



ROMA CAPITALE



Assessorato all'Urbanistica

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

PROCESSO PARTECIPATIVO

Piano di Recupero "Vicolo del Casal Lumbroso"

DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE



Indice

Introduzione	pag. 2
Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa	pag. 3
Assemblea partecipativa	pag. 4
Sintesi delle tematiche emerse nel corso del processo partecipativo	pag. 29
Allegati	pag. 30
• Avviso avvio processo partecipativo	
• Avviso convocazione incontro pubblico	
• Articolo processo partecipativo	
• Presentazione proposta di intervento	
• Relazione tecnica	

Introduzione

Il presente documento rappresenta una sintesi dei contributi emersi nel corso del processo partecipativo relativo al Piano di Recupero "Vicolo di Casal Lumbroso", avviato dall'Assessorato all'Urbanistica di Roma Capitale così come previsto dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 02.03.2006). L'Assessorato all'Urbanistica di Roma Capitale ha dato notizia della fase di avvio della fase di informazione (primo livello della partecipazione), tramite la pubblicazione sul portale Internet di Roma Capitale in data 20 febbraio 2012, allegando alla notizia un documento di "Presentazione dell'Intervento" e una Relazione tecnica.

Il processo di consultazione (secondo livello della partecipazione) è stato avviato con la convocazione dell'Incontro pubblico, la cui data è stata comunicata alla cittadinanza tramite l'inserimento della notizia sul portale Internet di Roma Capitale il giorno 22 giugno 2012.

L'incontro pubblico si è svolto il giorno 11 luglio 2012 alle ore 16:00 presso la sala riunioni sita in Vicolo di Casal Lumbroso, 77.

Erano presenti, in rappresentanza del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:

- Ing. Roberto Botta, Dirigente U.O. Città Consolidata, responsabile del procedimento
- Funzionario Geometra Franco Di Pietro
- Funzionario Amministrativo Simonetta Rosito.

In rappresentanza del Municipio Roma 16 era presente:

- Fabio Bellini, Presidente.

Alla relazione di apertura del Dirigente della suddetta Unità Organizzativa, al saluto del Presidente del Municipio Roma 16 e alla relazione tecnica dell'Arch. Lorenzo Busnengo, progettista del Piano di Recupero, hanno fatto seguito gli interventi dei cittadini.

L'incontro è stato registrato integralmente sia in audio che in video.

Le registrazioni audio sono disponibili sul sito del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica all'indirizzo web:

<http://www.urbanistica.comune.roma.it/partecipazione-pdracasallumbroso/partecipazione-pdracasallumbroso-audio.html>

Elenco degli interventi dell'assemblea partecipativa

Relatori:

- Ing. Roberto Botta, Dirigente della U.O. Città Consolidata, responsabile del procedimento
- Arch. Lorenzo Busnengo, progettista del Piano di Recupero

Interventi dei cittadini:

- Fabio Bellini, Presidente Municipio Roma 16
- Marisa Barbieri, Consigliere Municipio Roma 16
- Lucia Cuffaro, Associazione "Massimina.it"
- Francesco Geraci, Presidente del Consiglio Municipio Roma 16
- Alberto Barbattini, Associazione "Vivi Massimina"
- Luigi Tamborrino, Associazione "Territorio Roma"
- Francesco Perilli
- Antonella Bernardini

Assemblea partecipativa

L'Ing. Botta dà inizio all'assemblea partecipativa, convocata secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 9, delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG della città di Roma e in applicazione di quanto stabilito dall'Allegato A del Regolamento sulla Partecipazione, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 2.03.2006.

La proposta di intervento sottoposta alla procedura di partecipazione riguarda il Piano di Recupero "Vicolo di Casal Lumbroso".

L'Ing. Botta illustra le modalità di svolgimento dell'assemblea e spiega che i contributi scritti e gli elaborati grafici vanno consegnati all'accoglienza e alla consegna verrà rilasciata una ricevuta provvisoria per il contributo rilasciato. I contributi verranno tutti protocollati dall'ufficio nei giorni successivi.

L'Ing. Botta informa che sono state predisposte anche delle schede per chi volesse fornire il proprio contributo scritto durante lo svolgimento dell'assemblea. Oltre ai contributi scritti, anche gli interventi orali verranno inseriti nel Documento di Partecipazione, predisposto e curato dal Responsabile del Procedimento.

