



# ROMA CAPITALE

DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
U.O. CITTA' PERIFERICA

## PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 13.4 INFERNETTO - "PONTE OLIVELLA"

MUN.

XIII

**P** NUOVE PERIFERIE  
XIII MUNICIPIO XIII

**PROPONENTE:**

*Associazione Consortile "Ponte Olivella"*

*Presidente: Rina Rovo*

**PROGETTAZIONE:**

*Arch. Giuseppe Amatilli*

*Collaboratori:*

*Arch. Francesca Ricciardi*

*Studio Tecnico: Arch. Giuseppe Amatilli*

*Viale Città d'Europa, 54 - 00144 Roma; tel: 06.52246010 fax:0645423444 - E\_mail: giuseppe.amaric@gmail.com*

*Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Errico Stravato*

**Coordinamento Tecnico - Amministrativo:**

*Direttore U.O. Città Periferica Ing. Tonino Egiddi*

*Arch. Michela Poggipollini*

*Arch. Maurizio Santilli*

*Funz. Geom. Marco Fattori*

*Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio*

*Funz. Geom. Mauro Zanini*

*Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morseletto*

*Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Bruno De Lorenzo*

*Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Anna Panaiotti*

*Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Rossella Sbarigia*

*Istrut. Tecn. Sist. Graf. Fabio De Minicis*

*Istrut. Tecn. Sist. Graf. Irene Torniai*

*Geom. Isabella Castellano*

*Geom. Mauro Ciotti*

*Geom. Rufina Cruciani*

*Geom. Rita Napolitano*

*Geom. Antonio Nardone*

*Geom. Maria Cristina Ria*

*Funz. Dir. Amm.: Paolo Di Mario, Eugenia Girolami; Funz. Amm. Floriana D'Urso, Anna Medaglia; Istr. Amm. Monja Cesari, Simonetta Gambadori;*

*Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo*

**Supporto Tecnico - Amministrativo R.p.R. S.p.A.:**

*Arch. Cristina Campanelli; Geom. Massimo Antonelli; Tec. Aerof. Alessandro Cugola; Istrut. Ammin.: Maurizio Barelli, Fabrizio Pirazzoli*

Tavola n.

9

## RELAZIONE TECNICA

**Data:Febbraio 2012**

**Aggiornamenti:**

# **RELAZIONE GENERALE**

**Area compresa fra: Tenuta di Castel Porziano – Via C. Colombo – P. d. Zona n. 51 Infernetto.**

**Nucleo Infernetto – Ponte Olivella– nucleo 13.4.**

**Piano di recupero urbanistico ai sensi della delibera del C.C. n. 122 del 21/12/2009**

## **Considerazioni generali**

L'area a cui si fa riferimento presenta tutte le principali caratteristiche di zona compromessa, sotto l'aspetto edilizio.

E' interessata da numerose realizzazioni abusive sanate, da una proprietà notevolmente frastagliata, la maggior parte dei proprietari detiene lotti che vanno dagli 800 ai 2000 mq. ed è in buona parte dotata delle opere di urbanizzazione più importanti quali strade, fogne ed altri sottoservizi.

L'area interessata ha una sola chiara vocazione edilizia e sicuramente conforme agli indici e parametri del Piano di zona "Infernetto", risulta anche il naturale completamento della zona sud-ovest dell'Infernetto.

### **1) PRINCIPI E CRITERI DI IMPOSTAZIONE.**

La perimetrazione originale del nucleo 13.4 prevede la individuazione di n. 9 zone di cui alcune sufficientemente sature sotto l'aspetto edilizio, che da sole non consentono il recupero del tessuto urbanistico ed edilizio ormai compromesso.

Pertanto la proposta prevede anche l'allargamento del perimetro a delle aree esterne già frazionate e compromesse, di maggiore superficie necessarie per la localizzazione di opere pubbliche che richiedono aree più estese; l'allargamento è adiacente alle aree già perimetrato e ne completano e omogeneizzano il perimetro.

#### **◆ LO STATO DI FATTO.**

Dagli elaborati allegati si evince chiaramente la compromissione edilizia ed

urbanistica dell'intera area interessata. Sono presenti, perché già realizzate ed in buona parte asfaltate, le strade necessarie all'accesso ai vari lotti, lungo le stesse per la maggior parte esistono i servizi e sottoservizi (la fognatura, la rete idrica, la rete elettrica, ecc.).

◆ LA PROPOSTA DI PIANO.

