servizi e verde pubblico destinati anche a soddisfare i fabbisogni trasferiti dalle limitrofe zone territoriali omogenee.

L'attuazione della zona I è subordinata alla approvazione di piani particolareggiati o strumenti equivalenti estesi ai singoli comprensori ed eventualmente ad aree finitime, utili alla definizione del nuovo tessu

---

traverso un piano particolareggiato di iniziativa comunale, il piano stesso potrà delimitare nel suo ambito subcomprensori, nei quali ogni intervento è subordinato ad un successivo piano di lottizzazione convenzionata esteso all'intero sub-comprensorio.

Nell'ipotesi prevista dal precedente comma il piano particolareggiato dovrà contenere per ogni sub-comprensorio, la precisazione delle infrastrutture specifiche di connessione e l'indicazione quantitativa delle aree pubbliche e di uso pubblico, nonché delle cubature massime realizzabili (nel rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale previsto dal P.R.G.), degli indici di fabbricabilità fondiaria e delle altezze massime consentite.

I piani particolareggiati o altri strumenti attuativi potranno prendere in considerazione anche aree finitime, utili alla definizione del nuovo tessuto urbanistico.

I distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a m. 5.00, in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e con un minimo di m. 10.00; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.00.

to urbanistico.

I dati relativi alle superfici dei vari comprensori, alle cubature massime realizzabili ed agli spazi pubblici minimi da prevedere nei piani particolareggiati sono riportati nella tab. B delle N.T.A. del P.R.G. vigente. In detta tabella le superfici dei comprensori sono date come indicative alla data del 1965. Negli ultimi due decenni, al fine di dotare le zone già edificate dei necessari servizi, sono state operate all'interno dei comprensori direzionali numerose varianti

---

Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a m. 5, per strade di larghezza inferiore a m. 7.00); a m. 7.50 per strade di larghezza compresa tra m. 7.00 e m. 15; a m. 10.00 per strade di larghezza superiore a m. 15. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planivolumetriche.

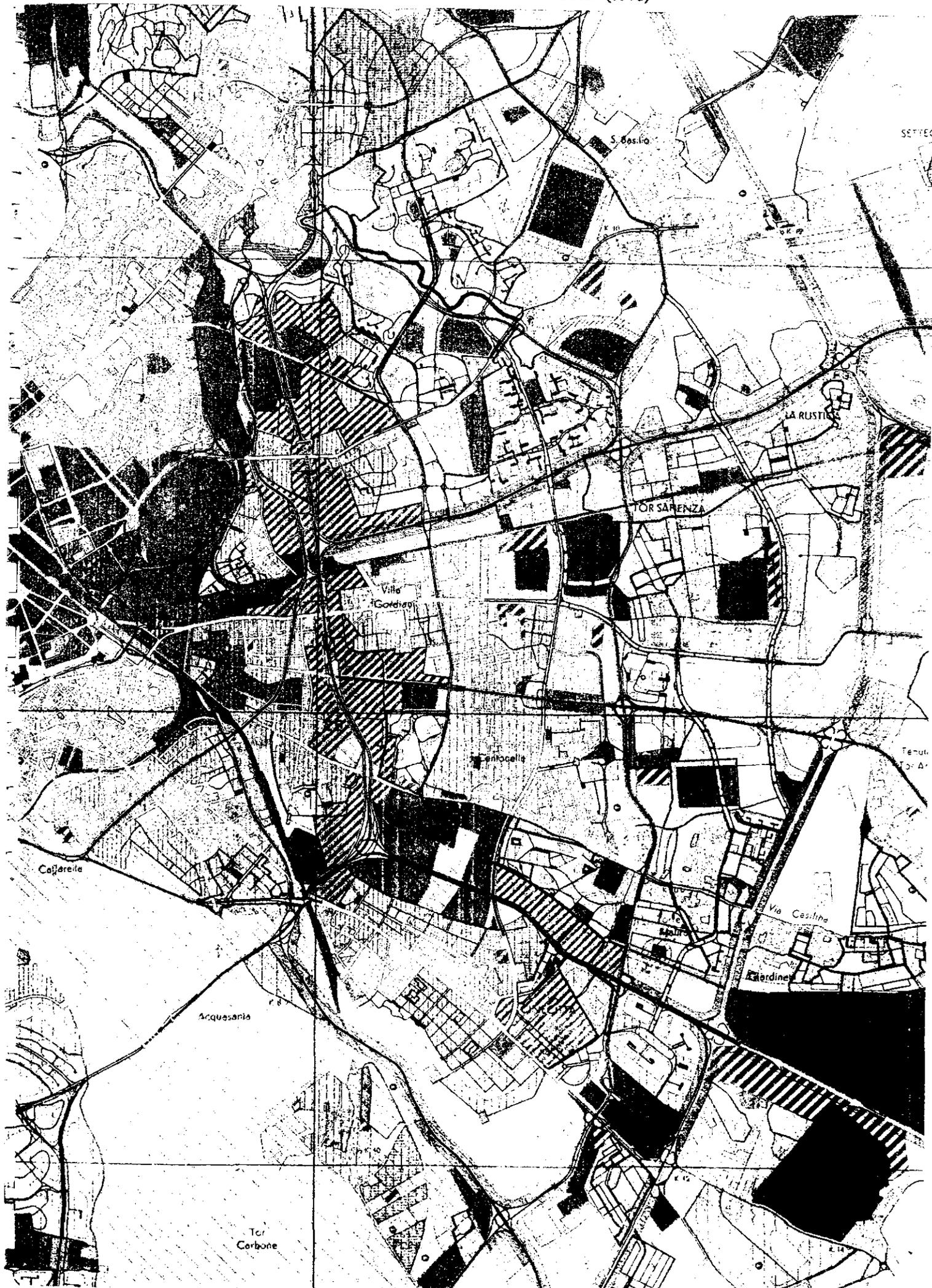
- 3) Nella zona I non sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 3 par. 2), categorie r),s),t).

Gli indici di fabbricabilità territoriale consentiti nei vari comprensori sono i seguenti:

- a) Pietralata : 1,60 mc/mq di cui non oltre 0,50 mc/mq per residenze;
- b) Tiburtino : 1,20 mc/mq di cui non oltre 0,50 mc/mq per residenze;
- c) Casilino : 1,30 mc/mq di cui non oltre 0,50 mc/mq per residenze;
- d) Centocelle : 2,20 mc/mq di cui non oltre 0,50 mc/mq per residenze;
- e) C. Colombo : 1,50 mc/mq sulle aree inedificate con esclusione di residenze;
- f) EUR : Mantenimento della situazione esistente, secondo le previsioni del piano particolareggiato n. 1 approvato.

Nelle zone I saranno consentite costruzioni eccedenti le altezze massime stabilite dal regolamento edilizio vigente, con il benestare della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, purchè previste nelle indicazioni planivolumetriche allegate ai piani particolareggiati.

PIANO REGOLATORE GENERALE (1971)



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R. G. TABELLA B

SUPERFICIE E CUBATURE RELATIVE AI COMPRESORI DI ZONA I

COMPRESORI	SUPERFICIE INDICAT. ha	INSEDIAMENTI MAX REALIZZABILI RESIDENZIALI				ABITANTI	SPAZI PUB. MIN.		
		DIREZIONALI		CUBATURA			FABBIS. INTERNI ha	FABBIS. ESTERNI ha	TOTALE ha
		INDICE mc/mq	CUBATURA mc	INDICE mc/mq	CUBATURA mc				
PIETRALATA	175	1,10	1.925.000	0,50	875.000	9.500	75	54	129
TIBURTINO	188	0,70	1.316.000	0,50	940.000	10.200	90	47	137
CASILINO	143	0,80	1.440.000	0,50	715.000	7.700	65	34	99
CENTOCELLE	302	1,70	5.134.000	0,50	1.510.000	16.400	125	50	175
C.COLOMBO	47	1,50	705.000	0	0	0	10	12	22
TOTALE	855		10.228.000		4.040.000	43.800	365	197	562

urbanistiche da zona I a zona M1 e a zona M3 (tab. 1), che hanno ridotto la superficie territoriale dei comprensori stessi.

- 
- 4) I piani particolareggiati o altri strumenti attuativi delle zone I dovranno prevedere le zone per gli insediamenti direzionali e terziari e relativi spazi pubblici (dimensionati secondo le quote stabilite nell'art. 2, par. 2), 2° comma) per gli insediamenti residenziali e relativi spazi pubblici (dimensionati secondo le quote stabilite nell'art. 2 par. 2), attribuendo a ciascun abitante 80 mc. residenziali per i servizi ed il verde pubblico occorrenti per saldare i fabbisogni delle limitrofe zone territoriali omogenee di tipo B. In particolare, fra i servizi pubblici saranno comprese attrezzature universitarie nel comprensorio di Centocelle, alcune sedi delle Circoscrizioni interessate, attrezzature idonee a qualificare centri integrati di settore nei comprensori di Pietralata e Centocelle. Le zone I sono suddivise nelle sottozone I1 (24) e I2 (25), differenziate perchè nella prima, nel rispetto degli indici di fabbricabilità indicati al precedente par. 3), dovrà essere concentrata una maggiore quota di insediamenti di carattere direzionale e terziario rispetto a quelli residenziali. I dati relativi alle superfici (indicative) dei vari comprensori, alle cubature massime realizzabili ed agli spazi pubblici minimi da prevedere nei piani particolareggiati sono riportati nella tabella B.
- (Fonte: Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente).

## Attrezzature pubbliche realizzate all'interno dei comprensori direzionali

comprensorio	N	denominazione	variante di P.R.G.	adozione	approvazione
Pietralata	1	Ospedale "S.Pertini"	da zona I 2 a zona M 1	G.M. 10648 / 30.12.87	G.R.L. 11904 / 15.12.92
	2	Scuola media "De Ruggero" Via A.Tedeschi	da zona I 2 a zona M 3	G.M. 2932 / 07.05.81	G.R.L. 480 / 08.07.85 G.R.L. 615 / 29.07.86
	3	I.T.I.S. "Lagrange" Via Tiburtina	da zona I 2 a zona M 1	C.C. 967 / 05.06.73 G.C. 6499 / 29.11.83	G.R.L. 2993 / 30.07.75 G.R.L. 2633 / 26.11.85
	4	Asilo nido Via Lodi	da zona I 2 a zona M 3	G.M. 851 / 07.03.89 C.S. 1812 / 26.09.89	G.R.L. 2302 / 28.03.91
	5	Centrale Enel Via Scalo Tiburtino	da zona I 2 a zona M 1	C.C. 2777 / 17.10.67	D.M. 4876 / 06.12.71
	6	Area stazione metropolitana linea B "Quintiliani"			
	7	I.T.I.S. "A. Meucci" Via del Tufo			
	8	Scuola elementare "A. Torre" Via F. Meda			
	9	Parrocchia Via A. Checchi			
Tiburtino	1	Area F.S. Via Castel Guidone	da zona I 2 a zona M 1	C.C. 2777 / 17.10.67 G.M. 4833 / 30.08.72	D.M. 4876 / 06.12.71 G.R.L. 1466 / 04.04.78
	2	Scuola media "Pinelli" Via D. d'Istria	da zona I 2 a zona M 3	C.C. 2777 / 17.10.67	D.M. 4876 / 06.12.71
	3	Scuola elementare "Martiri della Libertà" Via L. Bertarelli			
	4	Parrocchia Via L. Bertarelli			

## Attrezzature pubbliche realizzate all'interno dei comprensori direzionali

comprensorio	N	denominazione	variante di P.R.G.	adozione	approvazione
Casilino	1	Scuola media "Torre Annunziata" Via Telesa	da zona I 2 a zona M 3	G.M. 5882 / 09.11.70	G.R.L. 2524 / 11.07.75
	2	Scuola elementare "Trilussa" e media "Toniolo" Via Anagni	da zona I 2 a zona M 3	G.M. 184 / 27.01.71	G.R.L. 2528 / 11.07.75
	3	Scuola media "Quintiliano" Via Labico	da zona I 2 a zona M 3	G.M. 7086 / 13.09.77	C.C. 944 / 28.02.78
	4	Scuola elementare "R.Balzani" Via R. Balzani	da zona I 2 a zona M 3	C.C. 967 / 05.06.73	G.R.L. 2993 / 30.07.75
	5	Servizi Tecnologici SIP Via Durante	da zona I 2 a zona M 1	G.M. 472 / 06.03.81	G.R.L. 2389 / 30.12.82
	6	Parrocchia Via dei Gordiani			
Centocelle	1	Scuola media "S. Menas" Via S. Menas	da zona I 1 a zona M 3	C.C. 2721 / 16.05.80	
	2	Serbatoio idrico A.C.E.A. Via di Centocelle	da zona I 2 a zona M 1	G.M. 4833 / 30.07.72	G.R.L. 1466 / 04.04.78
	3	Scuola elementare "Mancini" e media "Sallustio" Via Beccadelli			
	4	Scuola materna Via dell'Aeroporto di Centocelle			
	5	Scuola elementare "Ciro Menotti" P.za Zambeccari			
	6	Istituto tecnico "Moneta" Via Diana			

## 1.2 Sistema della mobilità

Nel settore della mobilità l'Amministrazione Comunale, preso atto in numerosi documenti della non fattibilità di alcune rilevanti infrastrutture previste dal Piano Regolatore vigente, e quindi della necessità di un aggiornamento delle relative previsioni urbanistiche, si appresta a formalizzare un piano programma della mobilità.

Quanto al sistema su ferro, l'Assessorato per le Politiche della Mobilità ha elaborato un approfondito documento denominato Carta delle Certezze (1), contenente gli obiettivi, gli strumenti e una circostanziata analisi della situazione attuale e delle iniziative in corso.

Quanto al sistema viario le indicazioni più attuali sono riportate in un documento dell'Assessorato alle Politiche Territoriali, del febbraio '95, denominato Carta delle Scelte e dei Programmi Operativi (2).

Sul sistema della mobilità connessa ai comprensori direzionali la Ripartizione XIV ha effettuato alcune verifiche di fattibilità utilizzando modelli di ripartizione modale e di assegnazione implementati sul sistema di simulazione EMME 2 (All. 2).

Verifiche di fattibilità tecnica del completamento delle principali infrastrutture viarie sono state effettuate dalla Ripartizione V (All. 3).

---

(1) Assessorato per le Politiche della Mobilità: Verso il Piano della Mobilità. La Carta delle Certezze. Aprile 1994.

(2) Assessorato alle Politiche Territoriali - Ufficio Speciale Piano Regolatore.  
Il Recupero della città moderna - Verso i nuovi piani per la città metropolitana  
Carta delle scelte e dei programmi operativi - Documento n. 1 - Febbraio 1995.



### 1.2.1 Il trasporto su ferro

Il modello di assetto della rete ferroviaria nell'area romana è stato definito nel febbraio 1994 in un apposito accordo tra la F.S. S.p.A., la Regione Lazio, la Provincia di Roma e il Comune di Roma (1).

La natura programmatica dell'accordo prevedeva ulteriori approfondimenti e modifiche del modello in relazione a verifiche di fattibilità tecnico economiche; e in effetti lo schema originario, di tipo prevalentemente radiocentrico in quanto formato da un anello di cintura interno alla città consolidata sul quale si attestavano sette direttrici ferroviarie di penetrazione, si è andato via via trasformando in un sistema di linee ferroviarie di area metropolitana passanti lungo la porzione meridionale dell'anello ferroviario compreso tra la stazione Aurelia e la stazione Tiburtina. Si hanno così le linee:

- Fara Sabina - Fiumicino, già in esercizio;
- La Storta - Castelli, in corso di realizzazione;
- Tivoli - Ladispoli, in corso di studio;
- Formia - Tiburtina, in corso di studio.

Completano il modello la Stazione Centrale di Termini, la Stazione di Interconnessione territoriale Tiburtina (che svolge anche il ruolo di Terminal per l'Aeroporto Internazionale e in cui scambiano il passante ferroviario ad alta velocità Milano-Napoli e le linee intercity) e un sistema di stazioni di interconnessione d'area metropolitana costituito dalle Stazioni Ostiense, Tuscolana e Aurelia.

---

(1) Il Comune di Roma e la F.S. hanno firmato il 7/2/94 un Accordo relativo alla realizzazione e gestione della nuova rete infrastrutturale ferroviaria all'interno dell'area metropolitana, sia per il traffico di lunga distanza che per il traffico locale e alla riqualificazione delle stazioni e aree ferroviarie; tale Accordo è stato firmato anche dalla Regione Lazio e dalla Provincia di Roma per tutta la parte di loro

Al modello di assetto della rete ferroviaria si aggiungono:

- un sistema di linee di penetrazione urbana costituito, nella parte già realizzata o in corso di realizzazione, dalle due linee metropolitane A (Battistini-Osteria del Curato) e B (Laurentina-Rebibbia), con la derivazione B1 (Piazza Bologna-Conca d'Oro), e dalle linee ferroviarie in concessione Roma-Lido, Roma-Viterbo e Roma Pantano. Sono inoltre allo studio la linea G (Roma-Pantano) la cui progettazione ha un finanziamento di 10 miliardi e la linea L (Anagnina-Tor Bella Monaca).
- Un sistema di nodi di scambio linea ferroviaria-linea metropolitana in corrispondenza delle stazioni di intersezione poste lungo lo anello ferroviario (Pigneto, Flaminio, Saxa Rubra, Gondar).
- Quattro linee tranviarie protette lungo i seguenti percorsi:
  - Gianicolense - Plebiscito (linea finanziata per 15 MLD)
  - Casaletto - Piazza Venezia (linea finanziata per 15 MLD)
  - Termini - Quarticciolo (linea finanziata in parte)
  - Valmelaina - Cinecittà (non finanziata)
- Una rete tranviaria oggetto di un programma di adeguamento e potenziamento (programma finanziato per 40 MLD).
- Un sistema di nodi di interscambio tra le linee regionali di trasporto su gomma e le stazioni terminali delle linee metropolitane (Anagnina, Battistini, Rebibbia) e delle linee ferroviarie in concessione (Pantano Borghese, Prima Porta).

---

competenza, relativa tra l'altro alle infrastrutture ferroviarie regionali.

L'accordo prevede la riqualificazione delle aree ferroviarie, di interesse strategico ed economico per le FS, anche come possibile e parziale fonte di finanziamento degli interventi delle stesse FS nell'area metropolitana romana, oltre che come fondamentale strumento di riassetto urbanistico della città.

**Piano investimenti triennale 1995 - 1997**  
**Interventi relativi al settore orientale**

Interventi	Finanziamenti			
	1995	1996	1997	Fonte
	mlrd	mlrd	mlrd	
<b>Opere igieniche</b>				
Collettore Marranella "2" - (1° tronco)	60,00			
Collettore Tiburtino				
<b>Linee di trasporto su ferro</b>				
Linea "G" : Grano - San Giovanni e progetto deposito officina	* 10,00			L. 396/90
Linea "A" : Ottaviano - Battistini	90,00	210,00	203,00	
Adeg. linea "A" : Ottaviano - Anagnina	20,00	40,00		
Linea "B" : Laurentina - Rebibbia	84,00	113,00	47,00	
Linea "B1" : Bologna - Conca d' Oro				
Ristrutturazione rete tramviaria	36,00			L. 396/90
Tramvia Termini - Togliatti (Quarticciole)	4,00			L. 396/90
Tramvia Val Melaina - Cinecittà				
<b>Viabilità</b>				
Penetrazione A1 (tratto GRA - Val Melaina)				
Penetrazione A2 (tratto GRA - Palmiro Togliatti)				
<b>Tangenziale Ferroviaria</b>				
Trasversale Nord (tratto Tangenziale Est - P.te Mammolo)				
Trasversale Nord (tratto P.te Mammolo - V.le Kant)				
Trasversale Sud (tratto Palmiro Togliatti - Serenissima)				
Palmiro Togliatti (tratto Via Graf - Via Fucini)				
Palmiro Togliatti (tratto P.te Mammolo - V.le Kant)				
Palmiro Togliatti (tratto P.te Mammolo - Cinecittà)	11,50			
Palmiro Togliatti (tratto Cinecittà - Via C. Colombo)				
Prolung. Serenissima (tratto Via Casilina - Via Appia)				
<b>Parcheggi</b>				
Scambio	52,00			
Sostitutivi della sosta	175,00			
<b>Ambiente</b>				
Parco Centocelle	10,00			

\* finanziamento per la progettazione

### 1.2.2 La viabilità

A differenza del sistema del ferro, sul quale è in corso da parte dell'Amministrazione Comunale uno sforzo programmatico e progettuale per individuare un modello ottimale di riferimento, il sistema della viabilità non è ancora stato ridefinito in quanto tale. La rete esistente soffre di gravi carenze dovute a discontinuità ed interruzioni dei tracciati, a mancanza di nodi di scambio, a commistione di traffici. Anche per questo motivo gli interventi previsti dall'Amministrazione Comunale nel piano investimenti triennale 1995-97 appartengono ad una politica di soddisfacimento di esigenze emergenti più che ad una programmazione nel settore e contribuiscono solo in parte alla costruzione di un più generale modello di riferimento.

Quest'ultimo va piuttosto individuato nei diversi documenti settoriali predisposti dall'Amministrazione Comunale e, per quanto riguarda il territorio direzionale, nel Programma Pluriennale per la realizzazione del Sistema Direzionale Orientale con il quale è stato tra l'altro approvato un primo schema di infrastrutture viarie a supporto dei nuovi insediamenti. I principali obiettivi del suddetto Programma possono essere così richiamati:

- previsione di una rete di mobilità intermodale, di valenza metropolitana, potenziata nei nodi di scambio per privilegiare l'uso del trasporto su ferro;
- rafforzamento del ruolo funzionale del G.R.A. come scambiatore intermodale ferro-gomma e luogo di attestamento delle penetrazioni au-

tostradali;

- adeguamento e potenziamento del sistema di tangenziali orientali già esistenti al fine di creare le condizioni per la eliminazione dell'asse direzionale dimostratosi di complessa attuazione e a forte impatto ambientale;
- razionalizzazione del sistema di trasversali orientali anche attraverso la introduzione di un nuovo asse di collegamento tra il G.R.A. e la tangenziale ferroviaria (trasversale Nord);
- razionalizzazione e ottimizzazione della rete di viabilità esistente a livello di quartiere e locale.

Il modello risultante dall'applicazione dei suddetti obiettivi vede all'interno del G.R.A. una viabilità meno gerarchizzata a favore di un più pronunciato effetto rete che metta in gioco tutti i sistemi di mobilità, favorendone lo scambio.

Per quanto riguarda il settore orientale sono in corso gli studi di fattibilità per le principali arterie tangenziali e trasversali di cui si riportano, di seguito, le principali problematiche.

a) Tangenziali

a1) Tangenziale ferroviaria

La previsione di una nuova viabilità tangenziale di scorrimento lungo il vallo ferroviario nel tratto Nomentana-Via C. Colombo è parte integrante della strategia per la mobilità, programmata anche in

variante alle previsioni del Piano Regolatore vigente, in relazione al nuovo ruolo assunto dal trasporto su ferro.

