



ROMA CAPITALE

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

PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N. 13.8 - "INFERNETTO - VIA LOTTI"

MUN.

XIII



NUOVE PERIFERIE
MUNICIPIO XIII

PROPONENTE:

Associazione Consortile "IL MACCHIONE"

Presidente: Giancarlo Anelli

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: Marzo 2012

Aggiornamenti:

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Nucleo di edilizia ex abusiva da recuperare n. 13.8 “Infernetto Via A. Lotti”

**Area compresa fra: tenuta di Castel Porziano – Via C. Colombo – Via W. Ferrari -
Via di Castel Porziano.**

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 e da una proprietà notevolmente frastagliata nel senso che la maggior parte dei proprietari detiene lotti che vanno dagli 800 ai 1500 mq. E' pressoché dotata di tutte le opere di urbanizzazione quali strade, fogne, illuminazione pubblica ed altri sottoservizi, come meglio evidenziato nei grafici allegati.

L'intera area, che è parte integrante della zona dell'Infernetto, è limitrofa alla perimetrazione della “zona O” e quindi dal Piano di Zona n. 51.

Considerazioni urbanistiche

- L'area interessata ha una sola chiara vocazione edilizia, sicuramente conforme agli indici e parametri del Piano di zona “Infernetto”, “case con giardino” e risulta, anche se in piccola parte, il naturale completamento della zona nord-est dell'Infernetto.
- Parte di questa area è interessata dalla adiacente Riserva di Castel Porziano, grande riserva ambientale, per la quale il Nuovo P.R.G. ha riproposto una fascia di rispetto che prevede il congelamento degli attuali volumi senza la possibilità di ulteriore edificazione e riconoscendo il diritto volumetrico alle aree da completarsi o libere, da realizzarsi in altre aree fuori dalla fascia indicata.

Proposta di piano preliminare di recupero

1) PRINCIPI E CRITERI DI IMPOSTAZIONE.

La perimetrazione originale del nucleo 13.8 è sicuramente frutto di un errore; l'individuazione di n. 8 zone che, tranne una, sono pressoché sature, non consente il recupero del tessuto urbanistico ed edilizio ormai compromesso.

L'ampliamento del perimetro alle aree edificate adiacente l'originaria perimetrazione e adiacenti fra loro, nonché alle aree edificate non adiacenti l'originaria perimetrazione ma costituente nucleo, non risolve il problema determinato dalla riproposizione della fascia di rispetto della Tenuta di Castel Porziano.

Pertanto sono inserite nel nuovo perimetro, oltre che le aree libere di stretta comunicazione fra le aree già edificate, anche quelle per reperire le superfici necessarie alla localizzazione delle aree pubbliche (standards) e quelle necessarie al trasferimento del diritto edificatorio (volumi) delle aree interne alla fascia di riserva, dove viene previsto anche il trasferimento dei diritti delle aree già in parte compromesse, per il recupero ambientale e di aree pubbliche nelle zone interne alla fascia e adiacente la Tenuta Presidenziale.

◆ 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 asfaltate, tutte le strade necessarie per l'accesso ai lotti, lungo le stesse esistono pressoché tutti i servizi e sottoservizi necessari: la fognatura, la rete idrica, la rete elettrica, la rete gas, la rete telefonica ecc.

La edificazione presente in maniera frastagliata, anche se in alcune zone più densa ed in altre meno densa, ha interessato tutta la zona.

◆ LA PROPOSTA DI PIANO.

Il Piano Urbanistico si sviluppa secondo i seguenti parametri:

- Superficie del piano Ha 49,05
di cui; - Perimetro adottato Ha 21,03;
 - Perimetro Esecutivo Ha 28,02;

- Abitanti Complessivi Previsti n. 1.913;

- Superficie Standards;
 - Verde Pubblico mq. 23.001;
 - Servizi Pubblici mq. 12.723;
 - Parcheggi Pubblici mq. 20.951;
 - Standards complessivo pari a mq/ab 23,86;

Al fine di rendere attuabile la proposta, in considerazione delle nuove possibilità date dall'ultima delibera, delle esigenze dei proprietari delle aree, nonché della diversa compromissione territoriale edilizia, 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 o progettazione unitaria, 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	56.180	23.332	32.848	5.238	582	5.820	0,10	0,25	13,50	140
2	7.780	4.294	3.486	1.102	122	1.224	0,16	0,29	13,50	29
3	9.220	2.625	6.595	867	96	964	0,10	0,37	13,50	23
4	19.900	10.746	9.154	2.771	308	3.079	0,15	0,29	13,50	74
5	4.737	2.935	1.802	666	74	740	0,16	0,25	13,50	18
6	6.379	3.596	2.783	882	98	980	0,15	0,27	13,50	24
7	15.276	6.744	8.532	1.831	203	2.034	0,13	0,30	13,50	49
8	12.693	6.636	6.057	1.757	195	1.952	0,15	0,29	13,50	47
9	15.533	8.273	7.260	2.161	240	2.401	0,15	0,29	13,50	58
10	20.041	10.646	9.395	2.736	304	3.040	0,15	0,29	13,50	73
11	16.942	8.916	8.026	2.313	257	2.570	0,15	0,29	13,50	62
12	24.168	8.909	15.259	2.554	284	2.838	0,12	0,32	13,50	68
13	7.393	3.965	3.428	1.024	114	1.138	0,15	0,29	13,50	27
Totale	216.242	101.617	114.625	25.902	2.877	28.779				692