Il Documento, sottoscritto dall'Assessore all'Urbanistica e dal Responsabile del Procedimento e protocollato, verrà allegato alla proposta di Delibera di adozione del Piano attuativo e seguirà tutto l'iter del procedimento in argomento.

Tutti gli interventi dei cittadini verranno registrati.

Ing. Roberto Botta, Dirigente U.O. Città Consolidata, responsabile del procedimento

Buonasera, sono l'Ing. Botta del Dipartimento Programmazione Urbanistica Roma Capitale. Vi porto i saluti dell'Assessore e del Direttore del Dipartimento che sono impegnati in altre attività istituzionali e non sono potuti essere presenti. Sono il dirigente dell'Unità Organizzativa Città Consolidata, che segue il procedimento urbanistico di cui parleremo oggi. Preliminarmente vorrei ringraziare il personale della mia struttura: il geom. Di Pietro, che è qui accanto a me che è il tecnico istruttore del procedimento e la dott.ssa Rosito che è al banco amministrativo che sta qui a fianco.

Prima di entrare nel merito del procedimento vi spiego preliminarmente come funziona l'assemblea partecipativa. L'assemblea partecipativa è la seconda fase della partecipazione della cittadinanza alla formazione degli strumenti urbanistici - la prima fase è già avvenuta con la pubblicazione dell'estratto del piano sul sito di Roma Capitale - e il processo si conclude con il documento della partecipazione, che è allegato indispensabile alla delibera di approvazione del Piano e che quindi poi seguirà il Piano in tutti i suoi passaggi successivi.

Coloro che vogliono intervenire devono registrarsi al banco amministrativo qui alla nostra destra, devono firmare l'autorizzazione a che il proprio intervento venga registrato e possono presentare dei documenti in forma scritta per i quali verrà rilasciata una ricevuta. Tutte le testimonianze sia quelle rese in forma verbale stasera sia quelle formulate in forma scritta saranno parte integrante del documento della partecipazione e quindi risulteranno formalizzate agli atti del procedimento.

Ringrazio della presenza il Presidente del Municipio Bellini e dò la parola a lui prima di procedere all'illustrazione del Piano.

Fabio Bellini, Presidente Municipio Roma 16

Oggi è una giornata particolarmente significativa all'interno di una storia piuttosto lunga. Ringrazio innanzi tutto ovviamente gli uffici del Municipio, il vice presidente Contrastò qui presente, l'Assessore Baldetti, il consigliere Presidente del Consiglio Geraci, la consigliera Barbieri e, penso anche a nome loro, ringrazio le persone che sono intervenute qui, oggi, nonostante il caldo. Con molte di queste persone ci conosciamo da anni, e sanno che questa vicenda è una vicenda che ha una storia e per questo giudico questa giornata molto importante, perché discuteremo anche nel merito.

E' una giornata in cui vengono smentite una serie di voci che nel tempo, ricorrentemente erano girate rispetto all'utilizzo di questa struttura. Si chiude una fase, probabilmente. Sicuramente i lavori non inizieranno domani, ma si avvia l'iter formale, come ha precisato l'ing. Botta, rispetto a ciò che dovrà essere fatto di questa struttura. Probabilmente si indicherà un percorso che ora vedremo negli aspetti salienti. Verrà illustrato, oltre a quanto già presente sul sito di Roma Capitale, come realizzare una trasformazione coerente con gli strumenti di piano regolatore.

Questa struttura vedrà abitazioni, smentendo voci che più volte si sono ripetute anche fino a non tantissimo tempo fa, sul fatto che sarebbe stata utilizzata sostanzialmente come residence per fini legati ad emergenza abitativa e similari. Noi dal Municipio, avendo seguito le vicende che oramai

risalgono ad alcuni anni, rispetto al tema della sua destinazione e del suo riutilizzo abbiamo sempre smentito, per il rapporto che avevamo con l'amministrazione capitolina e con i soggetti che hanno effettuato questa proposta, cercando di avere rapporti per comprendere meglio le questioni e per evitare vi fosse un utilizzo che avesse un impatto sociale diciamo negativo. Un po' rischiando ma convinti delle cose che, dicevamo, abbiamo sempre detto alle persone che si sono rivolte a noi che l'obiettivo è appunto di farne una struttura che avesse un fine di tipo residenziale e che quindi elementi di allarme sociale erano a nostro parere ingiustificati.