I principali obiettivi che si intende perseguire con la realizzazione della tangenziale ferroviaria sono così riassumibili:

- eliminazione dell'asse tangenziale interno ai comprensori direzionali, attribuendo alla nuova arteria parte dei carichi attribuibili all'asse stesso;
- collegamento veloce Nord-Sud tra i poli direzionali Petralata Tiburtino ed Eur-Colombo, nonché tra gli insediamenti della I e della III Università;
- miglioramento dell'accessibilità alle stazioni ferroviarie di Tiburtina e Ostiense e a quelle intermedie esistenti e in corso di ristrutturazione (Pigneto, Tuscolana);
- completamento di un anello viario tangente alla città consolidata con funzioni anche di ultimo attestamento per il traffico veicolare diretto alle aree centrali, attraverso lo scambio con le linee radiali di trasporto su ferro e con l'anello ferroviario di cintura;
- riduzione dei fenomeni di inquinamento ambientale prodotti dalla attuale tangenziale est attraverso il declassamento della stessa a strada urbana di quartiere;
- riqualificazione ambientale della fascia urbana a ridosso del vallo ferroviario.

a2 Via Palmiro Togliatti

Rappresenta attualmente, per livello prestazionale, la viabilità tangenziale più importante del settore Est, anche se il mancato completamento a Nord di Ponte Mammolo e l'interruzione sulla ferrovia Roma Sulmona (in via di realizzazione) ne riducono fortemente l'efficacia. Negli studi già effettuati per il settore, indipendentemente dalla realizzazione dell'asse direzionale, è risultata la necessità di affidare al prolungamento della Palmiro Togliatti, sottopassando il Parco dell'Appia Antica, il ruolo di collegamento tra il Sud e il Nord-Est della città, dal P.R.G. vigente affidato invece principalmente al suddetto asse direzionale.

Ciò anche in relazione alla difficoltà di attraversare il Parco dell'Appia secondo le previsioni del P.R.G. e quindi alla necessità di ottimizzare il tracciato di minor resistenza, individuato con la Sovrintendenza Archeologica, collegandolo alla Palmiro Togliatti quale arteria tangenziale urbana già realizzata o in corso di realizzazione che a Nord trova esito nel G.R.A..

Per quanto riguarda la prosecuzione a Nord di Ponte Mammolo è apparso problematico il tracciato previsto dal P.R.G. nel Parco dell'Aniene lungo la riva sinistra del fiume, di forte impatto ambientale; è sembrata invece più realistica la soluzione riportata nello elab. 2 che attraversa l'Aniene partendo dal nodo già realizzato di

Ponte Mammolo e si collega direttamente a Viale Kant.

A Nord della Via Nomentana il tracciato viario sottopassa Via Graf e Via Fucini, fino a Via della Bufalotta, per consentire il passaggio in superficie della tranvia protetta e del traffico locale a servizio della residenza.

L'asta di collegamento della Via Palmiro Togliatti con il G.R.A. in direzione dell'A1 è stata recentemente confermata dalla Regione Lazio.

a3 Palombarese-Osteria del Curato

Di rilevante importanza per l'equilibrio del settore orientale resta la previsione della Tangenziale che collega la Via Nomentana, esternamente al G.R.A., con Via Tuscolana (Osteria del Curato).

Questa viabilità, diversa nella parte Nord dalle previsioni di P.R.G., ha la funzione di alleggerire la Via Nomentana e il G.R.A. dal traffico proveniente dalla Via Nomentana stessa e diretto a Sud della città. Tale asse viario, scambiando con le consolari e l'Autostrada A24, intercetta parte del traffico in entrata nel settore Est consentendo anche i collegamenti tra le zone industriali interne al G.R.A..

b) Trasversali

Rispetto al sistema di viabilità trasversale il settore orientale presenta caratteristiche differenti tra la parte a Nord dell'A24 e quella a Sud. Mentre quest'ultima parte è infatti servita da quattro consolari

( Prenestina, Casilina, Tuscolana e Appia ) la parte Nord, pur avendo un altrettanto rilevante peso insediativo, è servita unicamente dalla Via Tiburtina e dalla Via Nomentana; è pertanto allo studio il potenziamento della viabilità trasversale attraverso il completamento dell'asse Via dei Prati Fiscali, Viale Jonio, Via Ogetti fino al G.R.A., risultando inattuabile l'innesto della Via Ogetti sulla Via Nomentana secondo quanto previsto dal P.R.G.; ciò sia per motivi ambientali sia per carico di traffico gravante sulla Via Nomentana.

Il sistema delle trasversali è poi rafforzato da un nuovo asse di collegamento a scorrimento veloce, detto "trasversale Nord", che costeggiando il Carcere di Rebibbia si collega, da Est a Ovest, alla Via Palmiro Togliatti, a Via dei Monti Tiburtini e alla Tangenziale Ferroviaria.

Per quanto riguarda infine la "trasversale Sud", che collega l'Autostrada A2, da Est a Ovest, alla Via Palmiro Togliatti e alla Tangenziale ferroviaria, la sua fattibilità è strettamente legata a quella della nuova Tangenziale ferroviaria e alla possibilità di sottopassare l'area dell'ex Aeroporto di Centocelle.

Nell'allegato 2 redatto dalla Ripartizione XIV sono riportati i risultati delle simulazioni di traffico origine - destinazione ottenuti in presenza di diversi scenari di domanda e offerta.

Detti risultati mostrano l'attendibilità del modello di mobilità proposto nel Programma Pluriennale approvato.

### 1.2.3 I parcheggi

In attuazione della legge 122/89 il Comune di Roma ha approvato il Programma Urbano dei Parcheggi (P.U.P.).

Il Programma articola gli interventi nelle seguenti categorie funzionali:

- parcheggi pubblici di interscambio, che svolgono un ruolo fondamentale nell'ambito della mobilità urbana quali strutture complementari alla funzionalità delle grandi linee di trasporto pubblico;
- parcheggi pubblici sostitutivi della sosta su strada, che tendono a recuperare la fluidità veicolare attraverso la eliminazione della sosta lungo le principali direttrici viarie del trasporto pubblico e sugli itinerari tangenziali;
- parcheggi ad uso pubblico realizzati da privati su aree private, funzionalmente equivalenti alla categoria precedente, ma diversamente per la presenza di superfici non residenziali nella misura del 10% delle aree complessivamente utilizzabili per lo stazionamento (art. 6 Legge 122/89).

Il Programma Urbano Parcheggi prevede, nella versione aggiornata, la realizzazione di circa 19.000 posti auto di scambio, di circa 16.500 posti auto sostitutivi della sosta e di circa altri 45.000 posti auto sostitutivi della sosta relativi ad interventi ricadenti nella fattispecie dell'art. 6.

Nel triennio 1995-97 l'Amministrazione Comunale prevede un investimento di 52 Mld per i parcheggi di interscambio e di 175 Mld per i parcheggi sostitutivi della sosta.

**Programma Urbano dei Parcheggi - P.U.P.  
interventi relativi al settore orientale**

<b>Circoscrizione 3^</b>	<b>n° posti</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Finanziam.</b>
Stazione Tiburtina	1051	scambio	L.122/89
Piazza Lotario	271	sost.sosta	L.122/89
Viale dell'Università	640	sost.sosta	L.122/89
Piazza Bologna	445	sost.sosta	L.122/89
Castro Pretorio	728	sost.sosta	L.122/89
Via Liguori	117	art.6	
<b>Circoscrizione 5^</b>			
Ponte Mammolo	1812	scambio	L.122/89
S. M. del Soccorso	241	scambio	L.122/89
Rebibbia	280	scambio	
Feronia	800	scambio	
Via delle Messi d'Oro	152	art.6	
Tor Cervara	754	art.6	
Via Nomentana - Via Aguzzano	192	art.6	
Via di Pietralata - Via Durantini	156	art.6	
Via Ripa Teatina	453	art.6	
Via di Portonaccio	187	art.6	
Via F. Fiorentini	498	art.6	
Piazza R.B. Crivelli	300	art.6	
Via Galantara	450	art.6	
Via Cappellini	546	art.6	
<b>Circoscrizione 6^</b>			
Via dei Juvenci	250	art.6	
Via L. dal Verme	458	art.6	
<b>Circoscrizione 7^</b>			
Centro Carni	190	scambio	L.396/90
Via dell'Alloro	306	art.6	
Via degli Olmi	203	art.6	
Via Susine	61	art.6	
Via Sileno	120	art.6	

<b>Circoscrizione 8^</b>	<b>n° posti</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Finanziam.</b>
Fontana Candida	379	scambio	L.122/89
Borghesiana	304	scambio	L.122/89
Graniti	500	scambio	L.122/89
Finocchio	293	scambio	
Via Carcaricola - Via Carnevale	1451	art.6	
Via di Torrenova GRA	1215	art.6	
<b>Circoscrizione 9^</b>			
Stazione Tuscolana	321	scambio	L.122/89
Via Taranto	480	sost.sosta	L.122/89
Via Populonia	400	sost.sosta	L.122/89
Arco di Travertino	586	scambio	
Via Davila - Via Cessati Spiriti	256	art.6	
Arco di Travertino - Via Lanuvio	601	art.6	
Via Bitinia	209	art.6	
Via Don Rua	384	art.6	
Via Demetriade - Via Grottaferata	448	art.6	
Via Colli Albani	252	art.6	
<b>Circoscrizione 10^</b>			
Osteria del Curato	1088	scambio	
Via Bonfante	423	art.6	
Piazza S. Giovanni Bosco	960	art.6	
Via Alimena	400	art.6	
Via Varo	628	art.6	
Via Ponzio Comino	145	art.6	

Programma Urbano dei Parcheggi - P.U.P.  
Piano investimenti triennale 1995 - 1997

tabella 4

Circ.	Parcheggi di scambio				Parcheggi sostitutivi sosta				Parcheggi art. 6			
	Program. n° posti	Finanziati n° posti	mid	%	Program. n° posti	Finanziati n° posti	mid	%	Program. n° posti	Finanziati n° posti	mid	%
1	550				5.801	5.801	72.923	100	5.293			
2	1.820				2.145	2.145	18.340	100	1.647			
3	1.051	1.051	9.802	100	2.084	2.084	19.841	100	117			
4									1.681			
5	3.133	3.133	8.025	100					3.688			
6									708			
7	190	190	1.500	100					690			
8	1.476	1.183	2.970	80					2.666			
9	907	321	3.959	35	880	880	8.629	100	2.150			
10	1.088								1.956			
11	667	402	5.829	60					5.921			
12	2.079	767	7.027	37					1.944			
13	2.323	920	2.340	40					590			
14									756			
15	998				753	753	10.370	100	7.459			
16	388	388	5.626	100	896	896	9.657	100	2.167			
17	220				3.977	3.074	35.364	77	1.098			
18									2.797			
19	306	306	4.439	100					1.248			
20	1.731	362	0.927	21					521			
Tot.	18.927	9.023	52.444	48	16.536	15.633	175.124	94	45.097			

### 1.3 Interventi programmati

#### 1.3.1 I progetti d'area

I progetti d'area riguardano ambiti urbani interessati da "interventi di natura complessa" che hanno rilevanza per l'assetto e le trasformazioni urbane e per il sistema della mobilità.

Per questo motivo in sede di approvazione del Programma per Roma Capitale il Consiglio Comunale ha deciso che la progettazione di questi particolari interventi dovesse essere preceduta da uno strumento programmatico denominato "Progetto d'area", con compiti di indirizzo per l'Amministrazione Comunale e di coordinamento operativo per gli altri soggetti coinvolti.

I contenuti e le fasi di elaborazione del progetto d'area sono stati definiti con la deliberazione C.C. n. 2 dell' 1/11/93 che riporta anche l'elenco dei progetti d'area inseriti nel Programma per Roma Capitale e soggetti alle procedure della L. 396/90.

Successivamente, con l'entrata in vigore di nuove leggi di finanziamento (L. 179/92 art. 2, L. 493/93 art. 11), lo strumento del Progetto d'area è stato esteso anche agli interventi di recupero urbano ricadenti nelle suddette leggi.

I finanziamenti per il recupero urbano ammontano a 400 miliardi (350 MLD L. 179/92 e 50 MLD contributo CER).

Tra i progetti d'area inseriti nel Programma per Roma Capitale è compreso quello relativo all'ambito Parco ferroviario Tiburtina-comrensorio Pietralata.

### Progetto d'area Tiburtina-Pietralata

Il Progetto d'area Tiburtina-Pietralata si configura quale strumento intermedio tra il Progetto Direttore per l'attuazione dei comprensori direzionali del settore orientale, equivalente ad un Piano di inquadramento programmatico per l'aggiornamento e la verifica di fattibilità delle previsioni del Piano Regolatore, e il Piano Particolareggiato del comprensorio di Pietralata previsto dalle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale per le zone I.

I contenuti del Progetto d'area, che restano subordinati agli indirizzi specifici del Progetto Direttore, sono stati individuati, in via generale, dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 2/93 e riguardano gli obiettivi generali da raggiungere, i criteri di intervento da assumere, le modalità di utilizzazione delle aree oggetto dell'intervento, la valutazione degli impatti indotti sul territorio, gli interventi da attuare per compensare gli impatti negativi individuati, il programma di realizzazione, i soggetti attuatori.

Nel caso specifico del Progetto d'area Tiburtina-Pietralata gli obiettivi generali sono indicati nel Piano di Assetto Generale delle aree ferroviarie che destina l'area della Stazione Tiburtina ad una pluralità di ruoli di importanza strategica per le funzioni di Roma Capitale.

Detti obiettivi possono essere così riassunti.

- Interconnessione e potenziamento del sistema di mobilità multimodale convergente sull'area Tiburtina, rappresentato dalle linee ferroviarie (nazionali, ad alta velocità e urbane), dalla linea metropolitana B, dalla Stazione Tiburtina, del Terminal aeroportuale, dalla tangenziale est e dalla Via Statale Tiburtina, attraverso:
  - la realizzazione della nuova Stazione ferroviaria Tiburtina;
  - la realizzazione di un nodo di scambio intermodale ferro-gomma;
  - la realizzazione di una stazione di attestamento per le linee di trasporto su gomma di interesse regionale e interregionale;
  - la razionalizzazione e il potenziamento delle strade urbane di scorrimento di diretta influenza (tangenziale ferroviaria).
- Riqualificazione funzionale del tessuto urbano attraverso la trasformazione delle aree ferroviarie destinate a servizi generali (zona M1 di P.R.G.) in aree per attività terziarie e direzionali con funzione di connessione e complementarietà tra le esistenti funzioni direzionali del settore Nomentano (C.N.R., Università, ecc..) e quelle di nuova previsione del contiguo centro di Pietralata.
- Riqualificazione ambientale delle aree limitrofe al parco ferroviario attraverso il recupero delle preesistenze vegetazionali e storico archeologiche, la creazione di un parco naturalistico attrezzato, la riconversione di attività incompatibili, la mitigazione degli impatti negativi.

### 1.3.2 Interventi per Roma Capitale

Nell'ambito del programma per Roma Capitale è prevista la realizzazione di alcuni importanti poli di servizi pubblici e privati e di attività terziarie e direzionali.

Alcuni di essi interessano il settore orientale nell'arco compreso tra la Via Tiburtina e la Via Tuscolana. In particolare:

- Parco tecnologico industriale nell'area Tiburtina;
- Parco scientifico tecnologico a Tor Vergata;
- Stadio del ghiaccio del C.O.N.I. a Tor Sapienza;
- Parco attrezzato a Tor Sapienza;
- Polo europeo dell'Industria, Spettacolo e Comunicazione a Cinecittà;
- Consiglio Nazionale delle Ricerche a Tor Vergata;
- Museo della Scienza e Biblioteca Scientifica Nazionale a Tor Vergata.

Fuori del settore orientale, ma altrettanto importanti per i riflessi che questi interventi possono avere sulle decisioni da assumere relativamente alla organizzazione dei nuovi poli direzionali, si segnalano:

- Auditorium al Villaggio Olimpico, in corso di progettazione;
- Museo dell'Energia a Tor di Quinto;
- Centro di servizi del Parco dell'Appia Antica nella ex Cartiera Latina.

Di grande interesse per l'assetto del settore orientale, anche se localizzati fuori del territorio comunale, sono ancora:

- Centro Agroalimentare nel Comune di Guidonia;
- Centro di Servizi della Banca d'Italia a Frascati, in località Vermicino.

### 1.3.3 I parchi

Incrementare e valorizzare il sistema dei parchi urbani e suburbani a partire da quelli archeologici assicurando, anche attraverso la creazione di parchi naturali, sportivi e per il tempo libero, la più efficace tutela dell'ambiente e del territorio costituisce uno degli obiettivi prioritari della legge 396/90 concernente "Interventi per Roma Capitale della Repubblica" (art. 1 punti b e c).

In coerenza con questi obiettivi il Programma per Roma Capitale, così come modificato e aggiornato, contiene i seguenti interventi:

- Realizzazione parchi archeologici Appia Antica e Parco dei Fori.  
Piano di utilizzazione ed esproprio parziale della Caffarella (finanziamento 26 miliardi).  
Studi, progettazioni e avvio della realizzazione del Parco dell'Appia Antica, dell'area centrale e dei fori (finanziamento 3 miliardi)
- Valorizzazione del sistema dei parchi urbani e suburbani.  
Esproprio delle aree del comprensorio di Villa Ada e piano di utilizzazione (finanziamento 26 miliardi).
- Realizzazione Parchi naturali, sportivi e per il tempo libero.  
Parco di Tor di Quinto, Parco lineare Via Flaminia, Parco Via Veientana Vetere.  
Parco di Aguzzano: acquisizione tramite permuta e restauro di un casale. (finanziamento 1 miliardo).

Al livello regionale la pianificazione di un sistema dei parchi e delle riserve naturali in attuazione della Legge R.L. 77/46 è stata avviata con delib. G.R.L. n. 8098 del 29 settembre 1992.

Il Piano, adeguandosi ai dettati della legge quadro nazionale nelle aree protette n. 394/91 successivamente intervenuta, classifica i parchi in tre categorie: nazionali, regionali e provinciali delegando alla Provincia stessa la perimetrazione di questa ultima categoria.

Nelle more dell'approvazione del Piano Regionale dei Parchi (nell'agosto 1994 è stato approvato uno schema di Piano) il Comune di Roma ha provveduto alla perimetrazione di 17 aree protette che permetterà di introdurre criteri di tutela su oltre 52.000 ettari di territorio comunale.

Con deliberazione C.C. n. 39 del 20.02.1995 sono state approvate le perimetrazioni di 3 delle suddette aree: Parco di Veio, Insugherata, Valle dei Casali.

Il Comune di Roma ha altresì preso le prime iniziative per la realizzazione di due parchi all'interno delle aree direzionali interessate da vincoli di tutela archeologica ai sensi delle L. 1497/39 e 431/85. 1089/39

Si tratta del Parco di Centocelle, già di proprietà comunale, esteso oltre 100 ha, e del Parco Casilino, lungo la via omonima, esteso oltre 50 ha dei quali circa un terzo di proprietà pubblica (Villa De Santis).

*Parco Leticiano*

#### 1.3.4 Opere igieniche

Sotto l'aspetto igienico la carenza maggiore riscontrata nel territorio direzionale è quella relativa alla rete fognante primaria.

Attualmente i comprensori sono tributari del collettore di Centocelle ad Est e del collettore della Marranella ad Ovest.

Quest'ultimo è però fatiscente e si pone la necessità di un nuovo collettore parallelo che ha esito in un impianto di sollevamento delle acque reflue presso il fiume Aniene da dove le acque stesse vengono convogliate al depuratore di Roma Nord.

Il progetto del nuovo collettore della Marranella è allo studio da parte della V Ripartizione e comporterà una spesa di oltre 150 miliardi.

Il piano investimenti 1995 - '97 prevede per quest'opera una spesa di L. 60 miliardi corrispondente alla realizzazione del 1° tronco Via Tiburtina-Aniene.

Altrettanto urgente è il rifacimento del collettore lungo la Via Tiburtina, nel tratto compreso tra la Stazione e Via dei Monti Tiburtini, ove si riscontrano attualmente, in occasione di precipitazioni atmosferiche, gravi allagamenti nelle zone di maggior compluvio.

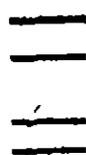
Il piano investimenti prevede finanziamenti anche per la realizzazione di questa opera.

# QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

## LEGENDA

esistente

programmato



linea F.S. alta velocità  
 linea F.S. urbana  
 linea ferroviaria in concessione  
 linea metropolitana  
 linea tramviaria protetta

autostrade  
 strade urbane di scorrimento  
 strade urbane di quartiere  
 tracciati stradali in galleria

### NODI DI SCAMBIO



-- intermodali



-- ferrovia - metro



### PARCHEGGI

-- scambio

- sostitutivi delle soste

-- art.6 legge 122/89

### CENTRO STORICO

### COMPENSORI DIREZIONALI

### PARCHI

1. Veio
2. Tevere Treja
3. Marcigliana
4. Insugherata
5. Tor di Quinto
6. Villa Ada
7. Aguzzano
8. Pineto
9. Villa Borghese
10. Valle dell'Aniene
11. Villa Doris Pamphili
12. Tor Sapienza
13. Villa Gordiani
14. Valle dei Casali
15. Casalino
16. Centocelle
17. Appia Antica

### CENTRI TERZIARI E DI SERVIZIO

18. Museo dell'Energia a Tor di Quinto

19. Auditorium
20. Centro Culturale Integrato a San Basilio
21. Parco Tecnologico Industriale a Tiburtina
22. Centro Agroalimentare
23. Stadio del Ghiaccio a Tor Sapienza
24. Business Innovation Center a via Collatina
25. Parco Attrezzato Polivalente a Tor Sapienza
26. PP.TT. - Centro di Settore Roma - Tor Pignatere
27. Cartiera Latina
28. Centro Culturale Integrato a Tor Bella Monaca
29. Polo europeo spettacolo e comunicazione
30. Enel - nuova sede a Cinecittà
31. Università di Roma - Tor Vergata
32. Banca d'Italia
33. Consiglio Nazionale delle Ricerche
34. Business Innovation Center a Gregna Morena
35. Parco Scientifico Tecnologico a Tor Vergata

### PROGETTI D'AREA

Programma Roma Capitale (L.396/90 ed altri finanziamenti)

- Ostiense - Marconi
- Tiburtina - Pietralata
- Tor Vergata
- Gregna - Morena

Programma di recupero urbano (ex art.11 L.493/93)

- Fidene - Val Melaina
- San Basilio
- Tor Bella Monaca
- Laurentino

Programma di recupero urbano (ex art.2 L.179/92)

- Case Rosse
- Borghesiana
- Esquilino
- Pigneto
- Quadraro

### Altri progetti

- Cinquina
- Casal Monastero
- Tor Marancia

### OPERE IGIENICHE

- Collettore della Marranella
- Collettore Tiburtino



oooooo



## 2. IL FABBISOGNO DI SPAZI PUBBLICI

### 2.1 Quadro normativo

Uno degli elementi qualificanti della Variante Generale di Piano Regolatore, adottata nel '74, e approvata nel '79, fu quello di connotare la zona I non più come esclusivamente direzionale, ma come un insieme di "insediamenti misti" destinati a "ricostruire l'equilibrio del tessuto urbanistico nella parte semiperiferica del quadrante orientale della città ... attraverso l'insediamento di attività direzionali e terziarie di interesse urbano e di settore, di una quota di residenze, nonchè di servizi e verde pubblico destinati anche a saldare i fabbisogni trasferiti dalle limitrofe zone territoriali omogenee di tipo B art. 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968".