COMPARTI FONDIARI PUBBLICI

Comp. N°	SUPERFICIE FONDIARIA mq.	SUPERFICIE UTILE LORDA			It	Ifm	H max	Abitanti
		Abitativa	Non	Totale				
A	7.076	1.194	133	1.327	0,188	0,188	13,50	32
B	1.444	244	27	271	0,188	0,188	13,50	7
C	4.556	769	85	854	0,188	0,188	13,50	21
D	4.528	764	85	849	0,188	0,188	13,50	20
E	2.439	412	46	458	0,188	0,188	13,50	11
F	2.462	415	46	461	0,188	0,188	13,50	11
G	1.681	284	32	316	0,188	0,188	13,50	8
Totale	24.186	4.082	454	4.536				110

Nelle due zone l'edificazione si realizzerà secondo gli indici volumetrici indicati dalla delibera 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 l'edilizia scolastica, per attrezzature pubbliche, spazi di parcheggi e verde pubblico ed attrezzato.
- E' stata affrontata anche la fascia di terreni adiacente la Tenuta di Castel Porziano.

Pur ritenendo che il rispetto di tale sistema ambientale poteva essere risolto con apposite norme nella futura edificazione; riducendo l'indice di edificabilità, limitando le abitazioni ad un solo piano di altezza, prevedendo una adeguata piantumazione di alberature e garantendo una distanza di almeno mt. 15,00 dal confine con la Riserva. Si è previsto di concentrare il verde pubblico ed i servizi pubblici a ridosso della Riserva di Castel Porziano, cercando di liberare anche le aree frazionate in parte compromesse, dando la possibilità ai proprietari di edificare le proprie abitazioni in altre aree (in ricomposizione fondiaria) adiacenti.

Oltre alle aree che saranno destinate a verde pubblico, avremo anche un insieme di aree dove è previsto il congelamento dell'attuale edificato, con vincoli di massimo rispetto ambientale.

Il piano prevede quindi una superficie di aree in cessione per Verde Servizi e Parcheggi Pubblici pari a mq 57.622, dotazione di standard pari a mq. 24,39 per abitante; aggiungendo la volumetria premiante che scaturisce dall'applicazione della normativa, la S.U.L. risulta pari a Mq. 7.568 generando uno standard pari a 22mq/ab., quindi si verifica che lo standard è comunque uguale a 22 mq/ab. (Standard minimo richiesto).

Per quanto riguarda il progetto urbanistico, la proposta prevede la individuazione di vari Comparti.

- I Comparti soggetti a convenzione sono stati formati mettendo insieme, 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.
- La individuazione e quantificazione precisa delle aree pubbliche all'interno dei Comparti terrà conto delle aree pubbliche già esistenti nella zona, nonché delle disposizioni delle volumetrie private.
- Per la destinazione delle aree pubbliche all'interno di ogni Comparti, fermo rimanendo la quantità totale, viene individuata una superficie per ogni tipologia di standards, prevedendo di destinare soprattutto a verde le aree pubbliche delle zone perimetrali situate lungo la riserva di Castel Porziano e a servizi pubblici di istruzione e collettive,

le aree pubbliche delle zone più centrali.

- Vista la caratteristica tipologia urbanistica “case con giardino” esistente e proposta, si prevede la realizzazione di un grande percorso verde, pedonale – ciclistico - podistico, che oltre ad essere presente lungo le due strade principali, Via Lotti e Via Traetta, con le quali si allaccia al sistema verde di tutto il Quartiere Infernetto, si sviluppa anche nella vicinanza e lungo la tenuta di Castel Porziano, con inseriti punti di aree a verde attrezzato, così da creare un sistema di recupero ambientale ad anello fruibile da tutto il quartiere.

2) PESI INSEDIATIVI

I pesi insediativi che si prevedono, meglio indicati nelle tabelle, risultano comunque poco significanti 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 il peso insediativo che si propone è assolutamente compatibile, i quartieri anzidetti 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 trattano appunto la rappresentazione dettagliata dello stato di fatto nonché la Proposta Preliminare di Recupero Urbanistico.