Oggi accade quello che noi abbiamo detto: vi viene presentata una proposta, che sarà una proposta su cui si discuterà formalmente, che sostanzialmente prevede un utilizzo a fine residenziale abitativo, con un impatto in termini di cubatura di fatto ininfluenza, anzi probabilmente con una piccola riduzione rispetto alla cubatura attuale. Questo in un quadro in cui succedono tante cose: può essere in base ai servizi pubblici che vi potranno essere in più alle soluzioni di viabilità e trasportistiche diverse; una vicenda che si potrebbe chiudere quindi con un saldo che a me pare positivo per il territorio.

Ing. Roberto Botta, Dirigente U.O. Città Consolidata, responsabile del procedimento

La proposta urbanistica di cui parliamo questa sera è stata avanzata dalla società proprietaria dell'immobile che è la società Cogeim che è qui presente con i legali rappresentanti e i tecnici di fiducia. L'intervento ricade in zona T3 della città consolidata secondo il vigente P.R.G, quindi è un intervento in zona edificabile in conformità di P.R.G..

L'intervento prevede il cambio di destinazione d'uso della struttura dalla destinazione attuale, che è non residenziale, a destinazione residenziale. Questo cambio di destinazione secondo le norme tecniche del piano regolatore è possibile attraverso il ricorso al Piano di Recupero che è quello che ci troviamo ad illustrare. Questo cambio di destinazione d'uso non avviene in modo del tutto semplice, perché non si può cambiare nella città consolidata il 100% della destinazione d'uso ma può essere cambiato il 70% che quindi diventa residenziale, il 30% residuo resta vincolato a residenze collettive e servizi alle persone. Non solo: il cambio di destinazione d'uso è assoggettato al pagamento di un contributo straordinario calcolato sulla differenza di valore che si genera tra l'immobile trasformato e l'immobile di partenza.

L'intervento riguarda essenzialmente l'immobile in cui ci troviamo questa sera: una parte di questo immobile, in modo particolare la parte basamentale, viene demolita, quindi rimane solo la parte ad

impianto triangolare. In sostituzione della volumetria demolita vengono realizzati quattro edifici residenziali. C'è da dire che la superficie utile lorda (SUL) attualmente presente è più alta di quella originariamente autorizzata per l'albergo. Questa struttura originariamente era un albergo, poi è stata destinata a scuola di polizia e per le funzioni di interesse pubblico fu ampliata con delle leggi di deroga.

Oggi noi non trasformiamo l'immobile ampliato con le funzioni pubbliche, ma trasformiamo l'immobile depurato degli ampliamenti che si erano determinati per il fatto che ospitasse delle funzioni pubbliche: quindi la superficie utile lorda ante operam, quella prima dell'intervento, viene decurtata degli ampliamenti fatti per le funzioni di polizia. Parliamo di circa 30 mila mq, una superficie che beneficia degli incentivi urbanistici previsti dall'art. 21 del piano regolatore, che per la ristrutturazione urbanistica come in questo caso, prevedrebbe un aumento di SUL fino al 30%.

In realtà nella proposta presentata beneficia di un incremento percentuale del solo 18% quindi da 30 mila mq di SUL originaria arriviamo a circa 36 mila mq di SUL definitiva, di questi 36 mila, il 70%, quindi circa 25 mila mq, avranno destinazione residenziale e sarà una destinazione residenziale libera, nel senso che l'operatore la metterà sul mercato alle condizioni che riterrà, ai prezzi che riterrà. Quindi non c'è nessun timore di occupazioni di residence di fasce sociali che possano dirci destare una qualche forma di preoccupazione rispetto al territorio. Il 30% di SUL residua, circa 10.800 mq, resta vincolata alla destinazione di abitazioni collettive o servizi alle persone.