In base a questa strategia di riqualificazione urbana la normativa introdotta dalla variante del '74, che prevedeva anche una drastica riduzione delle cubature consentite, prescriveva che in sede di elaborazione dei piani particolareggiati dei singoli comprensori direzionali fosse riservata, per ciascun comprensorio, una entità di spazi pubblici per il soddisfacimento dei fabbisogni delle zone limitrofe, in aggiunta agli spazi pubblici necessari per il soddisfacimento dei fabbisogni interni, in misura non inferiore a quantità prestabilite (tab. B).

La "ratio" della norma trovava e trova tuttora fondamento nella densa struttura insediativa del settore orientale della città, compromessa da edificazione abusiva sia nelle parti destinate dal P.R.G. a servizi e verde pubblico, sia lungo molti tracciati viari

programmati dallo stesso P.R.G. per adeguare il sistema della mobilità al previsto sviluppo insediativo.

Il ruolo strategico di riqualificazione urbana affidato agli interventi in zona I fu poi ampiamente ribadito nel documento programmatico allegato alla Deliberazione C.C. n. 460/88 (1), sancito nell'art.1 della legge per Roma Capitale n. 396/90 e recentemente riaffermato nel Programma Pluriennale per la realizzazione del Sistema Direzionale Orientale.

## 2.2 Fabbisogni esterni

Sugli spazi pubblici da riservare per il soddisfacimento dei fabbisogni esterni ai comprensori direzionali la norma della zona I dà soltanto una indicazione quantitativa delle relative superfici minime, lasciando al pianificatore la individuazione e articolazione della qualità di detti spazi (servizi scolastici, altri servizi di quartiere, verde, parcheggi, ecc..) in sede di elaborazione dello strumento attuativo, anche in relazione alla specificità delle singole situazioni.

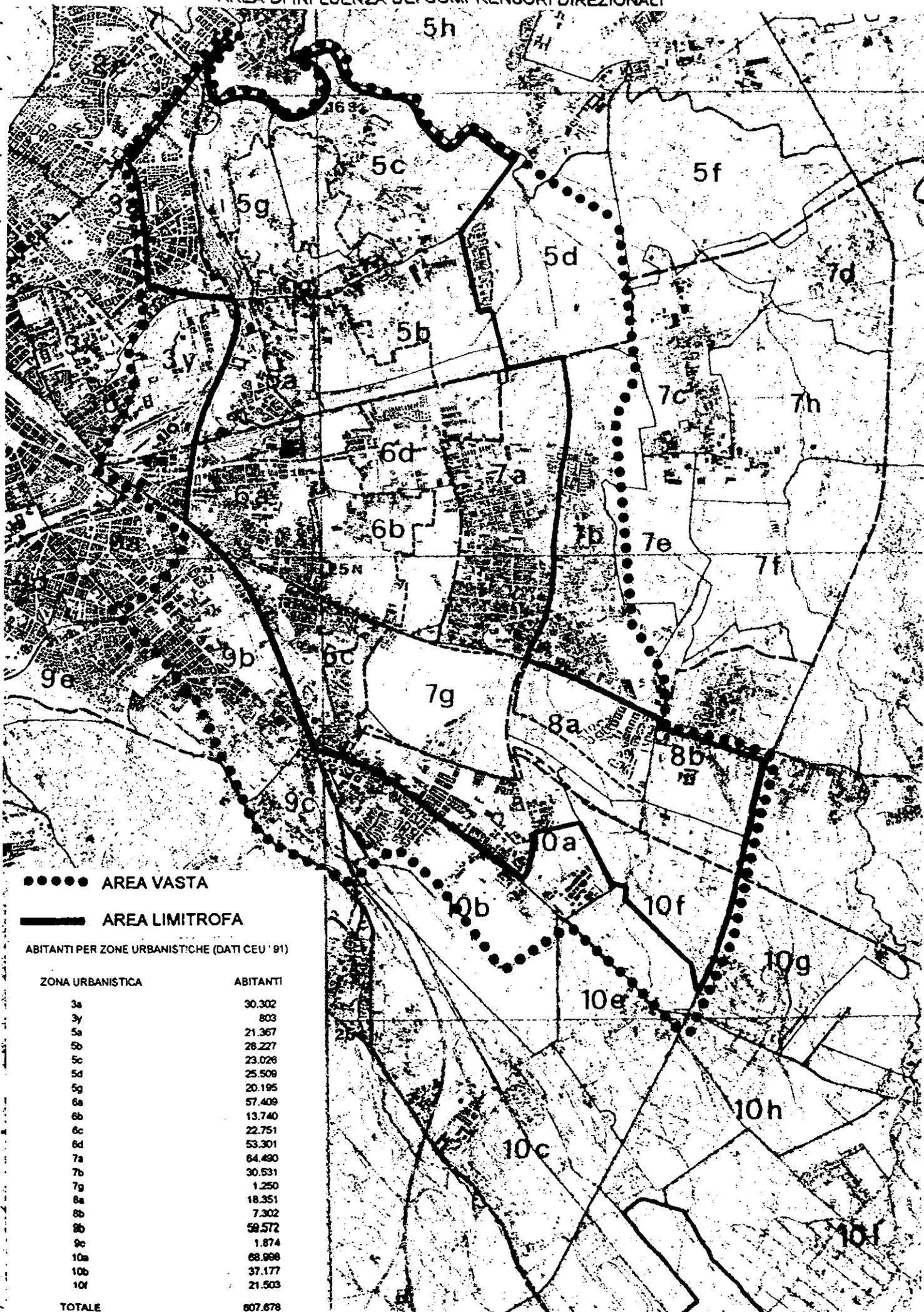
E tuttavia, considerato il lungo tempo trascorso dalla formulazione di detta norma - tempo nel quale si è registrato sia un aumento non programmato dei pesi insediativi del settore orientale che un aumento degli standards minimi di legge (2) - anche la indicazio

---

(1) Deliberazione C.C. n. 460/88 concernente: "Attuazione S.D.C. - Affidamento incarichi".

(2) La legge 122/89 ha portato lo standard di parcheggi a 4 mq/sp.. Tale standard è stato recepito nelle Norme Tecniche del P.R.G. con Deliberazione G. R.L. n. 11968 del 15 dicembre 1992.

AREA DI INFLUENZA DEI COMPRESSORI DIREZIONALI



ABITANTI PER ZONE URBANISTICHE (DATI CEU '81)

ZONA URBANISTICA	ABITANTI
3a	30.302
3y	803
5a	21.367
5b	28.227
5c	23.026
5d	25.508
5g	20.195
6a	57.408
6b	13.740
6c	22.751
6d	53.301
7a	64.480
7b	30.531
7g	1.250
8a	18.351
8b	7.302
8b	59.572
9c	1.874
10a	68.998
10b	37.177
10f	21.503
<b>TOTALE</b>	<b>607.678</b>

SDO → riqualificazione urbana

- 25 -

ne quantitativa riportata nella tabella B ha bisogno di una verifica sul territorio al fine di non pregiudicare, attraverso l'assunzione di dati non più attendibili, quell'azione di riqualificazione urbana indicata come obiettivo strategico.

La verifica sul campo è stata condotta prendendo in considerazione due diverse aree di diretta influenza dei comprensori direzionali: la prima, limitrofa, della profondità variabile tra i 500 e i 1000 m., finalizzata al computo dei fabbisogni di servizi, verde e parcheggi di livello locale; la seconda, più vasta, finalizzata al computo dei fabbisogni di livello urbano da soddisfare non necessariamente all'interno della zona I.

Fissate le aree di riferimento si è reso necessario, per la valutazione dei fabbisogni in base al D.M. 1444/68, risalire al numero degli abitanti insediati e da insediare in dette aree.

Nel merito lo stesso Decreto recita che ai fini dell'osservanza dei rapporti minimi stabiliti "si assume che, salva diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq. (pari a circa 20 mc. vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professio

nali, ecc..)"

Ora, mentre per gli abitanti da insediare in aree o comparti non ancora edificati il valore di 100 mc/ab. può ritenersi cautelativamente assumibile in via presuntiva (tenuto conto che gli standards sono comunque valori minimi), per quanto riguarda gli abitanti insediati o da insediare nel patrimonio edilizio esistente nelle due aree individuate detto valore non appare adeguato poichè condurrebbe, ove applicato, ad ipotizzare un numero di abitanti insediati e insediabili del tutto teorico, notevolmente superiore al dato reale.

La dimostrazione di tale inadeguatezza deriva dalle seguenti considerazioni:

- la struttura del patrimonio edilizio esistente vede un taglio medio di alloggi dimensionato su di una composizione non più attuale del nucleo familiare, il cui numero medio di componenti per l'intera città di Roma è oggi sceso al valore di 2.69 (1);
- la forte terziarizzazione, non necessariamente abusiva, intervenuta negli ultimi decenni nel patrimonio residenziale ha modificato in via definitiva le modalità d'uso di una consistente quota del patrimonio alloggiativo. Per tale fenomeno, da ritenersi ormai fisiologico, non è ipotizzabile un azzeramento, anche in considerazione del positivo effetto di qualità urbana che in qualche misura esso determina.

---

(1) Tale numero esprime il rapporto fra il numero degli abitanti residenti ed il numero delle famiglie. Fonte 13° Censimento della Popolazione a Roma - ISTAT 1991.

A maggior sostegno della tesi esposta sono stati sviluppati quattro diversi scenari per la valutazione degli abitanti insediati o potenzialmente insediabili nel patrimonio edilizio esistente.

Il primo scenario parte dal presupposto che il patrimonio edilizio esistente non consente l'insediamento di ulteriori abitanti. Questa tesi, che trova conforto nel basso numero di alloggi non occupati (1), vicino al dato fisiologico, ipotizza il numero di abitanti insediati pari a quello rilevato dal censimento '91. Cautelativamente si è assunto il dato CEU '91, che risulta leggermente superiore (2).

Il secondo scenario prende in considerazione il numero complessivo di alloggi, occupati e non occupati, quale risulta dal Censimento ISTAT 1991, e ipotizza l'insediamento di ulteriori abitanti fino ad una totale occupazione degli alloggi censiti (depurati ovviamente degli alloggi impropri).

In questo caso il numero degli abitanti è dato dal numero degli alloggi moltiplicato per il numero medio dei componenti il nucleo familiare che nelle aree considerate, sulla base dei dati del censimento '91, assume il valore di 2,70.

Il terzo scenario si discosta dal precedente in quanto prescinde dalla struttura del patrimonio edilizio esistente e prende invece in esame la superficie utile delle abitazioni, quale risulta dal censimento ISTAT '81, per risalire da questa alla cubatura residenziale costru-

---

(1) Il rapporto fra alloggi non occupati e quelli occupati assume, per le aree prese in esame, il valore di circa il 10% secondo i dati ISTAT 1991.

I dati ISTAT sono espressi in abitazioni ove per abitazione si intenda un insieme di vani, o anche un vano solo, destinato funzionalmente ad uso di alloggio.

(2) Fonte Censimento anagrafico 1991 del Comune di Roma; il valore, per le aree in esame, risulta superiore di circa l'1% rispetto al corrispondente dato ISTAT 1991.

ta e quindi al numero degli abitanti insediati secondo lo standard di 100 mc/abitante (1).

Il dato della cubatura è stato ottenuto maggiorando la superficie utile del 10%, per ricondurla al dato lordo, e di un ulteriore 5% per riportare il dato all'attualità ('91).

Il valore così ottenuto è stato moltiplicato per l'altezza media dei piani assunta in 3.30 m..

Il quarto ed ultimo scenario infine, parte dal dato della cubatura realizzata in base agli indici di P.R.G. prescindendo dalla reale utilizzazione in atto, dalle eventuali trasformazioni intervenute, dal numero degli alloggi.

Il dato della cubatura ottenuto moltiplicando le superfici fondarie per gli indici di P.R.G. o di Piano Particolareggiato consentiti viene poi diviso per 100 ipotizzando un indice di utilizzazione pari a 100 mc./abitante.

È evidente come quest'ultimo scenario sia programmaticamente del tutto teorico in quanto ipotizza una completa saturazione del patrimonio edilizio esistente, con conseguenti alti valori degli indici di affollamento e relative coabitazioni dato il basso valore del numero dei componenti il nucleo familiare al '91.

Si riportano di seguito i valori ricavati per l'area limitrofa e per l'area vasta relativamente ai quattro scenari ipotizzati (tab. 5 e 6).

---

(1) Sono stati utilizzati i dati del 12° Censimento della Popolazione a Roma - ISTAT in quanto non ancora disponibili i dati del 13° Censimento ISTAT 1991.

Per superficie utile delle abitazioni l'ISTAT fa riferimento alla superficie dei pavimenti delle stanze e dei vani accessori con esclusione della superficie di balconi, terrazze, verande, cantine, garages, portici, loggiati, solai, cortili, ecc..

Al fine di una ripartizione dei fabbisogni espressi sui singoli comprensori ciascuna delle aree di interesse è stata suddivisa in quattro ambiti afferenti i relativi comprensori direzionali.

Come risulta evidente dalla lettura dei dati i primi tre scenari danno risultati pressochè equivalenti mentre il quarto scenario presenta un dato anomalo rispetto agli altri superiore del 50% per l'area limitrofa e addirittura del 60% per l'area vasta.

Si è ritenuto pertanto corretto assumere come dato più vicino alla realtà quello del secondo scenario, di poco superiore ai dati del primo e del terzo scenario e quindi più cautelativo.

#### 2.2.1 I fabbisogni di spazi pubblici per la residenza

Per il calcolo dei fabbisogni delle zone limitrofe (fabbisogni esterni), assimilate a zone omogenee di tipo B ai sensi del D.M. 1444/68, si è assunto uno standard complessivo pari a 19.5 mq/abitante così articolato: 4.5 mq/ab. istruzione, 2.0 mq/ab. altre attrezzature di interesse comune, 9.0 mq/ab. verde di quartiere, 4.0 mq/ab. parcheggi.

Per le diverse zone urbanistiche sono stati computati e detratti dal fabbisogno sia le superfici delle aree pubbliche realizzate o programmate dal P.R.G. sia il verde pubblico attrezzato o programmato dal P.R.G. stesso.

In particolare relativamente ai servizi esistenti:

- per le scuole dell'obbligo è stata valutata la superficie virtuale corrispondente, in base al D.M. LL.PP. 18/12/1975 (1), a quella necessaria per il numero effettivo di aule;
- per le aree con destinazione M3 di P.R.G. non ancora realizzate la relativa superficie è stata conteggiata in misura doppia.

Nelle tabelle 7 e 8 sono riportati i dati riassuntivi dei fabbisogni residenziali di spazi pubblici per l'area esterna limitrofa e per l'area esterna vasta.

Dalla comparazione delle due suddette tabelle si nota come per l'ambito afferente il comprensorio Pietralata i dati dei fabbisogni per le due aree restino inalterati. Ciò è dovuto alla coincidenza dell'area limitrofa con l'area vasta determinata da motivi funzionali ed orografici.

In valore assoluto si ha un fabbisogno residenziale complessivo pari a 70 ha.

Nell'ambito afferente il comprensorio Tiburtino si registra invece, per l'area vasta, un saldo positivo di 5 ha per i servizi e di 68 ha per il verde.

Nell'ambito che grava sul comprensorio Casilino si registrano le più alte carenze di servizi, verde e parcheggi tanto per l'area vasta (248 ha) che per l'area limitrofa (244 ha).

---

(1) Decreto Ministeriale 18 dicembre 1975 concernente: "Norme Tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nell'esecuzione di edilizia scolastica".



Decisamente inferiore, anche se sempre molto elevato, è il fabbisogno espresso dall'ambito afferente il comprensorio di Centocelle sia nell'area vasta (166 ha) che nell'area limitrofa (98 ha).

Questi dati confermano la omogeneità del territorio Pietralata-Tiburtino e la sua diversità da quello altrettanto omogeneo Casilino-Centocelle.

Se si confrontano i dati ottenuti con quelli previsti dalle Norme Tecniche di P.R.G. (tabella B), che per'altro riguardano l'intero fabbisogno di spazi pubblici e non soltanto quello residenziale, si nota che solo per l'ambito afferente il comprensorio Tiburtino si ha equilibrio di dati. Per tutti gli altri e conseguentemente per il dato globale si hanno differenze fino al 250%.

#### 2.2.2 I fabbisogni di spazi pubblici per le attività non residenziali

Per completare il quadro dei fabbisogni espressi nelle aree di influenza dei comprensori direzionali occorre considerare anche le esigenze derivanti dalle attività non residenziali presenti nelle aree stesse. Per valutarne la consistenza, in analogia al metodo assunto per calcolare i fabbisogni espressi dai residenti, sono stati ricavati dai dati del Censimento ISTAT (1) il numero dagli addetti presenti nell'area attribuendo a ciascun addetto uno standard di 25 mq di superficie utile lorda.

---

(1) Fonte 6° Censimento dell'Industria, del Commercio, dei Servizi e dell'Artigianato a Roma - ISTAT 1981. Non essendo ancora disponibili i dati relativi al 1991 sono stati assunti quelli al 1981.

Non si è ritenuto necessario incrementare i dati in considerazione dell'attuale trend negativo del numero di addetti.

I relativi fabbisogni sono stati calcolati come segue:

0.2 mq di spazi verdi per ogni mq di superficie utile lorda;

0.6 mq di spazi per parcheggi per ogni mq di superficie utile lorda.

Il calcolo è stato fatto soltanto per i fabbisogni espressi dall'area limitrofa (tab. 9); non appaiono significativi infatti i fabbisogni espressi dall'area vasta in considerazione del tipo di utilizzazione di questa dotazione di spazi pubblici strettamente legata all'esercizio della attività.

### 2.2.3 La verifica quantitativa

Le analisi svolte nei precedenti paragrafi hanno messo in evidenza una situazione di generale carenza di spazi pubblici in tutte le aree circostanti i comprensori direzionali. In particolare risulta evidente dalla lettura dei dati come le quantità indicate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (art. 12 tab. B) per soddisfare i fabbisogni esterni ai comprensori direzionali rappresentino, specialmente per i due comprensori meridionali di Casilino e Centocelle, soltanto una quota del fabbisogno reale.

In questa situazione l'ipotesi di usare le zone I come aree di compensazione di tutte le carenze riscontrate negli ambiti di influenza sarebbe puramente formale in quanto creerebbe una concentrazio-

**Spazi pubblici per fabbisogni non residenziali esterni (area limitrofa)**

ambito	addetti ( 1 )	superficie attività (25 mq./add)	fabbisogni verde (0,2 mq / mq )	fabbisogni parcheggi (0,6 mq / mq)	fabbisogni verde+parch. (0,8 mq / mq)
	N	ha	ha	ha	ha
Pietralata	11.607	29	6	17	23
Tiburtino	4.806	12	2	7	9
Casilino	18.910	47	9	28	37
Centocelle	13.070	32	6	20	26
totale	48.393	120	23	72	95

---

( 1 ) Fonte 6° Censimento dell' Industria , del Commercio , dei Servizi e dell ' Artigianato a Roma . ( ISTAT 1981 )

ne di spazi pubblici (verde, servizi, parcheggi) non accessibile da gran parte delle aree di riferimento e contraria alla realizzazione di un equilibrato mix di funzioni necessario per ottenere un effetto di riqualificazione urbana.

Occorre pertanto sviluppare un altro tipo di ragionamento in cui anche l'aspetto qualitativo rientri tra gli elementi generatori di fabbisogni.

In questa ottica è possibile distinguere i fabbisogni di spazi pubblici per servizi e parcheggi da quelli per verde organizzato.

Nel primo caso, infatti, dallo stato di consistenza e dal tipo di utilizzazione del tessuto edilizio esistente emerge una reale potenzialità di quest'ultimo a ristrutturarsi e trasformarsi per assolvere anche quelle funzioni collettive oggi carenti (centri sociali e culturali, mercati, asili nido, parcheggi interrati, ecc.). Diversa è la situazione per i fabbisogni di verde pubblico per il cui soddisfacimento occorrerebbe una vera e propria trasformazione urbanistico-edilizia del tessuto esistente, difficilmente ipotizzabile nella misura necessaria.

Nè può ritenersi accettabile che il soddisfacimento di una condizione di carenza di aree verdi pubbliche, aggravata dalla quasi totale assenza di aree verdi private, venga risolto in virtù di un bilancio positivo di quadrante urbano (considerata la presenza ai margini del settore est dei Parchi dell'Aniene a Nord e dell'Appia Antica a Sud) per ovvi motivi

vi di qualità urbana strettamente legata al microclima locale, che non può prescindere dalla presenza di suoli permeabili.

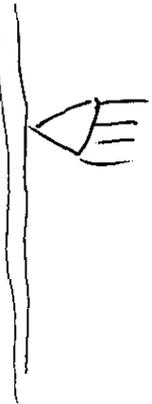
Si delinea così una strategia di intervento che tende a privilegiare la individuazione, nei comprensori direzionali, di vaste aree verdi irrinunciabili, organizzate in parchi urbani, con funzioni di riequilibrio territoriale e ambientale del settore orientale, nonché ad incentivare la trasformazione qualitativa di vaste porzioni di tessuto edilizio, attualmente degradato e interessato da funzioni incompatibili, per consentire la realizzazione di servizi e parcheggi di livello locale.

A maggior sostegno di questa strategia gioca la considerazione che mentre il fabbisogno di spazi verde è in continua espansione, lo standard previsto per gli spazi pubblici si sta dimostrando sovrastimato anche a causa del forte invecchiamento della popolazione che ha ridotto il fabbisogno scolastico.

Anche per quanto riguarda i parcheggi, ove non si tratti di nodi di scambio, occorre tener conto della qualità della domanda e dei ridotti raggi di influenza di questo tipo di servizio favorendo l'attuazione di strutture multipiani interrate o in elevazione più prossime alle zone da servire.

Sotto l'aspetto quantitativo si ritiene pertanto che le superfici di spazi pubblici per fabbisogni esterni da riservare all'interno dei com-

11 ?



prensori direzionali debbano coprire integralmente le esigenze di verde pubblico per tutta l'area vasta. ||

Si ritiene invece che per quanto riguarda il fabbisogno di servizi e parcheggi possa essere in via generale confermata la validità della normativa di Piano Regolatore che prevede il soddisfacimento parziale dei fabbisogni reali relativi all'area limitrofa.

In particolare, per i servizi, la quota parziale minima da soddisfare può essere stimata in via presuntiva nel 50% delle superfici necessarie, anche in considerazione del fatto che il futuro tessuto direzionale erogherà in una certa misura servizi, sebbene di natura privata.

Per quanto riguarda i parcheggi, infine, la stessa quota del 50% può essere, in base a quanto consentito dal D.M. 1444/68, ipotizzata su due livelli. La superficie da riservare è stata pertanto stimata in via presuntiva nel 25% di quella necessaria per soddisfare i fabbisogni in individuati.

Nella tab. 10 sono riportati i dati riassuntivi relativi agli spazi pubblici necessari per soddisfare i fabbisogni esterni individuati in via preventiva sulla base della strategia indicata in precedenza.