Il Piano Urbanistico si sviluppa secondo i seguenti parametri:

- Superficie del piano Ha 77,95  
di cui;
  - Perimetro adottato Ha 68,87;
  - Ampliamento Ha 9,08;
  
- Abitanti Complessivi Previsti n. 3.353;
- Superficie Standards;
  - Verde Pubblico mq. 40.549;
  - Servizi Pubblici mq. 24.155;
  - Parcheggi Pubblici mq. 32.121;
  - Standards complessivo pari a mq/ab 24,04;
  
- Aree fondiarie private;
  - Abitanti Previsti n. 3.335;
  - S.U.L. residenziale esistente mq. 59.359;
  - S.U.L. residenziale aggiuntiva mq. 65.710;
  - S.U.L. non residenziale esistente mq. 4.249;
  - S.U.L. non residenziale aggiuntiva mq. 7.308;
  
- Aree fondiarie pubbliche;
  - Abitanti Previsti n. 18;
  - S.U.L. aggiuntiva residenziale mq. 675;
  - S.U.L. aggiuntiva non residenziale mq. 75;

La zona è caratterizzata da una grande valenza ambientale, data dalla adiacente Riserva di Castel Porziano su un lato, dalla adiacente Pineta del Litorale sull'altro lato e dalla presenza di "canali di raccolta delle acque" che la attraversano.

Si prevede quindi la sistemazione e la valorizzazione di tutte le strade, dando il giusto valore alla viabilità primaria che si integra con il resto del quartiere.

Si prevede un sistema di "percorsi ambientali" pedonali e ciclabili che corrono lungo i principali canali, che si integrano con il sistema ambientale del Quartiere Infernetto, ma soprattutto che rappresentano per questo quartiere e per gli altri limitrofi (Acilia, Axa, Casal Balocco) il collegamento e lo sbocco verso la pineta di Castel Fusano e quindi verso il mare.

In pratica questo sistema di percorsi potrà permettere agli abitanti dei quartieri sopraccitati di raggiungere la pineta ed il mare (ed i relativi stabilimenti balneari) con percorsi ciclabili.

Al fine di rendere attuabile la proposta, in considerazione delle nuove possibilità date dal bando, e delle esigenze dei proprietari delle aree, nonché della diversa compromissione territoriale edilizia, sull'intera area si prevede di intervenire con due criteri urbanistici, che sostanzialmente dividono l'intera area in due tipi di zone:

❖ edificazione diretta, tramite:

- completamento dei lotti già compromessi, fino al raggiungimento dell'indice 0,50 mc/mq.
- nuova edificazione dei lotti che pur essendo liberi sono pressoché interclusi, fino al raggiungimento dell'indice 0,50 mc/mq.

❖ edificazione con ricomposizione fondiaria, nelle aree di più grande superficie e dove la presenza di più lotti liberi lo consente.

## COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE

Comp. n°	SUPERFICIE			SUPERFICIE UTILE LORDA			It mq/mq	Ifm mq/mq	H. Max ml.	Abitanti n°
	Totale mq.	Fondiarìa mq.	Pubblica mq.	Abitativa mq.	Non Abitativa mq.	Totale mq.				
1	8.337	4.415	3.922	1.156	128	1.284	0,15	0,29		31
2	8.350	4.242	4.108	1.155	128	1.283	0,15	0,30		31
3	7.882	4.078	3.804	1.092	121	1.214	0,15	0,30		29
4	5.616	3.084	2.532	749	83	832	0,15	0,27		20
5	14.051	7.006	7.045	1.926	214	2.140	0,15	0,31		51
6	6.973	3.452	3.521	976	108	1.084	0,16	0,31		26
7	22.666	8.490	14.176	2.322	258	2.580	0,11	0,30		62
8	11.770	6.588	5.182	1.662	185	1.846	0,16	0,28		44
9	2.314	1.185	1.129	327	36	363	0,16	0,31		9
10	5.268	2.843	2.425	741	82	824	0,16	0,29		20
11	11.434	6.307	5.127	1.605	178	1.784	0,16	0,28		43
12	3.968	2.272	1.696	560	62	622	0,16	0,27		15
13	4.937	3.320	1.617	697	77	774	0,16	0,23		19
14	5.124	3.462	1.662	722	80	803	0,16	0,23		19
15	9.041	5.305	3.736	1.259	140	1.399	0,15	0,26		34
16	10.215	5.720	4.495	1.419	158	1.577	0,15	0,28		38
17	2.280	1.291	989	320	36	355	0,16	0,28		9
18	10.215	5.443	4.772	1.430	159	1.589	0,16	0,29		38
19	10.221	5.499	4.722	1.432	159	1.591	0,16	0,29		38
20	6.575	3.716	2.859	920	102	1.022	0,16	0,28		25
21	14.850	8.486	6.364	2.097	233	2.330	0,16	0,27		56
22	2.970	1.697	1.273	419	47	466	0,16	0,27		11
23	1.782	1.018	764	252	28	280	0,16	0,27		7
24	6.235	3.531	2.704	880	98	978	0,16	0,28		23
25	12.358	6.976	5.382	1.741	193	1.935	0,16	0,28		46
26	18.745	7.416	11.329	2.113	235	2.348	0,13	0,32		56
27	14.258	10.851	3.407	1.993	221	2.214	0,16	0,20		53
28	8.017	4.392	3.625	1.097	122	1.219	0,15	0,28		29
29	6.055	4.734	1.321	801	89	890	0,15	0,19		21
<b>Totale</b>	<b>252.507</b>	<b>136.819</b>	<b>115.688</b>	<b>33.865</b>	<b>3.763</b>	<b>37.626</b>				<b>903</b>