Con questo cambio di destinazione d'uso nell'area vengono insediati circa 950 abitanti su una superficie di estensione complessiva di poco inferiore ai 6 ettari. Quindi, abbiamo detto: viene demolita la parte bassa di questo edificio e vengono realizzati i quattro nuovi immobili residenziali. Anche l'edificio attuale viene ristrutturato e destinato a residenze.

Il Piano attuativo è strutturato nel rispetto di tutti gli standard urbanistici, con reperimento delle aree a standard per parcheggi pubblici, per il verde pubblico e per i servizi pubblici. Tra i servizi pubblici in modo particolare è prevista la dotazione di un asilo nido da 60 posti, cioè dimensionato per soddisfare sia il fabbisogno del nuovo insediamento sia una quota di fabbisogno del territorio già esistente.

Dal punto di vista degli oneri di urbanizzazione il progetto prevede il pagamento di circa 900.000 euro di oneri di urbanizzazione primaria e di circa 1.800.000 euro di urbanizzazione secondaria. A fronte di questi oneri vengono realizzate tutte le opere di urbanizzazione del comparto, quindi la

viabilità i parcheggi pubblici, le fognature, la rete idrica, la pubblica illuminazione, il verde pubblico. Quindi, opere di urbanizzazione primaria per circa 5 milioni di euro e opere di urbanizzazione secondaria come l' asilo nido e parte residua di verde pubblico per oltre 3 milioni di euro.

Come già detto, il cambio di destinazione d'uso è assoggettato al pagamento del contributo straordinario, il contributo straordinario è stato calcolato in 3 milioni di euro, di cui al momento 950.000 euro sono stati destinati all'adeguamento della viabilità esterna al comparto che è vicolo di Casal Lumbroso, da via di Casal Lumbroso fino al GRA. Resterebbero circa 2 milioni di euro che andrebbero destinati secondo il piano regolatore per riqualificazione di opere di urbanizzazione dell'ambito territoriale interessato dall'intervento.

Su questo aspetto è chiaro che il Municipio e questa stessa assemblea potranno formulare suggerimenti, idee, ipotesi. Lo stato di attuazione del progetto e del procedimento urbanistico è abbastanza avanzato: è stata chiusa la conferenza di servizi per l'ottenimento di tutti i pareri, di tutti i nulla osta; è stata attivata, ed è in fase quasi di definitivo perfezionamento, la procedura di valutazione ambientale strategica presso la Regione Lazio. Quindi siamo nella fase dell'assemblea partecipativa, della redazione del documento di partecipazione con il recepimento di eventuali suggerimenti e poi passeremo all'atto d'obbligo e alla delibera di approvazione. Poiché questo strumento urbanistico è conforme al P.R.G ai sensi della legge regionale n. 36/87, viene approvato dalla Giunta Capitolina, quindi non ha il passaggio dell'Assemblea Capitolina.

Un' ultima notazione, relativa all'adeguamento di Vicolo di Casal Lumbroso: nel procedimento è prevista anche l'attivazione delle procedure chiamiamole espropriative, anche se in realtà forse le potremmo definire di regolarizzazione, delle aree attualmente impegnate dalla viabilità privata ma di uso pubblico. Queste risultano ancora di proprietà privata saranno in questo modo espropriate e indennizzate così che Vicolo di Casal Lumbroso diventerà una viabilità pubblica a tutti gli effetti.

Arch. Lorenzo Busnengo, progettista del Piano di Recupero

Buonasera a tutti, sono Lorenzo Busnengo, il progettista dell'intervento e del piano di recupero. Io vorrei darei alcune indicazioni, magari seguendo l'elenco degli elaborati del Piano di Recupero.

La tavola 1 che vedrete a breve sullo schermo illustra sostanzialmente il PRG previgente. Quest'area nel PRG del 65 aveva destinazione M2, quindi a servizi privati. In forza di tale destinazione negli anni 60 è stata realizzata questa struttura alberghiera, che solo

successivamente è stata utilizzata come scuola di polizia, ai sensi dell'art. 81 del DPR n. 616/77, e quindi in forza di un interesse pubblico sopra ordinato.

La tavola 2 illustra l'estratto di PRG vigente: siamo in Città Consolidata e quindi ai sensi delle norme tecniche di attuazione questo cambio di destinazione d'uso proposto attraverso il Piano di Recupero è in totale conformità di piano regolatore.