Confrontando detti dati con le previsioni del P.R.G. (tabella B) si evidenzia la situazione critica del comprensorio Casilino ove, pur ipotizzando di compensare parte del fabbisogno con il saldo attivo (53 ha) ||

**Spazi pubblici per fabbisogni esterni**

ambito	superficie P.R.G. ( 1 ) ha	previsione P.R.G. ha	fabbisogni complessivi ha	fabbisogni servizi		fabbisogni verde ha	fabbisogni parcheggi	
				totale ha	50% ha		totale ha	25% ha
Pietralata	182	54	49	24	12	26	43	11
Tiburino	168	47	-53	12	6	-66	26	7
Casilino	136	34	152	58	29	98	102	25
Centocelle	290	50	91	10	5	71	60	15
totale	776	185	239	104	52	129	231	58

( 1 ) Superficie misurata in scala 1:2000 su base areofotogrammetrica

proveniente dal comprensorio Tiburtino la quantità di spazi pubblici necessaria si mantiene estremamente elevata (99 ha) rispetto alla superficie totale del comprensorio stesso.

### 2.3 Fabbisogni interni

Completamente diverso è il ragionamento da sviluppare per i fabbisogni interni ai comprensori direzionali che debbono essere necessariamente soddisfatti nella seguente misura:

- cubature residenziali

23.5 mq per abitante, ove ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono mediamente 100 mc..

- cubature non residenziali di pertinenza residenziale (15% cubatura residenziale)

0.4 mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento di edifici esistenti o previsti.

- cubature non residenziali

0.8 mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento di edifici esistenti o previsti, così articolati: 0.2 mq/mq di verde e 0.6 mq/mq di parcheggi anche multipiani.

Nel caso dei fabbisogni interni, infatti, la verifica diventa di sostenibilità delle previsioni quantitative del Piano Regolatore considerato che la superficie di ciascun comprensorio risulta già pesantemente

penalizzata delle quantità da riservare a spazi pubblici per fabbisogni esterni individuate in precedenza (tab.10).

Ipotizzando di attuare i quattro comprensori secondo le previsioni del P.R.G. vigente, applicando alle superfici reali (1) dei singoli comprensori gli indici territoriali previsti, si ottengono i fabbisogni riportati nella tab.11.

Appare del tutto evidente dalla lettura dei dati che lo scenario prospettato dalla tab. 12, di confronto tra spazi pubblici minimi per fabbisogni interni ed esterni previsti dal P.R.G. (tab.B) e spazi pubblici necessari, non è sostenibile per tutti e quattro i comprensori.

Le situazioni si presentano infatti molto diversificate.

Per il comprensorio di Pietralata non sussistono problemi di ordine quantitativo; la verifica di sostenibilità dell'intervento si sposta sui valori delle densità fondiariae, sul livello di mobilità, sulla criticità degli equilibri ambientali.

Per il comprensorio Tiburtino la situazione è ancora migliore, considerata la assenza di fabbisogno di spazi pubblici nelle aree contermini.

Completamente diverso è il caso del comprensorio Casilino.

Per questo comprensorio, infatti, le quantità di spazi pubblici necessarie a soddisfare i fabbisogni espressi nelle aree contermini sono addirittura superiori alla stessa superficie del comprensorio per cui, ove non si rendano possibili compensazioni nell'area vasta le previsio-

---

(1) Nella tabella B delle M.I.A. del P.R.G. art. 12 la superficie dei comprensori era data come indicativa. Dalla superficie misurata su planimetria aereofotogrammetrica in scala 1:2000 sono state detratte le quantità oggetto di successive varianti urbanistiche e quindi da stralciare dalle Zone I considerate nella tabella B.

**Spazi pubblici per fabbisogni interni**  
( secondo le previsioni di P.R.G. )

comprensorio ( 1 )	previsione P.R.G.  ha	domanda	fabbisogni	fabbisogni	fabbisogni	fabbisogni
			complessivi	servizi	verde	parcheggi
			ha	ha	ha	ha
Pietralata res. 785.000 mc dir. 1.727.000 mc	75	res.	18,5	5,9	9,5	3,1
		non res.	1,5	-	-	1,5
		dir.	43,2	-	10,8	32,4
		totale	63,2	5,9	20,3	37,0
Tiburtino res. 735.000 mc dir. 1.029.000 mc	90	res.	17,3	5,5	8,9	2,9
		non res.	1,4	-	-	1,4
		dir.	25,7	-	6,4	19,3
		totale	44,4	5,5	15,3	23,6
Casilino res. 645.000 mc dir. 1.032.000 mc	65	res.	15,2	4,8	7,8	2,6
		non res.	1,2	-	-	1,2
		dir.	25,7	-	6,4	19,3
		totale	42,1	4,8	14,2	23,1
Centocelle res. 1.420.000 mc dir. 4.828.000 mc	125	res.	33,4	10,7	17	5,7
		non res.	2,7	-	-	2,7
		dir.	120,7	-	30,2	90,5
		totale	156,8	10,7	47,2	98,9
totale res. 3.585.000 mc dir. 8.616.000 mc	355,0	res.	84,4	26,9	43,2	14,3
		non res.	6,8	-	-	6,8
		dir.	215,3	-	53,8	161,5
		totale	306,5	26,9	97	182,6

( 1 ) Le cubature riportate in colonna derivano dalla applicazione degli indici previsti dal P.R.G. per ciascun comprensorio ( tab. B ) alle superfici effettive dei comprensori stessi misurate al netto dei servizi pubblici realizzati e pari a :

Pietralata 157 ha  
Tiburtino 147 ha  
Casilino 129 ha  
Centocelle 284 ha

**Confronto fra spazi pubblici minimi per fabbisogni interni ed esterni previsti dal P.R.G. ( tab. B ) e spazi pubblici necessari**

comprendorio	superficie P.R.G. ( 1 ) ha.	spazi pubblici fabbisogni totali		spazi pubblici fabbisogni interni		spazi pubblici fabbisogni esterni	
		tabella B ha.	A + B ha.	tabella B ha.	A ( 2 ) ha.	tabella B ha.	B ( 3 ) ha.
Pietralata	182	129	112	75	63	54	49
Tiburtino	168	137	-9	90	44	47	-53
Casilino	136	99	194	65	42	34	152
Centocelle	290	175	248	125	157	50	91
totale	776	540	545	355	306	185	239

( 1 ) Superficie misurata in scala 1:2000 su base aerologrammetrica

( 2 ) Fabbisogni esplicitati da tabella 11

( 3 ) Fabbisogni esplicitati da tabella 10

**Spazi pubblici per fabbisogni interni**  
( secondo le previsioni di P.R.G. modificate )

comprensorio	previsione P.R.G.  ha	domanda	fabbisogni	fabbisogni	fabbisogni	fabbisogni
			complessivi	servizi	verde	parcheggi
			ha	ha	ha	ha
Pietralata res. 785.000 mc dir. 1.727.000 mc	75	res.	18,5	5,9	9,5	3,1
		non res.	1,5	-	-	1,5
		dir.	43,2	-	10,8	32,4
		totale	63,2	5,9	20,3	37,0
Tiburtino res. 735.000 mc dir. 1.029.000 mc	90	res.	17,3	5,5	8,9	2,9
		non res.	1,4	-	-	1,4
		dir.	25,7	-	6,4	19,3
		totale	44,4	5,5	15,3	23,6
(1) Casilino res. 516.000 mc dir. 825.000 mc	65	res.	12,1	3,8	6,2	2,1
		non res.	1,0	-	-	1,0
		dir.	20,5	-	5,1	15,4
		totale	33,6	3,8	11,3	18,5
(1) Centocelle res. 1.136.000 mc dir. 3.862.000 mc	125	res.	26,7	8,5	13,7	4,5
		non res.	2,1	-	-	2,1
		dir.	96,5	-	24,1	72,4
		totale	125,3	8,5	37,8	79,0
totale res. 3.172.000 mc dir. 7.443.000 mc	355,0	res.	74,6	23,7	38,3	12,6
		non res.	6,0	-	-	6,0
		dir.	185,9	-	46,4	139,5
		totale	266,5	23,7	84,7	158,1

(1) Le cubature riportate derivano dall' applicazione degli indici previsti per il comprensorio dal P.R.G. ( tabella B ) ridotti del 20 %

ni del Piano Regolatore non appaiono sostenibili.

La prima ipotesi di compensazione è individuabile nel soddisfacimento di una quota dei fabbisogni esterni di spazi pubblici, in particolare del verde, con il saldo attivo del vicino ambito Tiburtino pari a 53 ha.

Una seconda ipotesi è quella di ridurre la quota di fabbisogni interni utilizzando il dettato della legge regionale del Lazio n. 36/87 che consente, in sede di strumento attuativo, la riduzione delle volumetrie edificabili rispetto a quelle previste dal P.R.G. purchè contenute entro il 20 per cento (1).

Per il comprensorio di Centocelle, infine, la situazione si presenta meno critica di quella del Casilino, ma egualmente insostenibile poichè la superficie residua come differenza tra la superficie del comprensorio I e la superficie di spazi pubblici per fabbisogni interni ed esterni, pari a 67 ha, è inferiore a quella già utilizzata.

Anche in questo caso, quindi occorre individuare interventi compensativi riguardanti la riduzione del 20% delle cubature realizzabili, non risultando dalla tab. 12 saldi attivi da recuperare per l'ambito Centocelle. Sulla base di quanto descritto è possibile riformulare la tab. 12 (tab. 13).

Dalla lettura dei dati risulta evidente il permanere di una situazione di criticità per i due comprensori di Casilino e Centocelle.

Si pone quindi la necessità in sede progettuale di una attenta verifica di sostenibilità degli indici previsti dal P.R.G..

---

(1) L. R.L. 2 luglio 1987 n. 36 - Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure.

1. I piani particolareggiati di cui alla legge 17 agosto 1942 n. 1150 ..... non sono sottoposti ad approvazione regionale quando non comportano varianti allo strumento urbanistico generale ovvero, se le comportano, quando queste ultime riguardano: (omissis)

h) la riduzione delle volumetrie edificabili rispetto a quelle previste dallo stesso strumento urbanistico generale, purchè contenute entro il 20 per cento.

**Confronto fra spazi pubblici minimi per fabbisogni interni ed esterni previsti dal P.R.G. ( tab. B ) e spazi pubblici necessari a scenario compensato**

compendio	superficie P.R.G. ( 1 ) ha.	spazi pubblici fabbisogni totali		spazi pubblici fabbisogni interni		spazi pubblici fabbisogni esterni	
		tabella B ha.	A + B ha.	tabella B ha.	A ( 2 ) ha.	tabella B ha.	B ha.
Pietralata	182	129	112	75	63	54	49
Tiburino	168	137	44	90	44	47	0
Casilino	136	99	133	65	34	34	99
Centocelle	290	175	217	125	126	50	91
<b>totale</b>	<b>776</b>	<b>540</b>	<b>506</b>	<b>355</b>	<b>267</b>	<b>185</b>	<b>239</b>

( 1 ) Superficie misurata in scala 1:2000 su base aerofotogrammetrica

( 2 ) Fabbisogni ospicitali da tabella 11 bis

### 3. IL QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

In questo ultimo decennio la questione ambientale è entrata di diritto nella materia urbanistica senza tuttavia produrre alcuna sensibile trasformazione nella relativa disciplina.

La tutela dei beni ambientali è tuttora affidata ai piani territoriali di coordinamento o ai piani paesistici, di competenza regionale, il cui iter approvativo si è dimostrato lungo e complesso, mentre il dibattito su come adeguare gli strumenti urbanistici alle esigenze dettate dai nuovi parametri ambientali non è ancora approdato a risultati significativi.

Lo stesso recepimento delle direttive CEE per la valutazione di impatto ambientale di alcune categorie di progetti urbanistici tarda a realizzarsi, anche se va osservato che le modalità con le quali è stata applicata in Italia la V.I.A. sono quelle di una verifica a valle del progetto, mentre la esigenza urbanistica nuova è rappresentata dalla individuazione di un metodo di progettazione ambientale che approdi ad uno strumento cogente in grado di rendere compatibili tra loro esigenze di conservazione ed esigenze di trasformazione.

L'elemento chiave di questo metodo, in un contesto giuridico che ha innovato il concetto di tutela orientandolo verso un significato di tutela attiva, è proprio il progetto della fruizione del bene da tutelare.

Per questa ragione la conoscenza dei beni ambientali presenti sull'area di intervento rappresenta una condizione necessaria, propedeutica alla formulazione di ogni ipotesi progettuale.

Il "Quadro di riferimento ambientale", attraverso gli elaborati 3a/b/c/d, sintetizza gli elementi di conoscenza sullo stato e sulle caratteristiche delle componenti ambientali che possono interagire con le scelte progettuali.

In particolare gli elaborati forniscono un quadro dell'uso attuale del suolo e del sottosuolo attraverso la rappresentazione delle seguenti principali categorie di elementi:

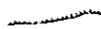
- caratteri morfologici del territorio (cave, sentieri, fossi, canali, falde idriche, zone umide, sorgenti, filari arborei, aree arborate, aree coltivate, ecc.);
- preesistenze storico-archeologiche-monumentali e ambientali (antichi tracciati viari, acquedotti, insediamenti e aree archeologici, catacombe, siti preistorici, elementi puntuali di interesse storico-monumentale, archeologico e ambientale, edifici e zone vincolate ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39, ecc.);
- caratteri funzionali del tessuto urbano (viabilità primaria, viabilità di scorrimento, viabilità di quartiere e locale, linee ferroviarie e metropolitane, stazioni F.S., metro, bus, elettrodotti, acquedotti, collettorifognari, attrezzature di servizio pubbliche e private, aree per attività produttive, aree verdi attrezzate pubbliche e private, ecc.);
- caratteri tipologici del tessuto edilizio (emergenze architettoniche, piazze e spazi pedonali, tessuti edilizi omogenei).

# QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

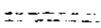
## LEGENDA

..... perimetro dei comprensori direzionali

### CARATTERI MORFOLOGICI DEL TERRITORIO

 costoni, latomie, cave

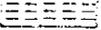
 visuali panoramiche

 sentieri

 fossi, canali

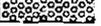
 cavità sotterranee

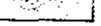
 falde idriche

 zone umide

 sorgenti

 filari arborei

 aree arborate

 aree coltivate

 aree incolte

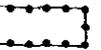
### PREESISTENZE STORICO-ARCHEOLOGICHE-MONUMENTALI E AMBIENTALI

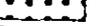
 antico tracciato viario

 tracciato viario probabile

 acquedotto emergente

 acquedotto sotterraneo

 insediamento di interesse storico-archeologico tipologico

 area archeologica

 catacombe

 sito preistorico

 elementi di interesse archeologico

 elementi di interesse storico-monumentale

 elementi di interesse ambientale

 edifici vincolati ex legge 1089/39

 zone vincolate ex legge 1089/39

 zone vincolate ex legge 1497/39

### CARATTERI FUNZIONALI DEL TESSUTO URBANO

 viabilità primaria

 viabilità di scorrimento

 viabilità di quartiere e locale

 ferrovia

 metropolitana e ferrovia in concessione

 stazioni F. S. e metropolitana

 elettrodotti

 collettori fognari

 acquedotto

 aree e attrezzature di servizio pubbliche

 aree e attrezzature di servizio private

 aree ad attività produttive

 aree verdi pubbliche attrezzate

 aree verdi private attrezzate

 aree utilizzate da attività precarie

### CARATTERI TIPOLOGICI DEL TESSUTO EDILIZIO

 piazze e spazi pedonali

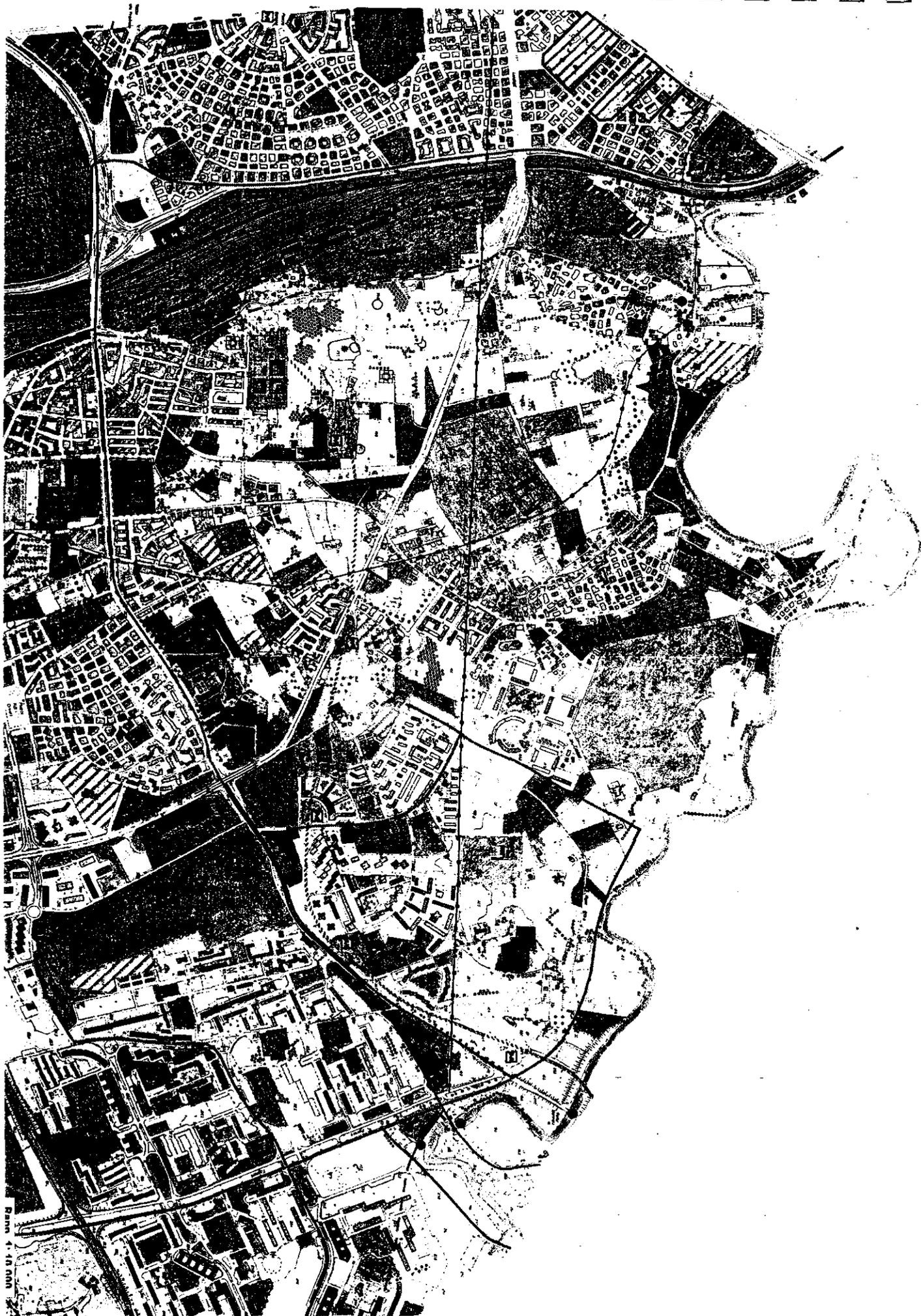
 tessuti edilizi omogenei: tipologia o intensivo

 tessuti edilizi omogenei: tipologia a palazzina

 tessuti edilizi omogenei: tipologia a villini e/o

case basse con giardino

 emergenze architettonico - tipologiche



QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE AMBITO PIETRALATA (ELAB. 3 a)

Scala 1:40.000

# QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

## LEGENDA

..... perimetro dei comprensori direzionali

### CARATTERI MORFOLOGICI DEL TERRITORIO

 costoni, latomie, cave

 visuali panoramiche

 sentieri

 fossi, canali

 cavità sotterranee

 falde idriche

 zone umide

 sorgenti

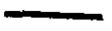
 filari arborei

 aree arborate

 aree coltivate

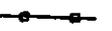
 aree incolte

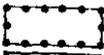
### PREESISTENZE STORICO-ARCHEOLOGICHE-MONUMENTALI E AMBIENTALI

 antico tracciato viario

 tracciato viario probabile

 acquedotto emergente

 acquedotto sotterraneo

 insediamento di interesse storico-archeologico tipologico

 area archeologica

 catacombe

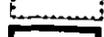
 sito preistorico

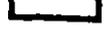
 elementi di interesse archeologico

 elementi di interesse storico-monumentale

 elementi di interesse ambientale

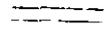
 edifici vincolati ex legge 1089/39

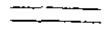
 zone vincolate ex legge 1089/39

 zone vincolate ex legge 1497/39

### CARATTERI FUNZIONALI DEL TESSUTO URBANO

 viabilità primaria

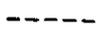
 viabilità di scorrimento

 viabilità di quartiere e locale

 ferrovia

 metropolitana e ferrovia in concessione

 stazioni F. S. e metropolitana

 elettrodotti

 collettori fognari

 acquedotto

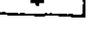
 aree e attrezzature di servizio pubbliche

 aree e attrezzature di servizio private

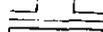
 aree ed attività produttive

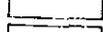
 aree verdi pubbliche attrezzate

 aree verdi private attrezzate

 aree utilizzate da attività precarie

### CARATTERI TIPOLOGICI DEL TESSUTO EDILIZIO

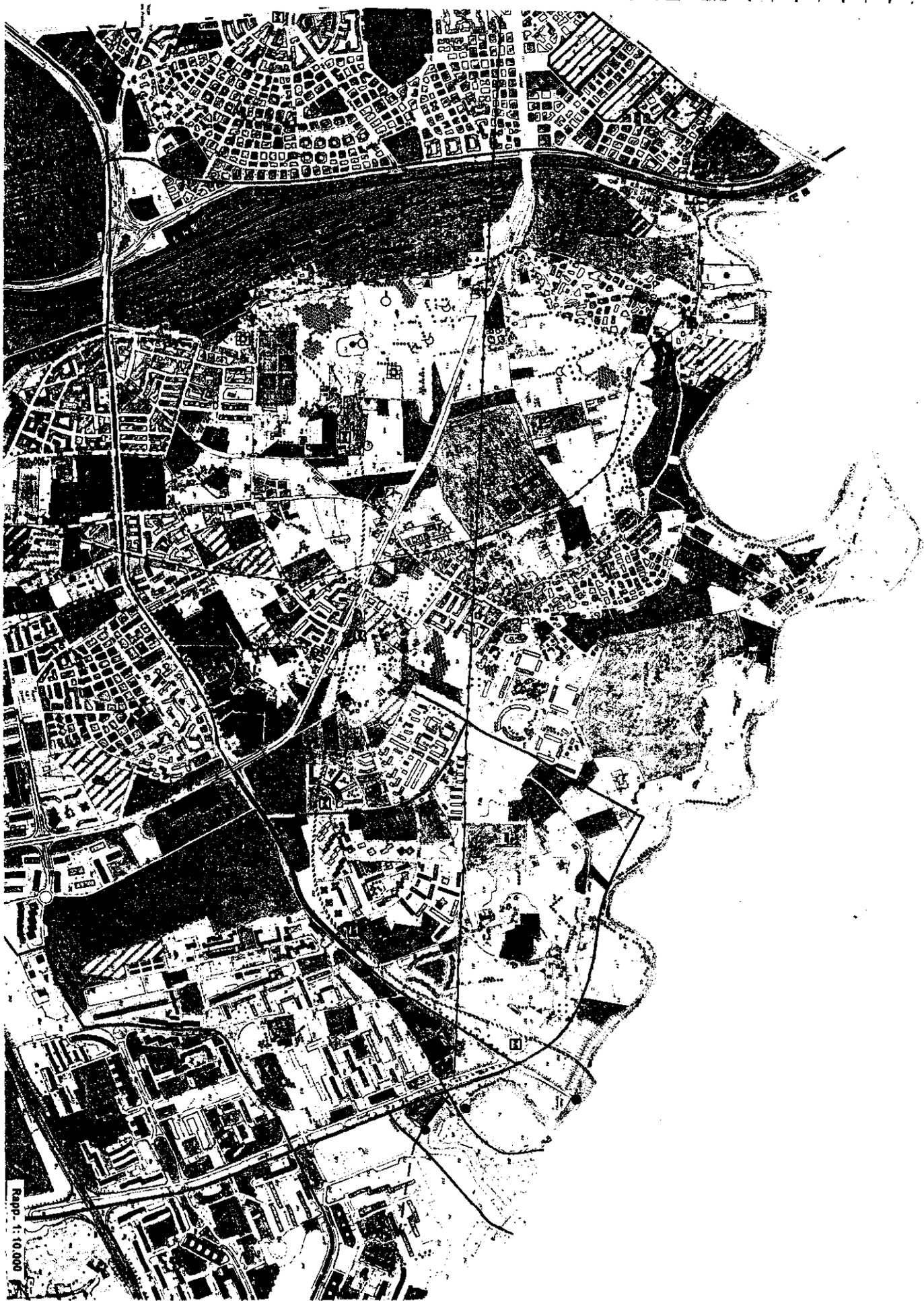
 piazze e spazi pedonali

 tessuti edilizi omogenei: tipologia a intensivo

 tessuti edilizi omogenei: tipologia a palazzina

 tessuti edilizi omogenei: tipologia a vilini e/o case basse con giardino

 emergenze architettonico - tipologiche



QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE AMBITO PIETRALATA (ELAB. 3 a)

Radd. 1:10.000



Scala 1:10.000

INSTITUTO GEOGRAFICO MILITARE (1948)

QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE AMBITO CASILINO (ELAB. 3 c)

Rapp. 1:10.000



QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE AMBITO CENTOCELLE (ELAB. 3.0)



Rapp. 1: 10.000

### 3.1 Caratteri morfologici del territorio

Sotto l'aspetto geomorfologico si è potuta mettere in evidenza la presenza di costoni e fronti di cave in località Pietralata, da stabilizzare e recuperare sotto l'aspetto ambientale. Sono state altresì in divduate numerose cavità sotterranee (Pietralata e Centocelle) per le quali si rendono necessarie campagne preventive di sondaggi per verifi che di subsidenza geologica.