## COMPARTI FONDIARI PUBBLICI

Comp. N°	SUPERFICIE FONDIARIA mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			It	Ifm	H max	Abitanti
		Abitativa	Non	Totale				
A	3.200,00	675,00	75,00	750,00	0,234	0,234		18
	3.200	675	75	750				18

Nelle due zone l'edificazione si realizzerà secondo gli indici volumetrici indicati dal bando per le aree all'interno del perimetro.

Le aree per i servizi pubblici saranno ricavate su tutte e due le zone:

- nella prima si cercherà di individuare strisce di terreno per la localizzazione di parcheggi in linea e per la realizzazione di "percorsi verde" e piccole aree di verde

attrezzato;

- nella seconda zona invece si ricaveranno i servizi più importanti che necessitano di maggiori superfici, aree per le scuole, per servizi pubblici di quartiere, aree per parcheggi ed aree per verde pubblico.
- È previsto anche il reperimento di aree per fondario pubblico a servizio dell'amministrazione, il frazionamento delle aree pubbliche è dovuto ad una scelta alternativa a quella di cedere aree che sarebbero state destinate a verde e servizi di difficile soluzione.

Il piano prevede quindi una superficie di aree in cessione per Verde Servizi e Parcheggi Pubblici pari a mq 96.825, dotazione di standard pari a mq. 24,04 per abitante; aggiungendo la volumetria premiante che scaturisce dall'applicazione della normativa, si è verificato che lo standard è comunque maggiore a 22 mq/ab. (Standard minimo richiesto).

Per quanto riguarda l'attuazione del progetto urbanistico, la proposta prevede la individuazione di più sub nuclei.

- I sub nuclei sono individuati unendo, dove è stato possibile, aree notevolmente compromesse e frastagliate con aree più libere, al fine di dare concretezza alle aree per servizi pubblici, nel senso che nella zona in presenza di lotti piccoli o aree compromesse si andranno a ricavare i parcheggi e il verde attrezzato che non necessitano di grandi superfici concentrate, mentre nelle aree grandi e più libere saranno ricavati i servizi pubblici e il verde pubblico che necessitano di maggiori superfici.
- L'individuazione e quantificazione precisa delle aree pubbliche all'interno dei sub nuclei terrà conto delle aree pubbliche già esistenti nella zona, nonché delle disposizioni delle volumetrie private.
- Vista la caratteristica tipologia urbanistica "case con giardino" esistente e proposta, nonché la volontà dei proprietari di edificare sul proprio lotto o nelle immediate vicinanze, la divisione in sub nuclei permette un più concreto rispetto di questo principio.

## **2) PESI INSEDIATIVI**

I pesi insediativi che si prevedono, meglio indicati nelle tabelle, risultano comunque poco significativi se si considera l'intero contesto urbano dove questa area residua è situata, parliamo dei quartieri "Infernetto", "Axa", "Casalpalocco" e "Madonnetta".

Anche dal punto di vista urbanistico ed ambientale in peso insediativo che si propone è assolutamente compatibile, i quartieri anzi detti sono dotati di grandi e sufficienti infrastrutture nonché di grandi sistemi ambientali.

A maggior chiarimento di quanto esposto si fa riferimento agli elaborati allegati che meglio evidenziano lo stato di fatto e la proposta di piano preliminare di recupero urbanistico.

Roma, lì 28/02/2012

Il Progettista

---