Sotto l'aspetto idrogeologico il territorio non presenta elementi da tutelare o valorizzare, essendo ormai intubati gli antichi fossi della Marranella ad ovest e di Centocelle ad est.

Neppure si segnalano presenze di falde idriche vincolate o totalmente o parzialmente; una fonte sorgiva è presente nell'area ex SNIA-VISCOSA (sorgente dell'acqua bullicante).

Questa carenza comporta la necessità di interventi artificiali per la creazione di canali, bacini e zone umide (finalizzate queste ultime an che alla reintroduzione di specie faunistiche protette) e per il convogliamento e il recupero delle acque piovane a scopo irriguo per la gestione e manutenzione del verde di futuro impianto.

Le preesistenze vegetazionali non sono estese nè di grande rilevanza. Dal Nord e al Sud si segnalano le vaste macchie igrofile nell'antica Valle di Boccaleone a Pietralata, le fascie arborate a Via dei Ciclamini e la vasta pineta presso la ex SNIA al Tiburtino, i filari di pioppi e olmi al Casilino, i raggruppamenti di pini domestici a Cento



Formazioni continentali:

- Vulcano Subatino
- Vulcano Leonale
- Formazioni piroclastiche e laviche

"Tufo litoidi" (= tufo lioneo, Auct.), di varia origine, parte per colata (argosa, leucitico-biotitico con pirosseni; facies da compatte e uniformi con fessurazione prismoidale, e vacuolari, a breccie, fino a incoerenti (pozzolane), colore da giallo ocra a rosso fulvo, alla base da grigio-verdastro a nero, con molluschi terrestri (*Helix nemoralis* L.) e dolcicoli (*Margaritana auricularia* SPENGL.; mammiferi (*Cervus elaphus* L.; impronte calcarizzate di legni, filitici (*Vitis*, *Ruscus*, *Zaluzoa*, etc.). Nella zona di Palestrina si presenta con due orizzonti vicarianti talvolta con paleosuoli (S) ai quali fanno passaggio (Poli-Valmontone) (1).

Facies da fluviale o palustre, intercalata nella serie piroclastica sabazia e laziale inferiore: ghiaie a *Palaeorodan antiquus* TALC., *Dicerorhinus Merckii* J. e K., *Bos primigenius* BOJ., *Avifauna* e *Cygnus Bonticki* YALL.; lenti di argille con molecole di clima freddo (*Zonites* sp., *Verruca* (?)). Livelli travertinosi inferiori, a *Fagus* (1).

Tufo grigi stratificati, orizzonti superiore: lapilli e aggregati di pomici giallo-chiare con idrossidi di Fe; tufo granulari incoerenti e leuciti alterate, con paleosuolo e orizzonti limnici inferiormente (1).

Facies prevalentemente paleosuoliteca (1).

"Tufo" da litoidi e incoerenti (pozzolane), da giallo a grigio, con grosse scorie nere ricche di sanidino (= tufo e pomici nere, f. di Grottarosso, f. di Fidene, Nenfro, etc., Auct.), in parte di origine ignimbritica (1).

Scorie e lapilli scuri (= pozzolane nera, Auct.); lapilli ± grossolani con interclusi grossi blocchi lavici (= conglomerato giallo, Auct.) della Via Laurentina (1). Pozzolane inferiori, violacee e rosse in massa, con abbondanti proietti scottiaci; bruni e rossigni, con sparsi talora piccoli frammenti di calcari marnosi e consistenza farinosa (1).

celle. Da segnalare anche nel territorio circostante i comprensori direzionali, tra il Parco dell'Aniene a Nord e il Parco dell'Appia Antica a Sud, la interessante presenza di aree verdi già attrezzate e di viali alberati, per lo più platani, che si prestano ad essere restaurati e valorizzati.

Di qui la necessità di ampi interventi di riforestazione urbana finalizzata anche al ripristino parziale degli originari sistemi di verde.

Il sistema agricolo, pur presente in modo diffuso, non possiede per estensione e tipologia una connotazione tale da richiedere interventi di conservazione. Tale presenza è comunque di grande interesse per gestire una fase ambientale transitoria, in quanto può consentire il mantenimento di un corretto equilibrio tra suoli artificiali e suoli naturali.

Notevole è l'estensione delle aree incolte sulle quali si sono nel tempo insediate attività precarie, per lo più abusive, e spesso insalubri.

Questa situazione non si presenta facile da gestire per le difficoltà che l'Amministrazione Comunale incontra, anche sotto l'aspetto dell'impatto sociale, nel reperire aree idonee in cui trasferire le suddette attività (autodemolitori, carrozzerie, depositi roulotte, ecc.).

Di una certa rilevanza, specialmente nell'area dell'ex Aeroporto di Centocelle, è la presenza di comunità di nomadi e di extracomunitari per il cui trasferimento si pongono difficoltà anche maggiori delle precedenti.

Considerata la attuale scarsa valenza vegetazionale dei comprensori direzionali anche la fauna (vertebrati) presente è alquanto povera e poco specializzata. Nella pagina seguente è riportato l'elenco delle specie di uccelli nidificanti censite sul territorio direzionale nel corso di uno studio quinquennale recentemente condotto dalla Amministrazione Comunale (1989 - 1993) e finalizzato alla elaborazione di un Atlante degli Uccelli nidificanti a Roma.

E' ovvio che idonei interventi di restauro ambientale, come la realizzazione di parchi urbani, la sistemazione del verde locale con essenze appropriate, la costruzione di invasi artificiali per la creazione di zone umide, ecc. potrebbero, ove opportunamente calibrati, creare le condizioni per favorire la reintroduzione di ulteriori specie anche protette.

In questa strategia grande rilevanza acquistano gli interventi di tutela e valorizzazione delle aree verdi o agricole esterne ai comprensori e i collegamenti di queste ultime agli spazi verdi di nuova fondazione. Non va sottovalutato infatti che l'Area di Pietralata è praticamente in connessione con la Valle dell'Aniene e con il Parco di Aguzzano, l'area centrale del Tiburtino è strettamente connessa al Parco di Tor Sapienza, le due aree del Casilino e di Centocelle, infine, sono ricollegabili al Parco degli Acquedotti che è parte integrante del Parco Regionale dell'Appia Antica.

VE

ELENCO DEGLI UCCELLI NIDIFICANTI NEI COMPRESORI DIREZIONALI ( 1 )

PIETRALATA	TIBURTINO	CASILINO	CENTOCELLE
Piccione dom	Piccione dom	Tortora coll.	Piccione dom.
Civetta	Rondone	Rondone	Rondone
Allocco	Scricciolo	Allodola	Allodola
Rondone	Merlo	Ballerina b.	Rondine
Balestruccio	Capinera	Scricciolo	Balestruccio
Ballerina b.	Cinciarella	Petiroso	Saltimpalo
Scricciolo	Cinciallegra	Usignolo	Merlo
Saltimpalo	Comacchia g.	Saltimpalo	Beccamoschino
Merlo	Stomo	Merlo	Occhiocotto
Usignolo f.	Passera	Beccamoschino	Capinera
Beccamoschino	Passera matt.	Occhiocotto	Cinciallegra
Capinera	Verzellino	Capinera	Comacchia g.
Pigliamosche	Verdone	Cinciarella	Passera
Cinciallegra	Cardellino	Cinciallegra	Passera matt.
Comacchia g.		Taccola	Verzellino
Stomo		Comacchia g.	Verdone
Passera		Stomo	Cardellino
Passera matt.		Passera	
Verzellino		Fringuello	
Verdone		Verzellino	
Cardellino		Verdone	
		Cardellino	
21 Specie	14 Specie	22 Specie	17 Specie

( 1 ) Fonte : Comune di Roma - Servizio Zoologico - Elab. dott. Bruno Cignini

### 3.2 Preesistenze storico archeologiche monumentali

Come la maggior parte dell'area romana il territorio direzionale si presenta ricco di preesistenze storiche, archeologiche, monumentali e ambientali per la cui tutela si rendono necessari ulteriori approfondimenti conoscitivi, anche a mezzo di scavi e sondaggi.

Pietralata è il comprensorio per il quale lo stato delle conoscenze consente di dire che le preesistenze storiche potranno essere integrate nella futura struttura insediativa direzionale; lo stesso non si può dire per il comprensorio Tiburtino e, a maggior ragione, per Casilino e Centocelle in cui l'intreccio tra le diverse preesistenze (tracciati viari antichi, acquedotti emergenti e sommersi, catacombe, ville romane, ecc.) rende le aree direzionali molto delicate restringendo fortemente le reali possibilità di intervento.

Tra l'altro vaste porzioni di territorio al Tiburtino (circa 3 ha), al Casilino (40 ha), e a Centocelle (107 ha), risultano già vincolate ai sensi della legge 1089/39, e alcune altre proposte di vincolo da parte delle competenti soprintendenze risultano in itinere. *"Ad duos lauro"*

In questa situazione una preventiva campagna di scavi e sondaggi per tutte le aree di possibile intervento, per altro già avviata dall'Amministrazione Comunale (1), appare indispensabile fin dalla fase urbanistica per la definizione dei singoli strumenti attuativi.

Particolarmente interessante è il sistema dei forti (Pietralata, Tiburtino, Casilino e Centocelle) che delimita ad est il territorio direzionale.

(1) Delib. G.C. n. 3379 del 18 ottobre 1994 concernente:

Approvazione progetto e indizione nuova gara di licitazione privata per l'esecuzione dei lavori di scavo e sondaggio archeologico nel comprensorio di Centocelle, Casilino, Pietralata e Tiburtino. L. 8.291.400.000. Finanziamento legge n. 396/90 "Roma Capitale".

### 3.3 Caratteri funzionali del tessuto urbano

Sotto l'aspetto funzionale il territorio direzionale mostra una serie di carenze e di elementi generatori di degrado che possono essere così riassunti:

- scarsa accessibilità dalla rete di trasporto su ferro;
- congestionamento della viabilità principale e locale a tratti incompleta;
- carenza di parcheggi di scambio e sostitutivi della sosta su strada;
- carenza di attrezzature di servizio di livello urbano e locale con particolare riferimento ad attrezzature ricreative e sociali;
- carenza di parchi urbani e di spazi verdi attrezzati;
- presenza di vaste aree interessate da attività produttive precarie anche moleste;
- presenza di vaste aree degradate;
- presenza di elettrodotti non interrati.

Questa situazione concorre a connotare il territorio direzionale come un' "area fragile" per la quale si rendono necessari una serie di interventi radicali come il completamento delle infrastrutture a rete, la delocalizzazione di industrie moleste, la fluidificazione del traffico.

### 3.4 Caratteri tipologici del tessuto edilizio

Il tessuto edilizio presenta caratteristiche molto diversificate; tuttavia, anche sotto questo aspetto, il territorio settentrionale (Pietralata-Tiburtino) si presenta omogeneo rispetto a quello meridionale (Casilino-Centocelle).

Negli elaborati 3a/b/c/d sono riportate per aree, le indicazioni relative alle tipologie prevalenti.

Nei comprensori settentrionali si nota uno sviluppo programmato con la prevalenza di tipologie intensive fino a 9 piani, edificate sulla base dei piani particolareggiati di attuazione del P.R.G. del 1931; nei comprensori meridionali, invece, le presenze edilizie appartengono anche ad uno sviluppo spontaneo con prevalenza di tipologie a palazzine, a villini o a case basse con giardino.

Lo stesso stato di consistenza dell'edilizia appare più precario che non a Pietralata e a Tiburtino, anche se la più piccola dimensione dei fabbricati dà spazio a singole iniziative di manutenzione.

Sotto questo aspetto di grande interesse appaiono l'insediamento di Via Formia al Casilino e quello meno omogeneo del Quadraro a Centocelle; per entrambi si rendono necessari interventi di recupero.

Una particolare attenzione meritano, infine, le piazze presenti nelle aree limitrofe ai comprensori direzionali che, specialmente nel territorio meridionale, formano veri e propri sistemi collegati da viali alberati o da percorsi commerciali di possibile riqualificazione.

### 3.5 Fattori d'inquinamento

I dati sulla qualità dell'aria rilevati sul territorio direzionale (Largo Preneste, Via Tiburtina-Casal Bruciato) o in aree urbane (Piazza Gondar, Largo Montezemolo, Piazza Fermi) destano come è noto preoccupazione per gli alti valori del monossido di carbonio e del biossido di azoto che negli ultimi anni hanno ripetutamente superato i livelli di attenzione. E' pertanto facilmente ipotizzabile che una specifica campagna di monitoraggio della qualità dell'aria per le aree direzionali, considerato l'alto grado in infrastrutturazione e il numero di insediamenti presenti, dia risultati altrettanto critici.

La principale fonte di emissione è in ogni caso rappresentata dal traffico, cui si deve anche la emissione del benzene recentemente riconosciuto tra gli inquinanti più nocivi; ma non debbono essere sottovalutate altre fonti minori sia diffuse che concentrate dovute ad attività produttive, industrie insalubri, impianti di riscaldamento, ecc..

Ferma restando la necessità di un monitoraggio permanente della qualità dell'aria nelle aree direzionali, da attivarsi immediatamente attraverso un ampliamento della rete urbana, sono ormai atti dovuti, anche in presenza di alternativa zero per gli interventi direzionali, tutte le iniziative tese alla riduzione delle fonti di emissione (1).

Altrettanto necessario appare un monitoraggio dei livelli di inquinamento acustico, che proprio nelle aree direzionali ha raggiunto soglie di criticità (2), e dell'inquinamento elettromagnetico.

---

(1) Vedi: Verso il Piano della Mobilità. La Carta delle Certezze - Appendice 2: Tecnologie e Ambiente - Assessorato per le Politiche alla Mobilità - Aprile 1994.

(2) Per alcune situazioni ad alto rischio come la tangenziale est, nel tratto compreso tra Via Tiburtina e Via Nomentana, si sono resi necessari provvedimenti compensativi individuati in barriere acustiche di metacrilato.

### 3.6 Considerazioni finali

Il quadro di riferimento ambientale consente di svolgere alcune importanti considerazioni utili per la definizione dell'assetto urbanistico.

Il territorio direzionale è composto di due diversi compendi ambientali: quello settentrionale, formato dai comprensori di Pietralata-Tiburtino e quello meridionale, formato dai comprensori Casilino-Centocelle. I due compendi si differenziano per caratteristiche orografiche e idrogeologiche, per valenze storico-archeologiche, per l'impianto del tessuto insediativo, per le caratteristiche della struttura produttiva.

Le diversità riguardano altresì la carenza di spazi pubblici, la trasformabilità dei tessuti insediativi, la criticità degli equilibri ambientali.

Tutto ciò indirizza verso un comportamento progettuale diversificato che tende, nel sistema settentrionale, ad utilizzare le potenzialità di accessibilità e a sviluppare il tessuto produttivo e, nel sistema meridionale, a privilegiare la tutela e la valorizzazione del patrimonio storico-archeologico, nonché a compensare maggiormente i fabbisogni di spazi pubblici.

Viceversa in entrambi i compendi appare macroscopico lo squilibrio determinato dalla mancanza di un vero e proprio sistema vegetazionale da valorizzare come sistema del verde.

Da qui l'esigenza prioritaria di intervenire con opere di forestazione urbana, sistemazioni a giardini, viali alberati.

Altrettanto evidente è la necessità, in entrambi i compendi, di recuperare, con interventi anche capillari e diffusi, il patrimonio edilizio esistente tutelandone la struttura sociale e produttiva.

Più analiticamente le categorie di intervento da approfondire nella fase progettuale possono essere così elencate:

- indagini idrogeologiche, finalizzate al ripristino di un sistema idrologico attraverso la realizzazione di bacini e zone umide tese a creare un habitat per la introduzione di specie faunistiche;
- monitoraggio della qualità dell'aria in tutte le zone a rischio da effettuarsi anche utilizzando indicatori biologici;
- monitoraggio del livello di inquinamento acustico nei luoghi di maggior concentrazione di traffico e previsioni di barriere acustiche nelle zone a rischio;
- monitoraggio del livello di inquinamento elettromagnetico;
- recupero dei costoni tufacei e delle cave;
- campagna di forestazione urbana finalizzata alla realizzazione di parchi di nuova fondazione e di sistemi arborei lineari di collegamento;
- valorizzazione del sistema di preesistenze storico-archeologiche;
- completamento della rete di urbanizzazione primaria;
- delocalizzazione di attività precarie o incompatibili.

#### 4. IL MODELLO SOSTENIBILE

La lettura contestuale del quadro di riferimento programmatico e del quadro di riferimento ambientale fornisce, all'interno di uno scenario tendenziale per l'intero settore orientale, il sistema degli elementi strutturali sui quali costruire un modello di intervento sostenibile sia sotto l'aspetto funzionale che sotto quello ambientale.

Detti elementi riguardano principalmente il sistema della mobilità, proiettato sulla ottimizzazione del trasporto su ferro e sul potenziamento dei nodi di scambio, e le qualità del tessuto insediativo, da recuperare e valorizzare nelle sue molteplici componenti (ambientali, edilizie, storiche e sociali).

La proposta strutturale per il riordino del settore orientale interviene all'interno di cinque categorie di elementi, individuando per ciascuna di esse altrettanti obiettivi strategici da perseguire nelle successive fasi di pianificazione attuativa e di realizzazione. Detti obiettivi sono:

- recuperare il tessuto insediativo esistente, integrandolo nei nuovi interventi di edilizia direzionale;
- mitigare i fenomeni di inquinamento ambientale, attraverso la creazione di un tessuto verde continuo collegato al sistema del verde urbano;
- elevare il grado di mobilità di interesse metropolitano;
- diffondere la qualità urbana, riqualificando i percorsi di collegamento tra i nodi di mobilità;
- completare il sistema urbano di poli, esistenti o potenziali, erogatori di servizi terziari e rari.

# SCHEMA STRUTTURALE

## LEGENDA

### TESSUTO INSEDIATIVO

-  aree di conservazione
-  aree di ristrutturazione
-  aree di trasformazione
-  centri terziari e direzionali pubblici e privati
-  attrezzature pubbliche urbane
-  attrezzature pubbliche locali

### MITIGATORI AMBIENTALI

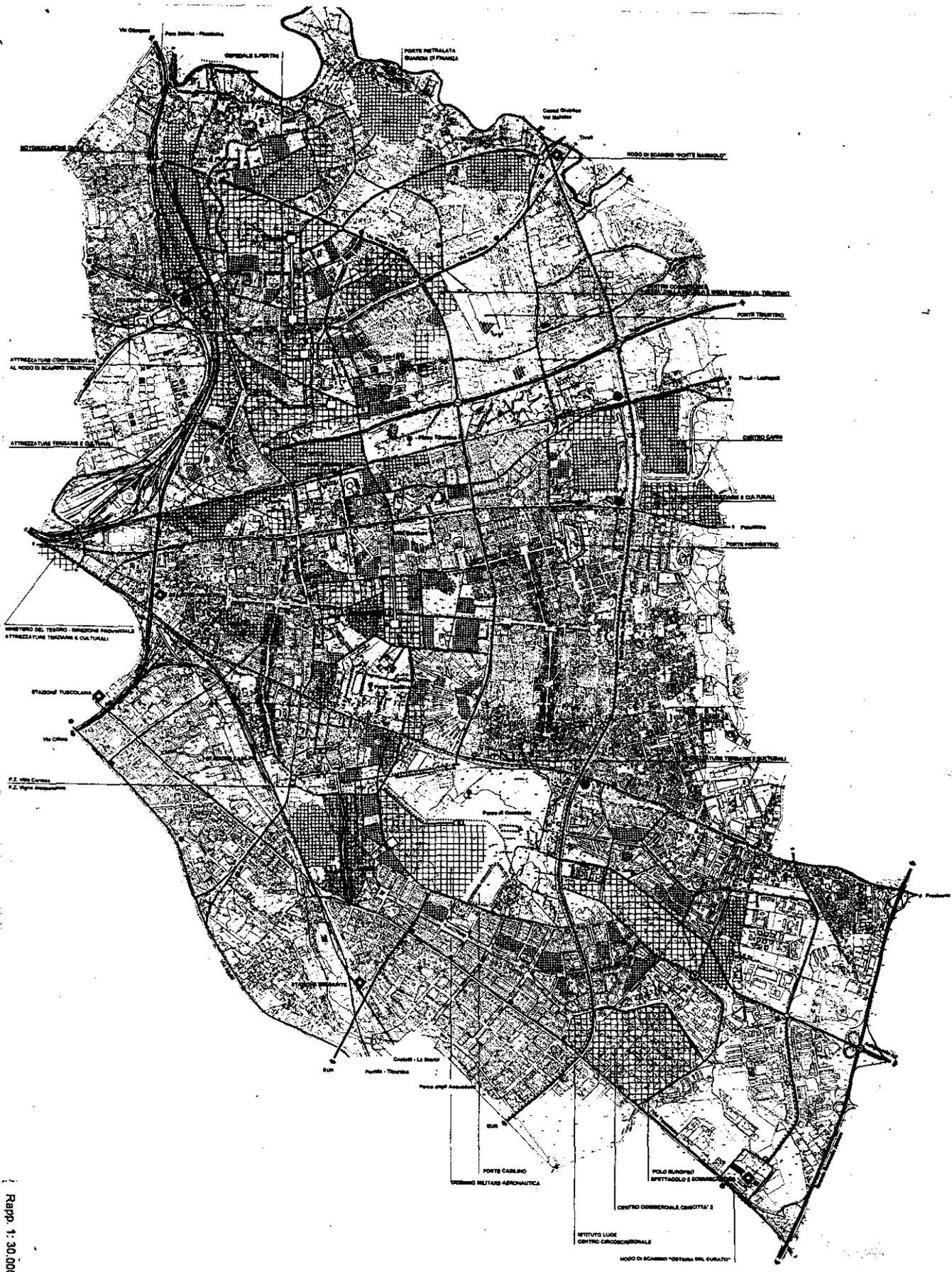
-  parchi
-  giardini
-  viali

### MOLTIPLICATORI DI MOBILITA'

-  ferrovie urbane
-  metropolitane
-  tranvie protette
-  traslatori
-  assi di scorrimento
-  piste ciclabili
-  nodi di scambio intermodali
-  nodi di scambio
-  fermate metropolitana
-  fermate tranvie protette

### DIFFUSORI URBANI

-  assi di riqualificazione urbana
-  piazze carrabili
-  piazze e isole pedonali
-  poli erogatori di servizi rari



7  
 SCHEMA STRUTTURALE (ELAB. 4)

Scala: 1:30.000

#### 4.1 Tessuto insediativo

Il tessuto insediativo del settore orientale pur discontinuo presenta, come si è visto nella fase di analisi, ampie zone omogenee anche di qualità elevata.

Il modello strutturale propone il totale recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente, anche a tutela della struttura sociale ivi insediata. La conservazione degli insediamenti produttivi attualmente operanti è invece demandata alla fase attuativa, sulla base di una più puntuale verifica delle attività in essere e della loro compatibilità con le destinazioni prescritte dai piani particolareggiati.

In particolare il modello strutturale individua, per il tessuto insediativo, le seguenti tipologie di aree di intervento:

- aree di conservazione
- aree di ristrutturazione
- aree di trasformazione
- aree di nuova edificazione

##### 4.1.1 Aree di conservazione

Le aree consolidate o di conservazione riguardano le parti del tessuto insediativo già edificate e dotate delle relative infrastrutture; la qualità dell'edilizia, tipologicamente omogenea e a funzione prevalentemente residenziale, è mediamente buona.

Queste parti di tessuto insediativo, preesistenti di norma alle pre

visioni del Piano Regolatore, rappresentano la memoria storica del territorio sia sotto l'aspetto della riconoscibilità e centralità dei luoghi (piazze), che sotto quello della struttura sociale.

Le aree consolidate devono pertanto essere conservate e riqualificate con interventi di restauro conservativo o di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento della rete viaria e di sistemazione delle piazze, nonché con la realizzazione di parcheggi sostitutivi della sosta o pertinenziali.

#### 4.1.2 Aree di ristrutturazione

Le aree di ristrutturazione urbanistica ed edilizia riguardano aree omogenee, a prevalente funzione residenziale, caratterizzate da una maglia viaria consolidata e da un tessuto edilizio compatto, ma tipologicamente diversificato, di consistenza anche precaria.

In queste parti del tessuto insediativo, storicamente più antiche delle precedenti, la ristrutturazione urbanistico-edilizia è finalizzata a consolidare la destinazione residenziale e la struttura sociale, attraverso la razionalizzazione e l'adeguamento della maglia viaria, la realizzazione delle attrezzature di servizio e del verde di interesse locale, il miglioramento della qualità edilizia anche con interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici tipologicamente spuri, che utilizzano incentivi o accorpamenti di cubature.

#### 4.1.3 Aree di trasformazione urbanistica ed edilizia

Sono le parti del tessuto insediativo caratterizzate da un impianto urbanistico non strutturato e da un tessuto edilizio misto, residenziale e non residenziale, a prevalente destinazione produttiva, con presenza di manufatti dismessi o precari in parte fatiscenti.

Per tali aree è prevista la riorganizzazione del tessuto urbanistico attraverso il completamento e il potenziamento della maglia viaria, la dotazione di spazi pubblici e parcheggi, la demolizione dei manufatti precari e fatiscenti.

Sono previsti altresì il mutamento delle destinazioni d'uso in atto e la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto delle prescrizioni e degli indici fondiari massimi che saranno stabiliti dai Piani Particolareggiati o strumento equivalenti.

Le categorie di attività da consentire sono quelle residenziali, produttive e terziarie.

Per tutte le aree libere o liberabili interne alle aree di trasformazione è prevista la acquisizione tramite espropriazione ai sensi dell'art. 8 della legge 396/90.

#### 4.1.4 Aree di nuova edificazione

Sono le parti del tessuto insediativo prevalentemente libere o interessate da attività precarie.

In queste aree sono previsti interventi di nuova edificazione tesi a realizzare un tessuto edilizio integrato a prevalente funzione direzionale e terziaria.

Le categorie di funzioni previste sono quelle indicate in via generale dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e riguardano Uffici pubblici e privati, sedi di Ministeri, sedi di banche, attività amministrative di servizio, attrezzature culturali e per il culto, centri commerciali, ecc..

In sede di piano particolareggiato saranno precisate le categorie consentite tra quelle previste, scelte in funzione del ruolo strategico affidato a ciascun comprensorio.

Per il polo di Pietralata, la cui funzione è direttamente legata agli obiettivi del progetto d'area Tiburtina-Pietralata, per la stretta connessione con la nuova stazione ferroviaria, dovranno essere privilegiate le attività legate alla rilocalizzazione della Pubblica Amministrazione in considerazione dell'alta potenzialità di accesso all'area.

Le singole aree destinate ad attività direzionali dovranno formare oggetto di intervento unitario urbanistico-edilizio, che svolga un ruolo di riqualificazione anche formale dei tessuti limitrofi e si ponga con essi in stretta integrazione.

Per tutte le aree di nuova edificazione è prevista la acquisizione tramite espropriazione ai sensi dell'art. 8 della legge 396/90.

## 4.2 Mitigatori ambientali

La riqualificazione urbanistica del settore orientale della città trova nella proposizione di un sistema del verde l'espressione più significativa della compiutezza di una operazione globale di recupero e valorizzazione ambientale.

La proposta formulata col Progetto Direttore persegue i seguenti fondamentali obiettivi:

- soddisfare i fabbisogni espressi localmente e dalle zone limitrofe come richiesto dalle Norme Tecniche del P.R.G. vigente;
- ripristinare alcuni importanti sistemi ambientali (golene, valli, collinari, ecc.) ancora leggibili sul territorio;
- tutelare e valorizzare il sistema di presistenze storico-archeologiche presenti sull'intero territorio;
- mitigare gli impatti ambientali negativi derivanti dalla urbanizzazione, ripristinando un equilibrio ambientale tra suoli permeabili e suoli impermeabili.

### 4.2.1 Fabbisogni

La questione degli standards di verde da reperire per soddisfare i fabbisogni degli abitanti delle zone limitrofe ai comprensori direzionali, oltre a quelli propri dei nuovi insediamenti, è stato affrontato precedentemente, nel punto 2.2, sotto l'aspetto quantitativo.

Sulla base delle analisi ambientali effettuate è stato invece possibile delineare i criteri per la localizzazione e la organizzazione delle aree verdi nei comprensori direzionali, distinguendole sia sotto l'aspetto del ruolo funzionale da svolgere, a livello locale o urbano, sia sotto quello delle qualità ambientali da tutelare.

#### Verde locale

Riguarda "le aree per spazi pubblici attrezzate a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade" secondo la definizione data dal D.M. 1444 del 2.4.1968. La superficie complessiva di tali aree garantisce lo standard minimo di 9 mq/ab previsto dal suddetto decreto.

Il verde locale si articola pertanto in giardini e aree sportive. I primi comprendono spazi verdi, anche non recintati, sistemati con prati, percorsi pedonali, aree pavimentate, parchi gioco, piccoli chioschi e altre attrezzature per la fruizione.

Le seconde comprendono le aree verdi attrezzate con impianti sportivi non agonistici di interesse locale.

Al fine di garantire la effettiva fruibilità del verde locale sono stati seguiti alcuni criteri nella individuazione delle aree relativi soprattutto alla dimensione minima (non inferiore a 0,5 ha) e alle

caratteristiche orografiche (aree prevalentemente pianeggianti).

In sede di pianificazione attuativa saranno invece stabilite la tipologia e la densità delle specie arboree da impiantare e le attrezzature per la fruizione.

#### Verde urbano

Il verde urbano fa riferimento al patrimonio ambientale di valore naturalistico, agricolo, storico e archeologico già esistente che deve necessariamente essere tutelato e valorizzato.

Sotto l'aspetto quantitativo riguarda anche i parchi pubblici urbani e territoriali per i quali il D.M. del 2/4/1968 prevede uno standard minimo di 15 mq/ab..

Le categorie individuate, che trovano riferimento nelle tipologie indicate dalla legge 396/90 per Roma Capitale, art. 2 punti b) e c), sono così elencabili.

- parchi naturalistici, nei quali è prevalente l'aspetto vegetazionale e/o paesaggistico e nei quali la tutela del territorio si esplica attraverso il ripristino e la valorizzazione dei beni vegetazionali e paesaggistici presenti;
- parchi storico-archeologici-naturalistici, caratterizzati dalla presenza di rilevanti preesistenze storico-archeologiche, nei quali la tutela si esplica attraverso la conservazione o la ricostruzione del

paesaggio naturale e la valorizzazione delle risorse storiche a scopi culturali-didattici e culturali-ricreativi.

- parchi sportivo naturalistici, per i quali è prevalente il ruolo strategico per l'equilibrio ambientale-territoriale e nei quali la fruizione consentita è di tipo ricreativo-sportivo anche attraverso l'uso di attrezzature per lo sport agonistico.

#### 4.2.2 I sistemi ambientali

Per quanto riguarda la tutela e la valorizzazione dei sistemi ambientali si è già verificato, nelle analisi, come il tessuto edilizio abbia nel tempo consumato molte porzioni di territorio agricolo, compromettendo definitivamente la possibilità di ripristinare i sistemi vegetazionali preesistenti.

E' stato tuttavia possibile individuare alcuni interventi irrinunciabili tesi alla creazione di nuovi parchi (riconducibili, ciascuno, alle categorie precedentemente descritte), nonché una serie di interventi di restauro e completamento dei viali alberati esistenti, al fine di creare una rete di collegamento tra le aree verdi interne ai comprensori direzionali e quelle esterne, dal Parco dell'Appia Antica fino al Parco dell'Aniene.

#### Parco di Pietralata

Il Parco di Pietralata si sviluppa parallelamente al sistema ferro-

viario, all'interno dell'antica Valle di Boccaleone segnata dal Fosso della Marranella, affluente del bacino dell'Aniene, e risale verso est sul colle di Pietra Lata lungo un declivio ancora verde caratterizzato da antiche cave di tufo.

Il fondo valle, esterno al comprensorio direzionale, è segnato da un importante viale di tigli che scherma il parco ferroviario e indica il percorso verso l'Aniene, interrotto dalla presenza del complesso della Motorizzazione Civile.

Ove esteso anche a parte dell'area ferroviaria (Zona M1) il Parco potrebbe interessare oltre 35 ha sistemati in modo da valorizzare gli aspetti naturalistici; potrebbe anche prevedersi la creazione di un lago artificiale per consentire la reintroduzione dell'avifauna e di un corso d'acqua a memoria dell'antico fosso della Marranella ormai intubato.

Dal corpo centrale del Parco si dipartono numerosi sentieri e viali alberati che raggiungono il tessuto direzionale e residenziale posto sul colle di Pietralata e ne costituiscono il tessuto connettivo.

#### Parco Tiburtino

Il Parco Tiburtino si distende per circa 33 ha nella depressione naturale che separa il territorio direzionale settentrionale da quello meridionale, sviluppandosi tra l'Autostrada A24 e la linea ferroviaria

Roma-Sulmona.

Il Parco, già presente nelle previsioni del Piano Regolatore vigente, trova continuità ad est nel Parco di Tor Sapienza che si spinge oltre il casale della Cervelletta fino alle sponde dell'Aniene.

Le modeste presenze vegetazionali dell'area, insieme alla natura pianeggiante, ne consigliano un uso prevalentemente ricreativo-sportivo, potendosi agevolmente realizzare attrezzature fisse anche per attività agonistiche.

La vicinanza della Stazione Prenestina, opportunamente potenziata e attrezzata, rende il Parco facilmente accessibile dall'intera città.

#### Parco Casilino-Labicano

Il territorio del Parco, vasto circa 50 ha, è delimitato a Sud dalla Via Casilina e attraversato centralmente dal tracciato della Antica Via di Labico, sulla quale si affacciano numerosi casali storici da restaurare e riutilizzare. Parte dell'area (40 ha circa) è assoggettata a vincolo ai sensi della Legge 1089/39 per le numerose presistenze storico-archeologiche.

Nel complesso il territorio del Parco Casilino rappresenta una testimonianza storica del sistema di utilizzazione antropica della campagna romana da tutelare e recuperare a fini didattici, sociali e ricreativi.

Questo particolare elemento differenzia il Parco Casilino dal contiguo Parco di Centocelle a sud della Via Casilina, ove le attività legate alla presenza dell'aeroporto militare hanno cancellato le testimonianze storiche della originaria utilizzazione agricola.

Nonostante le trasformazioni urbanistico-edilizie, sono infatti ancora leggibili sul territorio del Parco le tessiture della utilizzazione agricola (Villa De Sanctis, Casale Sudriè, Casale Rocchi), che si pongono quali elementi strutturanti delle future sistemazioni verdi.

Per Villa De Sanctis si propone una fruizione ricreativa del verde già in corso di realizzazione.

Per il compendio di Casale Rocchi si propone una utilizzazione sociale del Casale (centro sociale per anziani, scuola speciale, laboratori) e dell'area verde annessa.

Per il complesso di Villa Sudriè si ritiene che la destinazione a parco possa coniugarsi a quella di polo direzionale erogatore di servizi rari (come attività museali, espositive, congressuali, fieristiche, ecc.).

#### Parco di Centocelle

Il futuro Parco di Centocelle, per la sua ubicazione interna alla città consolidata e per le sue dimensioni (circa 120 ha), si colloca nella categoria dei grandi parchi urbani storico-naturalistici come Vil-

la Pamphili (180 ha), Villa Ada (180 ha), Villa Borghese (95 ha), Parco degli Acquadotti ( 50 ha).

La particolare collocazione tra il grande Parco provinciale dell'Aniene a nord e il Parco Nazionale dell'Appia Antica a sud, ne accentua il ruolo di parco a servizio dell'intero settore orientale, attualmente privo di un sistema verde attrezzato.

Le preesistenze storiche, di natura prettamente archeologica (Ville Romane, ecc.), ne delineano anche un ruolo culturale di tipo museale, che tuttavia non dovrà penalizzare l'aspetto naturalistico e quello ricreativo, che dovranno egualmente diventare, in quanto legati anche allo svolgimento di funzioni direzionali, punti di riferimento per l'intera città.

In questo quadro l'assenza di preesistenze vegetazionali sul territorio può rappresentare una circostanza positiva, che lascia più ampi spazi alla progettazione di un tessuto verde di "nuova fondazione" con funzione naturalistica, ma anche didattica, come potrebbe essere la realizzazione di un orto botanico.

I criteri informativi del Progetto del parco riguarderanno la creazione di un tessuto verde naturalistico aperto al sistema del verde metropolitano e attrezzato per una fruizione diversificata nelle componenti culturale, ricreativa e sportiva.

All'interno di questo tessuto dovranno essere assicurati:

- a) la salvaguardia e la valorizzazione delle preesistenze archeologiche e la loro integrazione nel percorso di fruizione del Parco, anche se con modalità di tutela integrale;
- b) la creazione, nelle zone non interessate da preesistenze archeologiche, di un sistema di attrezzature ricreative polivalenti in grado di soddisfare anche la esigenza di natura formale legata alla progettazione del "bordo" del Parco nel suo rapporto-integrazione con il tessuto edificato (margine urbano-naturale).

Nel caso del Parco di Centocelle il tema del margine si presenta in fatti particolarmente complesso per la compresenza di più elementi significativi: il forte, l'insediamento militare di recente costruzione, il fronte costruito continuo degli intensivi lungo Via Papiria;

- c) la creazione di un sistema sportivo fundamentalmente non agonistico, ma aperto a manifestazioni sportivo-culturali (concorsi ippici, corse campestri, palli, ecc.), in modo da soddisfare più esigenze ai vari livelli;
- d) la creazione di un sistema di "poli-presidio" interni al Parco, con la duplice funzione di garantirne la fruizione e di assicurarne la sicurezza.

Per la progettazione del Parco di Centocelle è previsto un concorso internazionale di idee.

#### 4.3 Moltiplicatori di mobilità

Il sistema della mobilità delineato dal Progetto Direttore (elab. 4 ) trova fondamento nel quadro di riferimento programmatico descritto nell'elab. 2 e conferma la necessità di aggiornare le previsioni del Piano Regolatore per i seguenti principali motivi:

- le mutate condizioni fisiche del territorio, che rendono in parte inattuabili alcuni fondamentali tracciati o svincoli;
- la maggiore conoscenza dei valori storico-ambientali del territorio, che esigono un approccio progettuale alle infrastrutture diverso da quello ipotizzato dal P.R.G.;
- la carenza di risorse finanziarie, che indirizza verso il prioritario completamento e il potenziamento delle infrastrutture esistenti;
- la necessità di incentivare l'uso del trasporto su ferro, per decongestionare il traffico veicolare e ridurre i danni ambientali ad esso connessi.

In questo quadro comportamentale il sistema della mobilità proposto dal Progetto Direttore persegue i seguenti obiettivi:

- rafforzamento della rete di mobilità intermodale di valenza metropolitana, attraverso il potenziamento dei nodi di scambio interni al territorio direzionale (Stazione Tiburtina, Stazione Prenestina, Stazione Casilina, Stazione Selinunte);
- potenziamento del sistema di tangenziali viarie esistenti o programmate rappresentato dalla tangenziale ferroviaria, dalla Via Monti

Tiburtini - Serenissima e dalla Via Palmiro Togliatti, con conseguente eliminazione dell'asse tangenziale interno ai comprensori direzionali, risultando detto asse in più parti inattuabile sotto il profilo dell'impatto ambientale;

- riqualificazione urbana della viabilità radiale costituita dalle consolari Tiburtina, Prenestina, Casilina, caratterizzandone il ruolo funzionale di adduzione alle stazioni ferroviarie omonime e di qui al Centro Storico;
- riaggiustamento della rete locale finalizzata alla fluidificazione del traffico e alla creazione di un sistema di piazze carrabili, caratterizzate funzionalmente (parcheggi interrati) e formalmente.

Gli elementi "moltiplicatori" della mobilità sono stati così individuati.

- Linee ferroviarie urbane

Il territorio è servito sul lato occidentale dell'anello ferroviario urbano, che funge da passante per le linee Monterotondo - Fiumicino (stazione Tiburtina), Castelli - La Storta (stazione Casilina) e Tivoli - Ladispoli (stazione Prenestina). Quest'ultima linea serve tangenzialmente il polo casilino; si propone la ristrutturazione e il potenziamento della stazione Prenestina, nonché la realizzazione di un parcheggio interrato.

LA RIAMMAGLIATURA VIARIA E IL SISTEMA DELLE PIAZZE NEL SETTORE ORIENTALE



- Linee metropolitane

Oltre alle due linee già esistenti, linea A (stazioni da Quadraro a Ci necittà) e linea B (stazioni Tiburtina e da Quintiliani a Ponte Mammolo) viene confermata la necessità della linea G a servizio dei comprensori Casilino e Centocelle (stazioni Torre Spaccata, Togliatti, Gardenie, Labico, Malatesta) secondo un nuovo tracciato più a Nord della Via Casilina, che da Grotte Celoni raggiunge Tor Pignattara e da qui il Centro Storico. L'attuale ferrovia in concessione, debitamente ristrutturata, è confermata nella sede di Via Casilina.

- Tranvie protette

Oltre alla linea Termini-Quarticciolo, già finanziata in parte, viene confermata la necessità della tranvia protetta Valmelaina-Cinecittà, che scambia con la prima in corrispondenza del Quarticciolo. Viene inoltre proposta una nuova linea Osteria del Curato-Palmiro Togliatti con attestamento in prossimità di Via Belizzi.

- Assi di scorrimento viario

a) tangenziale ferroviaria

La previsione di un asse tangenziale di scorrimento lungo il vallo ferroviario nel tratto Via Nomentana-Via C. Colombo è fondamentale per sostenere il modello di mobilità proposto dal Progetto Direttore in variante alle previsioni del Piano Regolatore vigente,

per tener conto delle trasformazioni fisiche intervenute sul territorio, delle mutate esigenze ambientali, della limitatezza delle risorse. Oltre alla riduzione dei fenomeni di inquinamento ambientale prodotti dalla attuale tangenziale est, attraverso il declassamento della stessa a strada urbana di quartiere, la realizzazione della nuova tangenziale consente la riqualificazione ambientale della fascia urbana a ridosso del vallo ferroviario e il miglioramento della dotazione dei servizi locali e dei parcheggi di scambio e sostitutivi della sosta.

La nuova arteria si sviluppa per circa 9 Km nel tratto compreso tra la "Batteria Nomentana" e la Circonvallazione Ostiense; il livello prestazionale ipotizzato è quello di una strada di scorrimento veloce con due controstrade che nel tratto Nomentana-A24 riutilizzano la attuale Tangenziale est.

b) Via di Portonaccio - Cesare Baronio

Il P.R.G. vigente assegna a questo tracciato tangenziale un ruolo prestazionale difficilmente realizzabile a causa delle compromissioni edilizie lungo il tracciato stesso ed alla difficoltà di attraversare il Parco dell'Appia nella Valle della Caffarella.

Il Progetto Direttore ne propone il miglioramento fino alla Via Prenestina, sia ampliandone la sezione, ove possibile, sia eliminando

le interruzioni in corrispondenza della zona del Pigneto (P.d.Z. A2).  
In considerazione delle difficoltà tecniche legate all'attraversamento del fascio degli acquedotti romani, in prossimità di Via del Mandrione, lo schema strutturale a partire dalla Via Prenestina privilegia l'asse Via dell'Acqua Bullicante-Arco di Travertino.

c) Via Monti Tiburtini - Via della Serenissima

Collega attualmente la tangenziale est con Via Casilina. Con la eliminazione dell'asse direzionale diventa necessaria la sua prosecuzione verso Sud, fino ad intersecare prima il prolungamento della penetrazione dell'A2 e poi, ricalcando Via Cartagine, il prolungamento della Via Palmiro Togliatti a Nord del Quarto Miglio.

Il Progetto Direttore ne prevede l'adeguamento a strada di scorrimento, attraverso il miglioramento della sezione e l'attrezzatura degli svincoli.

d) Via Palmiro Togliatti

Costituisce, con la tangenziale ferroviaria, il sistema di scorrimento portante dello schema strutturale del settore orientale.

Essa è direttamente collegata all'area metropolitana attraverso il sistema autostradale (A1 a Nord, A24 ad Est, A2 a Sud-Est, Fiumicino-Civitavecchia a Sud-Ovest) e al sistema ferroviario e delle linee me

tropolitane attraverso i nodi di scambio di Ponte Mammolo (esistente), di Osteria del Curato (esistente) e di Ostiense (in corso di progettazione).

e) Gli assi viari trasversali di scorrimento sono rappresentati dalla trasversale Nord, che collega il nodo di scambio di Ponte Mammolo con la Tangenziale Est, servendo direttamente l'insediamento direzionale di Pietra Lata, dalla penetrazione dell'A24, che serve direttamente l'insediamento del Tiburtino, e dalla trasversale Sud che collega il G.R.A. con Via della Serenissima, servendo direttamente il comprensorio di Torre Spaccata.

- Nodi di scambio

Il potenziamento dei nodi di scambio interni al territorio direzionale, attraverso la dotazione di parcheggi e di servizi, rappresenta un obiettivo strategico primario.

Oltre ai nodi di scambio intermodali di Ponte Mammolo e della Stazione Tiburtina a Nord, del Pigneto e di Tuscolana ad Ovest, di Selinunte a Sud e di Osteria del Curato a Sud-Est, il Progetto Direttore prevede i nodi di scambio ferro-ferro Collatino, Prenestino e Casilino, lungo la Via Togliatti. Di grande interesse per la mobilità del settore sono pure la Stazione Prenestina, lungo la linea Tivoli-Ladispoli e la Stazione Casilina, lungo la linea Castelli-La Storta.

#### 4.4 Diffusori di qualità urbana

Il quadro di riferimento ambientale ha messo in evidenza le straordinarie potenzialità offerte dal tessuto insediativo del territorio direzionale ed in particolare da alcuni sistemi di percorsi e di piazze, per una operazione di riqualificazione attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, di arredo urbano e di incentivazione delle attività commerciali e terziarie insediate o insediabili.

A questi sistemi prevalentemente lineari, che insieme ai viali alberati e ad alcuni spazi verdi attrezzati rappresentano i luoghi storici del tessuto insediativo del settore orientale, viene affidato il ruolo di "diffusori di qualità urbana" nei tessuti limitrofi e nei nuovi insediamenti direzionali, ai quali vengono direttamente collegati attraverso piazze di nuova fondazione o isole pedonali.

Nel territorio settentrionale (Pietralata-Tiburtino) il sistema principale di percorsi e luoghi "diffusori" è rappresentato dalla Via Tiburtina, nel tratto compreso tra la Stazione Tiburtina e la Via dei Monti Tiburtini, segnato da importanti presenze terziarie.

Dalla Tiburtina si dipartono i percorsi diffusori di qualità urbana verso Pietralata (lungo l'asse Stabilimento De Paolis - Stazione Quintiliani, che a sua volta interseca l'asse Piazza delle Crociate - Stazione Tiburtina - Via Filippo Meda - Stazione M. Tiburtini) e verso il Tiburtino (asse Via Portonaccio - Via Mirri - Piazza Santa Maria Consolatrice, asse Via Ottoboni - Largo S. Giuseppe Artigiano e asse Via Facchinetti - Piazza Crivelli).

Nel territorio meridionale, invece, i sistemi di percorsi e luoghi si sviluppano longitudinalmente sia ad ovest, lungo l'asse di Via Guido degli Ubertini-Via Filarete, sia ad est, lungo l'asse di Via dei Castani da Piazza Teofrasto a Piazza S. Felice da Cantalice.

Entrambi i percorsi convergono sul polo del Casilino lungo Via Formia, da Piazza Malatesta, e lungo il Viale delle Gardenie, da Piazza dei Gerani. A sud il comprensorio Centocelle-Torrespaccata è innervato dal sistema Piazza dei Tribuni - Viale dei Consoli - Piazza Don Bosco, attraverso il percorso Via Bonfante - Via Chioventa, mentre il quartiere del Quadraro si riqualifica intorno all'asse di Via dei Quintili direttamente collegato alla stazione del Metro A Porta Furba.

E' del tutto evidente che per rendere concreta questa operazione di diffusione di qualità urbana, suggerita dal Progetto Direttore, si rendono necessari interventi diretti sulle aree esterne ai comprensori direzionali, tesi anche a prevenire fenomeni di terziarizzazione spontanea indotta dai nuovi insediamenti direzionali, che potrebbero compromettere in maniera irreversibile le potenzialità di trasformazione qualitativa del settore orientale individuate con la analisi.

Pertanto, parallelamente alla fase di pianificazione attuativa dei comprensori direzionali, appare necessaria la messa a punto di una normativa articolata per il recupero urbano dell'intera area vasta interessata dai nuovi interventi di edilizia direzionale.

#### 4.5 Poli erogatori di servizi terziari e rari

Nonostante gli alti valori della densità edilizia il tessuto insediativo del settore orientale prevede numerose aree dismesse o dismettibili suscettibili di profonda trasformazione che, unitamente agli insediamenti terziari già esistenti, tendono a costituire una vera e propria rete di poli erogatori di funzioni terziarie o di servizi rari. In questa rete si inseriscono i nuovi poli direzionali con ruoli e dimensioni diversificate in relazione ai rapporti di funzioni instaurabili con i poli limitrofi. Il polo di Pietralata assume una funzione prevalentemente amministrativa, in relazione alla stretta connessione con la stazione nazionale Tiburtina e ai servizi insediabili sull'area ferroviaria. Il polo Tiburtino assume una funzione prevalentemente terziaria di servizio alle imprese, in relazione alla stretta connessione con l'area produttiva Tiburtina (asse Tivoli-Guidonia) e al suo diretto collegamento con l'A24. I poli di Casilino e Centocelle assumono una funzione di tipo prevalentemente culturale ricreativo in relazione alla accertata carenza di servizi nell'area di influenza e alla stretta connessione con luoghi di grande interesse storico archeologico come il Parco di Centocelle. Il polo di Torre Spaccata, infine, conserva la prerogativa di area di attesa a valenza multifunzionale in relazione alla domanda che si va organizzando intorno al polo di Cinecittà (Catasto, Ispettorato del Lavoro, ecc.) e alla II Università di Tor Vergata (Policlinico, C.N.R., ecc.), nonché alla stretta connessione con l'area dei Castelli Romani attraverso la Via Tuscolana.

#### 4.6 Servizi energetici

La energia elettrica necessaria ai quattro compressori è fornita dall'E.N.E.L. (comparti Pietralata, Tiburtino e Centocelle Torrespaccata) e dall'A.C.E.A. (comparti Casilino e Centocelle-Quadraro).

La potenza da erogare è assicurata da un sistema di sottostazioni elettriche esistenti o programmate nei rispettivi piani aziendali.

Il servizio di illuminazione è invece di competenza dell'A.C.E.A..

Di grande interesse per l'equilibrio ambientale del settore è la realizzazione di una centrale di cogenerazione a gas metano, della potenza di circa 200 MW, che alimenti una rete di teleriscaldamento al servizio dei quattro compressori direzionali. Poichè la fattibilità di tale impianto è legata, in via generale, ad una elevata concentrazione delle utenze e ad una elevata durata di utilizzazione degli impianti si ritiene che per gli interventi previsti nei quattro compressori, oltre che per molti degli insediamenti limitrofi, ricorrano entrambe le condizioni.

La centrale di teleriscaldamento potrebbe assicurare riscaldamento invernale, acqua sanitaria, condizionamento estivo.

Una localizzazione tecnicamente compatibile è stata individuata dalla A.C.E.A. nell'attuale centro nodale Collatino. In alternativa il Progetto Direttore individua un'area nel comprensorio Tiburtino prossima alla Stazione Prenestina (Elab. 4a), che, fatte salve ulteriori verifiche di compatibilità ambientale, presenta i necessari requisiti di distanza dai fabbricati e di accessibilità.

## 5. IL QUADRO DI RIFERIMENTO PER L'ATTUAZIONE

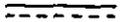
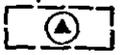
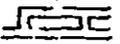
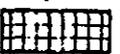
Al fine di accelerare la fase di pianificazione attuativa dei comprensori direzionali i contenuti dello schema strutturale sono stati approfonditi e verificati sul territorio; è stato così possibile costruire un modello di riferimento puntuale per ciascun comprensorio agevolmente traducibile in piano particolareggiato.

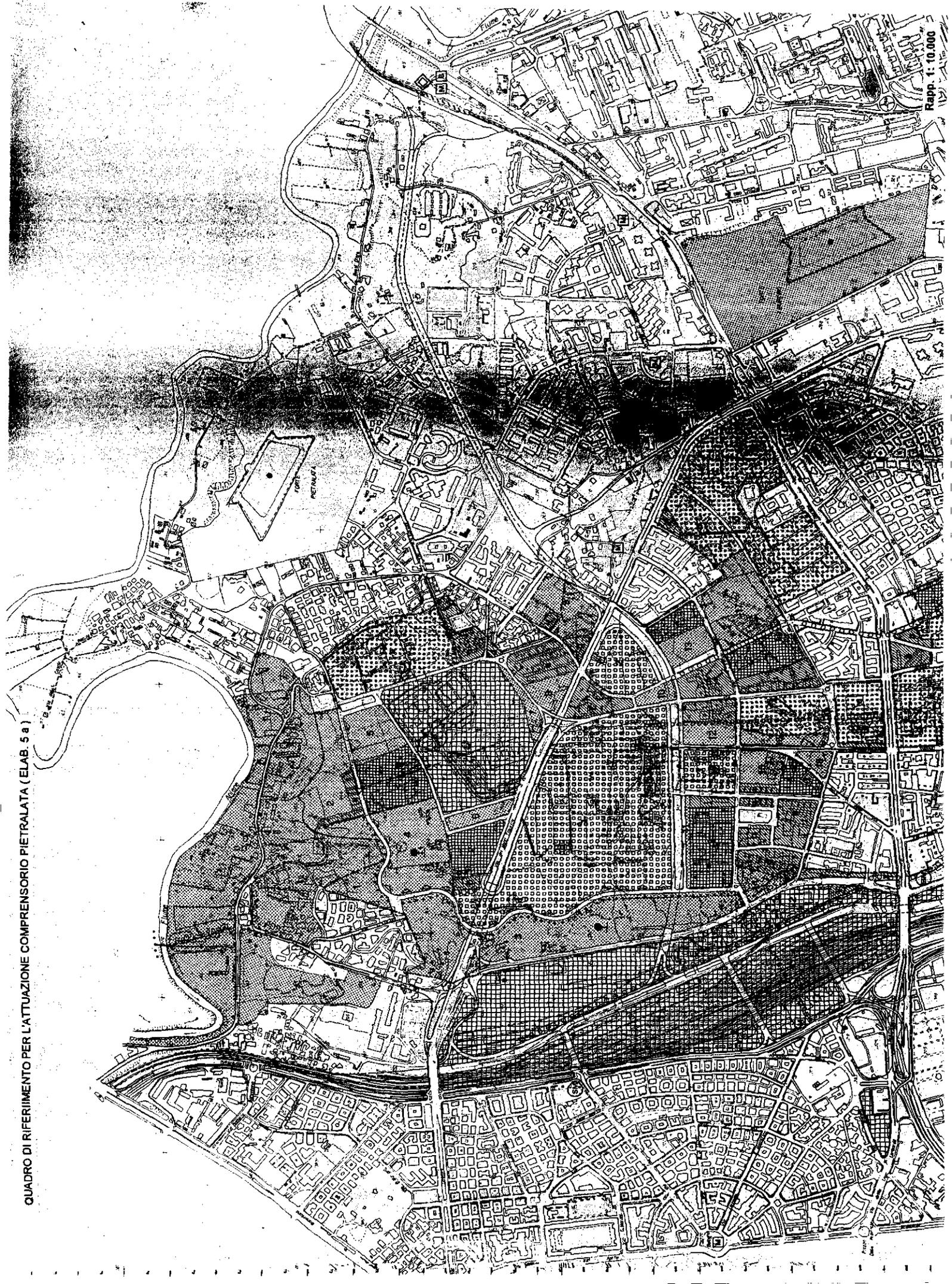
In particolare nel "Quadro di riferimento per l'attuazione" (elaborati 5a e 5b) viene precisato il sistema della mobilità, articolando le linee di trasporto su ferro e gli assi viari in base al diverso livello prestazionale di ciascuna linea o arteria; sono inoltre delimitate le aree pubbliche destinate a servizi pubblici urbani e locali, le aree pubbliche destinate a verde, le aree pubbliche destinate ad attività direzionali. Vengono altresì indicate le aree del tessuto insediativo soggette a categorie di intervento diverse (comparti di trasformazione, comparti di ristrutturazione, lotti di conservazione), le presistenze storico-archeologiche monumentali da tutelare e valorizzare e individuati i principali interventi per la tutela dell'ambiente.

Viene infine formulata una normativa quadro per l'attuazione con l'obiettivo di fornire le regole comportamentali da seguire nella elaborazione degli strumenti attuativi.

# QUADRO DI RIFERIMENTO PER L'ATTUAZIONE

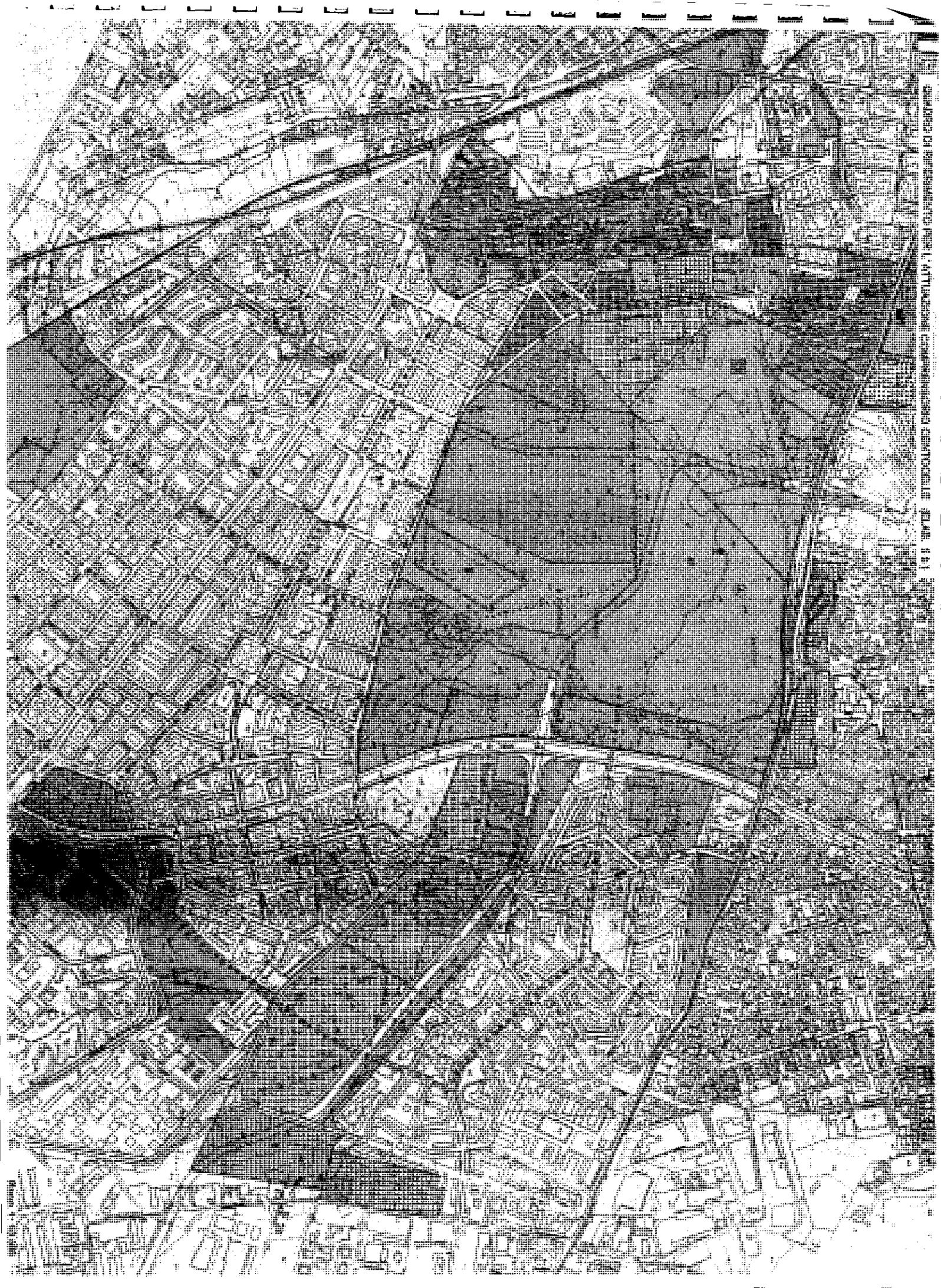
## LEGENDA

	perimetro dei comprensori direzionali		comparti misti di trasformazione urbanistica - edilizio
<b>MOBILITA'</b>			comparti residenziali di ristrutturazione urbanistica ed edilizia
	linee ferroviarie		lotti residenziali di conservazione edilizia
	linee ferroviarie urbane		demonio militare
	linee metropolitane	1,2...n	denominazione delle aree
	linee tranviarie	a,b...z	denominazione dei comparti
	autostrade	a,b...z	denominazione dei lotti
	strade urbane di scorrimento		destinazioni irrinunciabili
	strade urbane di quartiere	<b>PATRIMONIO STORICO ARCHEOLOGICO</b>	
	piazze carrabili		presistenze archeologiche
	piste ciclabili		presistenze storico - monumentali
	piazze pedonali principali		presistenze architettonico - tipologiche
	assi di riqualificazione urbana	<b>AMBIENTE</b>	
	traslatori		cavit� sotterranee
	nod di scambio		cave e costoni
	parcheggi		visuali
	stazione FS		parchi urbani
	stazione metro		bacini artificiali
	stazione bus		margine urbano - naturale
<b>DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE</b>			viali alberati
	aree pubbliche destinate a sedi per la mobilit�		osservatorio faunistico
	aree pubbliche destinate ad attrezzature di servizio di interesse urbano		stazione trasfenza R.S.U.
	aree pubbliche destinate ad attrezzature di servizio di interesse locale		sottostazione elettrica
	aree pubbliche destinate a verde urbano e locale		stazione di monitoraggio
	aree pubbliche destinate ad attivit� direzionali		centrale teleriscaldamento





THE CITY OF CHICAGO, ILLINOIS, SHOWING THE LOCATION OF THE CHICAGO PARKS AND RECREATION DEPARTMENT.



### Spazi pubblici interni ai comprensori

comprensorio	N	verde ha	servizi urbani ha	servizi locali ha
Pietralata	1	1,46	15,18	3,98
	2	4,47	3,47	2,10
	3	13,70		3,36
	4	5,75		1,28
	5	2,33		1,05
	6	1,00		2,40
	7	0,68		
	8	1,13		
	9	2,90		
	10	0,65		
	11	0,45		
	12	1,20		
	13	1,44		
	14	1,12		
	15	1,46		
	16	1,05		
	17	4,77		
	18	0,60		
tot.		46,16	18,65	14,17
Tiburtino	1	9,40	20,40	1,29
	2	1,38	6,05	3,78
	3	4,30		1,62
	4	12,24		0,30
	5	21,65		1,82
	6	3,20		2,01
	7	2,20		
	8	14,20		
	9	2,56		
	tot.		71,13	26,45
Casilino	1	8,10	2,05	1,85
	2	0,85		0,90
	3	7,20		1,05
	4	8,00		2,30
	5	39,8		1,47
	6			1,05
	7			3,55
	8			0,32
	tot.		63,95	2,05
Centocelle	1	0,74	2,00	4,00
	2	1,25	8,45	1,90
	3	0,50		1,45
	4	0,57		0,40
	5	1,52		1,95
	6	125,93		
	7	1,17		
	8	0,95		
	9	0,38		
	10	6,40		
	11	0,40		
	12	0,85		
	13	0,60		
	14	0,45		
tot.		141,71	10,45	9,70

### 5.1 Indici di edificazione

Nelle tabelle 15-18 sono riportati gli indici di edificazione attribuiti in via indicativa alle singole aree o comparti di ciascun comprensorio. Per i comprensori Pietralata e Tiburtino gli indici medi di edificazione, sia per l'edilizia residenziale che per l'edilizia non residenziale, rispettano gli indici previsti dal Piano Regolatore vigente (Tabella B). Le quantità assolute risultano invece minori a causa della riduzione della superficie effettiva di ciascun comprensorio dovuta alle varianti da zona I a zona M1 o M3 intervenute nel tempo.

I valori massimi consentiti sono di 3,5 mc/mq per le aree direzionali di Pietralata e di 2,7 mc/mq per le aree direzionali del comprensorio Tiburtino; l'indice di 5 mc/mq attribuito al comparto di trasformazione e del comprensorio Pietralata riguarda la sola cubatura esistente. Il valore contenuto dei suddetti indici tiene conto della necessità di reperire in fase attuativa le superfici per parcheggi pubblici e privati all'interno delle singole aree o dei singoli comparti.

Per il comprensorio Casilino è stata messa in evidenza la situazione di criticità rispetto al soddisfacimento dei fabbisogni esterni ed interni di spazi pubblici. A fronte di una superficie del comprensorio di circa 136 ha si rende infatti necessario il reperimento di 133 ha di spazi pubblici che, di fatto, vuol dire la inedificabilità del comprensorio stesso.

Piuttosto che scegliere questa strada è sembrato tuttavia più coerente

Insedimenti massimi realizzabili

compensorio Pietralata

denominazione	N.	sup.	cubatura residenziale						cubatura non residenziale						totale					
			esistente			progetto			esistente			progetto			esistente			progetto		
			mc	mc/mq	ha	mc	mc/mq	ha	mc	mc/mq	ha	mc	mc/mq	ha	mc	mc/mq	ha	mc	mc/mq	ha
aree direzionali	1	25,60																		
	2	3,21																		
	3	1,95																		
	tot.	30,76																		
comparti trasformazione	a	7,82	9.800	0,1			41.200	0,5				156.400	2,0			51.000	0,6			
	b	3,42	16.500	0,5			15.700	0,5				68.400	2,0			32.200	0,9			
	c	2,81	6.500	0,2			8.000	0,3								14.500	0,5			
	d	12,77	39.300	0,3			257.000	2,0				311.600	2,0			296.300	2,3			
	e	2,94	-	-			154.000	5,2				154.000	5,2			154.000	5,2			
	tot.	29,76	72.100	0,2	0,0	0,0	475.900	1,6				690.400	2,3			548.000	1,8			
lotti consolidati	a	0,74	36.000	4,9												36.000	4,9			
	b	0,30	16.400	5,5												16.400	5,5			
	c	1,32	15.000	1,1												15.000	1,1			
	d	0,14	-	-												-	-			
	e	2,01	44.500	2,2												44.500	2,2			
	f	0,26	11.800	4,5												11.800	4,5			
	g	0,44	15.600	3,5												15.600	3,5			
	h	1,47	13.000	0,9												13.000	0,9			
	i	0,52	12.500	2,4												12.500	2,4			
	l	1,11	69.000	6,2												69.000	6,2			
	m	1,52	54.700	3,6												54.700	3,6			
	n	0,35	6.800	1,9												6.800	1,9			
	o	1,54	32.400	2,1												32.400	2,1			
	p	0,64	60.000	9,4												60.000	9,4			
	q	0,25	37.600	15,0												37.600	15,0			
	r	0,36	47.000	13,1												47.000	13,1			
s	1,65	125.000	7,6												125.000	7,6				

segue

segue tabella 15

lotti consolidati	t	0,15	12.500	8,3								12.500	8,3			
	u	1,71	49.500	2,9								49.500	2,9			
	v	0,18	5.000	2,8								5.000	2,8			
	z	0,48	58.500	12,2								58.500	12,2			
	x	0,10	10.000	10,0								10.000	10,0			
	y	0,17	30.600	18,0								30.600	18,0			
	k	0,10	5.100	5,1								5.100	5,1			
	w	0,11	9.900	9,0								9.900	9,0			
	j	0,10	4.100	4,1								4.100	4,1			
	aa	0,05	2.500	5,0								2.500	5,0			
	tot.	17,77	785.000	4,4	785.000	4,4						785.000	4,4			
	totale	78,29	857.100	1,8	785.000	4,4	475.900	1,6	1.727.000	2,9	1.333.000	2,8	2.512.000	3,2		

Insedimenti massimi realizzabili

comensorio Tiburtino

denominazione	N.	sup.	cubatura residenziale						cubatura non residenziale						totale					
			esistente			progetto			esistente			progetto			esistente			progetto		
			mc	mc/mq	ha	mc	mc/mq	ha	mc	mc/mq	ha	mc	mc/mq	ha	mc	mc/mq	ha	mc	mc/mq	ha
aree direzionali	1	3,10																		
	2	5,57																		
	3	3,65																		
	tot.	12,32																		
comparti trasformazione	a	5,50	13.700	0,2	69.200	1,3	96.600	1,8	137.500	2,5	110.300	2,0	206.700	3,8						
	b	1,91	4.900	0,3	24.000	1,3	32.500	1,70	47.700	2,5	37.400	2,0	71.700	3,8						
	c	4,28	6.700	0,2			121.000	2,8												
	d	4,68	5.300	0,1			119.000	2,5												
	e	9,32	17.000	0,2			149.000	1,6												
	f	2,02	-	-	255.800	1,3	16.400	0,8	507.500	2,5	16.400	0,8	763.300	3,8						
	tot.	27,71	47.600	0,2	349.000	1,3	534.500	1,9	692.700	2,5	582.100	2,1	1.041.700	3,8						
lotti consolidati	a	0,84	119.900	14,3																
	b	0,41	33.700	8,2																
	c	0,65	41.800	6,4																
	d	0,09	2.800	3,1																
	e	0,16	4.600	2,9																
	f	1,11	124.700	11,2																
	g	0,10	17.800	17,8																
	h	0,09	15.300	17,0																
	i	0,12	10.200	8,5																
	l	0,23	15.200	6,6																
	tot.	3,80	386.000	10,2	386.000	10,2														
totale	43,83	433.600	1,4	735.000	2,3	534.500	1,9	1.029.000	2,6	968.100	3,1	1.764.000	4,0							

Insedimenti massimi realizzabili

comprensorio Casilino

denominazione	N.	sup. ha	cubatura residenziale				cubatura non residenziale				totale			
			esistente		progetto		esistente		progetto		esistente		progetto	
			mc	mc/mq	mc	mc/mq	mc	mc/mq	mc	mc/mq	mc	mc/mq	mc	mc/mq
aree direzionali	1	5,50					110.000	2,0					110.000	2,0
	2	1,78					35.600	2,0					35.600	2,0
	3	1,75					35.000	2,0					35.000	2,0
	4	1,76					35.200	2,0					35.200	2,0
	5	2,64					52.800	2,0					52.800	2,0
	6	7,20					144.000	2,0					144.000	2,0
	tot.	20,63				412.600	2,0						412.600	2,0
comparti trasformazione	a	3,02	4.600	0,1		47.800	1,6			52.400	1,7			
	tot.	3,02	4.600	0,1	4.600	47.800	1,6	4.600	0,1	47.800	1,6	52.400	1,7	52.400
comparti ristrutturazione	a	3,07	22.400	0,7	46.000	45.000	1,5	12.300	0,4	67.400	2,2		58.300	1,9
	b	0,35	6.000	1,7		800	0,2			6.800	1,9			
	c	0,32	6.800	2,1		1.800	0,6			8.600	2,7			
	d	0,69	5.100	0,7		2.000	0,3			7.100	1,0			
	e	0,91	8.400	0,9		800	0,1			9.200	1,0			
	f	0,31	8.000	2,6						8.000	2,6			
	g	0,78	10.800	1,4		1.700	0,2			12.500	1,6			
	h	0,92	15.400	1,7		3.900	0,4			19.300	2,1			
	i	1,60	7.100	0,4		1.500	0,1			8.600	0,5			
	l	1,65	28.500	1,7	126.700	7.500	0,5	20.000	0,3	36.000	2,2	146.700	1,9	
	m	0,61				12.800	2,1			12.800	2,1			
	n	1,00	15.300	1,5	32.200	1.900	0,2	29.900	1,9	17.200	1,7	62.100	3,9	
	o	1,81	42.000	2,3		16.000	0,9			58.000	3,2			
p	1,99	64.000	3,2	114.000	14.000	0,7	30.000	0,8	78.000	3,9	144.000	3,8		
	tot.	16,01	239.800	1,5	318.900	109.700	0,7	92.200	0,6	349.500	2,2	411.100	2,6	
lotti consolidati	a	0,30	32.500	10,8						32.500	10,8			
	b	0,45	26.600	5,9						26.600	5,9			
	c	0,42	6.800	1,6						6.800	1,6			
	d	0,87	71.800	8,3						71.800	8,3			
	e	0,36	54.800	15,2						54.800	15,2			
	tot.	2,40	192.500	8,0	192.500	8,0			192.500	8,0	192.500	8,0		
totale		42,06	436.900	2,0	516.000	2,4	157.500	0,8	552.600	1,4	594.400	2,8	1.068.600	2,5

Insedimenti massimi realizzabili

comprensorio Centocelle

denominazione	N.	sup.	cubatura residenziale				cubatura non residenziale				totale			
			esistente		progetto		esistente		progetto		esistente		progetto	
			mc	mc/mq	mc	mc/mq	mc	mc/mq	mc	mc/mq	mc	mc/mq	mc	mc/mq
aree direzionali	1	8,37						167.400	2,0			167.400	2,0	
	2	5,00						100.000	2,0			100.000	2,0	
	3	26,12						2.246.300	8,6			2.246.300	8,6	
	tot.	39,49						2.513.700	6,4			2.513.700	6,4	
comparti ristrutturazione	a	0,45	9.000	2,0			1.600	0,4				10.600	2,4	
	b	0,64	15.000	2,3			8.800	1,4				23.800	3,7	
	c	0,80	10.500	1,3			2.000	0,2				12.500	1,6	
	d	1,66	22.100	1,3			9.000	0,5				31.100	1,9	
	e	0,92	10.000	1,1			2.500	0,3				12.500	1,4	
	f	1,55	21.600	1,4			10.100	0,6				31.700	2,0	
	g	2,57	43.800	1,7			13.000	0,5				56.800	2,2	
	h	1,67	23.600	1,4			5.900	0,4				29.500	1,8	
	i	1,23	30.700	2,5			11.900	1,0				42.600	3,5	
	l	0,77	9.700	1,3			4.500	0,6				14.200	1,8	
	m	1,42	31.000	2,2			9.300	0,6				40.300	2,8	
	n	0,87	18.500	2,1			3.200	0,4				21.700	2,5	
	o	0,71	900	0,1			7.700	1,1				8.600	1,2	
	p	1,52	30.000	2,0			6.000	0,4				36.000	2,4	
	q	1,55	25.800	1,7			2.100	0,1				27.900	1,8	
	r	0,75	3.600	0,5			600	0,1				4.200	0,6	
	s	0,57	19.300	3,4			4.800	0,8				24.100	4,2	
	t	3,40	107.000	3,2			5.000	0,1				112.000	3,3	
	u	0,76	11.300	1,5			3.200	0,4				14.500	1,9	
	v	0,76	18.700	2,5			8.000	1,1				26.700	3,5	
z	1,04	44.500	4,3			9.000	0,9				53.500	5,2		
tot.	25,61	506.600	2,0	768.300	3,0	128.200	0,5	128.200	0,5		634.800	2,5	896.500	3,5
lotti consolidati	a	2,37	50.000	2,1								50.000	2,1	
	b	0,24	9.500	4,0								9.500	4,0	
	c	0,43	20.000	4,6								20.000	4,6	
tot.	3,04	79.500	2,6	79.500	2,6						79.500	2,6	79.500	2,6
totale	68,14	586.100	2,0	847.800	2,9	128.200	0,5	2.641.900	4,0	714.300	2,5	3.489.700	5,1	

con le vocazioni e le esigenze del territorio indicare una soluzione "aperta" in cui le aree per attività direzionali e quelle per servizi abbiano lo stesso indice di edificabilità (2 mc/mq) e possano essere nel tempo intercambiabili in ragione delle effettive necessità che via via si prospetteranno per questo comprensorio di non immediata attuazione. Per il comprensorio Centocelle il ragionamento si è sviluppato intorno alla "invariante" Parco di Centocelle che impegna da solo oltre un terzo della superficie del comprensorio stesso (126 ha).

Le cubature da realizzare sono state pertanto trasferite nella parte del comprensorio detta di Torre Spaccata e i valori massimi degli indici di edificazione ammissibili sono anche qui, come nel caso di Pietralata, condizionati dalla necessità di reperire in sede attuativa gli spazi di superficie per parcheggi multipiani, pubblici e privati.

Rispetto a Pietralata l'area di Torrespaccata si presenta tuttavia più utilizzabile sia per ragioni orografiche, in quanto pianeggiante, sia per i diversi rapporti con le zone contermini, autosufficienti per dotazione di servizi e spazi verdi; anche eventuali deroghe per l'altezza dei fabbricati appaiono più sostenibili sotto l'aspetto dell'impatto ambientale.

Si è ritenuto pertanto di poter indicare nelle aree direzionali un indice massimo di edificabilità pari a 8,6 mc/mq fermo restando che in sede di pianificazione attuativa dovrà essere verificata la sostenibi-

lità di tale valore sotto i diversi aspetti funzionali, ambientali e formali.

Complessivamente le cubature previste dal Progetto Direttore nei comprensori di Pietralata e del Tiburtino rispettano le previsioni del P.R.G. vigente; quelle nei comprensori di Casilino e di Centocelle subiscono invece una riduzione pari rispettivamente al 40% e al 50%.

Gli indici di edificazione attribuiti con il Progetto Direttore hanno valore indicativo in considerazione del ruolo di piano di indirizzo svolto dal Progetto Direttore stesso.

A maggior ragione debbono essere considerati indicativi gli indici il cui valore supera i 3 mc/mq, per i quali la legge urbanistica prescrive che in sede di piano particolareggiato debbono essere fornite indicazioni planivolumetriche (1).

Pertanto per quest'ultima classe di indici appare decisiva, ai fini di una loro effettiva "sostenibilità", la verifica progettuale.

---

(1) L. 1150/42 e successive integrazioni - art. 41 quinquies "Nei Comuni dotati di Piano Regolatore Generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi all'intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa".

## 5.2 Standards urbanistici

Le quantità minime di spazi pubblici per fabbisogni esterni e per fabbisogni interni da riservare in ciascun comprensorio sono stati quantitativamente definiti dalla tab. 13.

Nella tab. 11 ter sono riportate analiticamente le aree per verde e servizi individuate nel quadro di riferimento per l'attuazione sulla base degli indici di edificazione attribuiti.

I criteri seguiti possono essere così indicati:

- aumento degli standards per il verde pubblico, in considerazione degli alti valori dei fabbisogni registrati nell'area limitrofa ai comprensori e nell'area vasta e dell'importante ruolo svolto dal verde come mitigatore dei fenomeni di inquinamento ambientali e riequilibratore del rapporto tra suoli edificati e suolo permeabili;
- contenimento degli standards per servizi pubblici, in considerazione dello alto grado di trasformabilità di molte parti del tessuto edilizio, del trend negativo di crescita della popolazione, nonché del forte invecchiamento della stessa che comporterà necessariamente una flessione dello standard per fabbisogno scolastico (pari attualmente al 60% dello standard totale) a favore di un aumento di quello destinato a soddisfare i fabbisogni per servizi sociali;
- drastica riduzione delle superfici necessarie a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici a raso, in considerazione della possibilità fornita dalle leggi vigenti di articolare questa tipologia di servizi su più piani, in elevazione o interrati, e del negativo impatto ambientale che deriverebbe da una soluzione di aree per parcheggio tutte in superficie.

**Spazi pubblici per fabbisogni interni**  
( secondo gli indici di progetto )

comprendonio	previsione P.R.G.	domanda	fabbisogni	fabbisogni	fabbisogni	fabbisogni
			complessivi	servizi	verde	parcheggi
	ha		ha	ha	ha	ha
Pietralata res. 785.000 mc dir. 1.727.000 mc	75	res.	18,5	5,9	9,5	3,1
		non res.	1,5	-	-	1,5
		dir.	43,2	-	10,8	32,4
		totale	63,2	5,9	20,3	37,0
Tiburino res. 735.000 mc dir. 1.029.000 mc	90	res.	17,3	5,5	8,9	2,9
		non res.	1,4	-	-	1,4
		dir.	25,7	-	6,4	19,3
		totale	44,4	5,5	15,3	23,6
Casilino res. 516.000 mc dir. 553.000 mc	65	res.	12,1	3,8	6,2	2,1
		non res.	1,0	-	-	1,0
		dir.	12,9	-	3,2	9,7
		totale	26,0	3,8	9,4	12,8
Centocelle res. 848.000 mc dir. 2.642.000 mc	125	res.	19,9	6,3	10,2	3,4
		non res.	1,6	-	-	1,6
		dir.	66,0	-	16,5	49,5
		totale	87,5	6,3	26,7	54,5
totale res. 2.884.000 mc dir. 5.951.000 mc	355,0	res.	67,8	21,5	34,8	11,5
		non res.	5,5	-	-	5,5
		dir.	147,8	-	36,9	110,9
		totale	221,1	21,5	71,7	127,9

Confronto fra spazi pubblici minimi per fabbisogni interni ed esterni previste dal P.R.G. ( tab. B ) e spazi pubblici necessari secondo gli indici di progetto

comprendorio	superficie P.R.G. ( 1 ) ha.	spazi pubblici fabbisogni totali		spazi pubblici fabbisogni interni		spazi pubblici fabbisogni esterni	
		tabella B ha.	A + B ha.	tabella B ha.	A ( 2 ) ha.	tabella B ha.	B ha.
Pietralata	182	129	112	75	63	54	49
Tiburino	168	137	44	90	44	47	0
Casilino	136	99	125	65	26	34	99
Centocelle	290	175	179	125	88	50	91
totale	776	540	460	355	221	185	239

( 1 ) Superficie misurata in scala 1:2000 su base aerofotogrammetrica

( 2 ) Fabbisogni esplicitati da tabella 11 ter

Dotazioni spazi pubblici

comprendsorto	verde				servizi				parcheggi				totale	
	fabbis.		reperiti		fabbis.		reperiti		fabbis.		reperiti		fabbis.	reperiti
	ha	mq/ab	ha	mq/ab	ha	mq/ab	ha	mq/ab	ha	mq/ab	ha	mq/ab	ha	ha
Pietralata	46,2	58,8	46,2	41,9	17,9	32,9	48,0	0,0	112,1	79,1				
Tiburino	2,3	96,7	71,1	50,6	11,5	37,2	30,6	0,0	44,4	108,3				
Castlino	54,4	124,0	64,0	28,1	32,8	14,5	37,8	0,0	125,0	78,5				
Centocelle	97,7	124,7	141,7	17,8	11,3	20,2	69,5	0,0	178,5	161,9				
totale	200,6	101,8 <sup>(1)</sup>	323,0	33,04 <sup>(2)</sup>	73,5	104,8	185,9	0,0	460,0	427,8				

(1) Lo standard assume per l'area vasta il valore di 9 mq/ab.  
 (2) Lo standard assume per l'area limitrofa il valore di 6,5 mq/ab.

**Confronto tra le cubature previste dal P.R.G. e le cubature di progetto**

comprendorio	P.R.G. tabella B			P.R.G. tabella B (1)			Progetto tabella B1			
	resid.	non. resid.	totale	resid.	non. resid.	totale	resid. totale	resid. realizzato	non resid. realizzato	totale generale
	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc
Pietralata	875.000	1.925.000	2.800.000	785.000	1.727.000	2.512.000	785.000	785.000	475.900	2.512.000
Tiburino	940.000	1.316.000	2.256.000	735.000	1.029.000	1.764.000	735.000	433.600	534.500	1.764.000
Casilino	715.000	1.440.000	2.155.000	645.000	1.032.000	1.677.000	516.000	475.300	157.500	1.068.600
Centocelle	1.510.000	5.134.000	6.644.000	1.420.000	4.828.000	6.248.000	847.800	586.100	128.200	3.489.700
<b>totale</b>	<b>4.040.000</b>	<b>9.815.000</b>	<b>13.855.000</b>	<b>3.585.000</b>	<b>8.616.000</b>	<b>12.201.000</b>	<b>2.883.800</b>	<b>2.280.000</b>	<b>1.296.100</b>	<b>8.834.300</b>
<b>cubatura di nuova edificazione</b>					<b>603.800</b>			<b>4.654.400</b>		<b>5.258.200</b>

( 1 ) = cubature calcolate applicando gli indici di fabbricabilità territoriale della tabella B di P.R.G. alle superfici effettive dei comprensori misurate al netto dei servizi pubblici realizzati

Percentuali di superfici permeabili nei comprensori direzionali e nell'area vasta

Stato attuale

comprensorio	A superficie comprensorio ha	B superficie permeabile ( 1 ) ha	( B / A ) x 100 indice di permeabilizzazione %
Pietralata	182	92	51
Tiburtino	168	121	72
Casilino	136	94	69
Centocelle	290	211	73
totale	776	518	67

area vasta	A superficie area vasta ha	B superficie permeabile ( 1 ) ha	( B / A ) x 100 indice di permeabilizzazione %
	4400	1.146	26

Progetto

comprensorio	A superficie comprensorio ha	B superficie permeabile ( 1 ) ha	( B / A ) x 100 indice di permeabilizzazione %
Pietralata	182	58	32
Tiburtino	168	79	47
Casilino	136	68	50
Centocelle	289	159	55
totale	776	364	47

area vasta	A superficie area vasta ha	B superficie permeabile ( 1 ) ha	( B / A ) x 100 indice di permeabilizzazione %
	4.400	992	23

( 1 ) per superficie permeabile si intendono aree pubbliche e private non coperte da edifici e non pavimentate

### 5.3 Normativa quadro per l'attuazione

Il Progetto Direttore è corredato di una normativa quadro per l'attuazione dei comprensori direzionali del settore orientale che non ha carattere prescrittivo, ma di indirizzo per tutte le successive fasi di pianificazione, progettazione e realizzazione.

Il primo degli argomenti normati (art. 4) è rappresentato dagli standards urbanistici ed edilizi da osservare e dalle quantità minime di spazi pubblici da riservare in ciascun comprensorio, valutate sulla base dei fabbisogni reali espressi dalle zone limitrofe e dei fabbisogni interni corrispondenti ai nuovi indici territoriali di edificazione individuata per i singoli comprensori (tab. B1).

Il secondo argomento (art. 5) tratta i caratteri funzionali del sistema della mobilità, indicando i valori minimi degli standards per le sezioni dei tracciati stradali, dei marciapiedi, delle piste ciclabili e i livelli prestazionali degli svincoli stradali.

Vengono altresì fornite indicazioni sui caratteri qualitativi di alcuni assi viari (viali alberati, assi di riqualificazione urbana).

Il terzo argomento (art. 6) tratta le destinazioni d'uso delle aree pubbliche, articolate in sedi per la mobilità, servizi, verde (indicando per le aree verdi le destinazioni irrinunciabili), nonché in aree per attività direzionali.

Vengono anche indicate le categorie d'intervento per le diverse parti del tessuto insediativo, distinguendo i lotti di conservazione del tessu-

to edilizio consolidato, i comparti residenziali di ristrutturazione urbanistica ed edilizia riguardanti le zone da recuperare, e i comparti misti di trasformazione urbanistica ed edilizia delle zone a prevalente destinazione produttiva.

Il quarto argomento (art. 7) tratta del patrimonio storico-archeologico presente nei comprensori direzionali e propone comportamenti per la sua valorizzazione e integrazione nella struttura insediativa.

Il quinto argomento (art. 8), infine, in presenza di elementi di criticità dei sistemi ambientali, suggerisce i principali iter comportamentali per la tutela del sistema suolo, del sistema aria e del sistema acqua nelle successive fasi di pianificazione e attuazione.

**Superfici e cubature relative ai comprensori di zona I**

comprensorio	superficie indicativa ha.	insediamenti max. realizzabili						abitanti (3)	spazi pub. min.		
		direzionali		residenziali		residenziali cubatura (2) mc	fabbisogni interni ha		fabbisogni esterni ha	totale ha	
		indice mc/mq	direzionali cubatura (1) mc	indice mc/mq	residenziali						
Pietralata	157	1,10	1.727.000	0,50	785.000	785.000	7.850	78	49	127	
Tiburino	147	0,70	1.029.000	0,50	735.000	735.000	7.350	126	13	139	
Casilino	129	0,43	553.000	0,40	516.000	516.000	5.160	26	90	116	
Centocelle	284	0,93	2.642.000	0,30	848.000	848.000	8.480	140	91	231	
C. Colombo	47	1,50	705.000	0	0	0	0	10	12	22	
<b>Totale</b>	<b>764</b>		<b>6.656.000</b>		<b>2.884.000</b>	<b>2.884.000</b>	<b>28.840</b>	<b>380</b>	<b>255</b>	<b>635</b>	

(1) I valori delle cubature sono comprensivi delle quote realizzate e compatibili

(2) I valori delle cubature sono comprensivi delle cubature già realizzate da consolidare o recuperare

(3) Gli abitanti sono stati calcolati dividendo la cubatura per 100 e non per 92 come in tabella B