La tavole 3 la salterei la 4 e la 5 sono delle tavole di illustrazione, mentre è di nuovo importante l'elaborato 6 perché da esso si evince quelli che sono ad oggi gli impegni di spesa. Impegni di spesa dovuti ad oneri ordinari, che da conteggio sono intorno ai 3 milioni di euro, mentre come impegno di spesa di realizzazione delle opere, valutato in base alla tariffa 2010, siamo intorno agli 8 milioni e passa. Quindi a fronte di 3 milioni di oneri vengono impegnati solo all'interno del perimetro 8 milioni di euro per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Per quanto riguarda invece il confronto del contributo straordinario, ipotizzando un contributo straordinario intorno ai 3 milioni di euro, all'incirca un milione verrà speso per la riqualificazione di Vicolo di Casal Lumbroso. All'interno della riqualificazione c'è sia l'importo relativo all'esproprio di terreni ancora di proprietà privata, sia l'importo vero e proprio di realizzazione delle opere, che saranno una messa in sicurezza del vicolo, perché attualmente ha il marciapiede su un solo lato quindi determina anche forti punti di criticità e di pericolosità, sia sugli innesti, sia in termini di fruizione pedonale di tutto il tratto dallo svincolo del GRA fino all'incrocio con Via di Casal Lumbroso.

La tavola 7 individua la proprietà attuale: con i 2 perimetri si individua quello che è il perimetro di proprietà su cui si interviene con il Piano di Recupero con il cambio di destinazione e con il reperimento degli standard, con il perimetro blu si individua invece Vicolo di Casal Lumbroso che è appunto di altre proprietà. Oltre la riqualificazione è previsto l'esproprio, che è in corso di attuazione e speriamo che entro il mese di luglio possano arrivare le notifiche a tutti i proprietari, che ovviamente saranno adeguatamente indennizzati rispetto al valore di mercato di quelle quote di particella che già oggi, comunque, sono utilizzate a strade. A nessuno verranno toccati i muri di recinzione, i confini, ma sarà solo una riqualificazione della viabilità e ovviamente degli accessi stessi e della messa in sicurezza.

Anche la tavola 10 è importante perché identifica quello che può essere l'inquadramento infrastrutturale sia sotto il profilo della viabilità su gomma sia dei collegamenti potenziali con gli altri interventi a contorno. Per la riqualificazione di Vicolo di Casal Lumbroso, all'interno del perimetro di intervento è prevista una viabilità pubblica che riguarda tutta l'area nella sua trasversalità, quindi fino all'ex poligono, ai margini della proprietà, in modo tale da potersi connettere con gli altri

interventi che sono in corso di approvazione, come la centralità di Massimina e come l'ipotesi di variante dell'ATO I 14.

[Il Presidente Bellini interviene brevemente: "Ci sarebbe anche la proposta dell'Unione Italiana Ciechi in cui c'è una struttura per le attività delle persone non vedenti e poi l'amministrazione comunale ha fatto una proposta a cui il Municipio si è opposto, quella di aggiungere 180 mila mc che saranno connessi strutturalmente alla rotatoria che sta alla fine della esse rossa che adesso Busnengo vi sta mostrando"]

Come stavo dicendo siamo in conformità di piano regolatore e l'intervento si pone quindi in continuità con la struttura viabilistica prevista dagli altri piani per creare un'alternativa anche all'uscita e all'ingresso di Vicolo del Casal Lumbroso, ma di immissione diretta sulla nuova rotatoria della centralità di Massimina e con accesso diretto al GRA. Quindi in qualche modo questa viabilità pubblica che attraverserà questo lotto fino agli estremi della proprietà un domani potrà garantire lo svuotamento di Vicolo del Casal Lumbroso attraverso il collegamento rosso che è l'ATO I 14 e quella rotatoria nera che è la rotatoria già approvata in corso di definizione della centralità di Massimina.

E' ovvio che noi governiamo al momento, noi personalmente insieme al Municipio e all'Ufficio, solo questo intervento, però comunque lo rendiamo coerente alle altre iniziative eventuali e ulteriori. Ovviamente se non avessimo fatto questo ragionamento sarebbe bastato un semplice anello di accesso all'intervento, invece il pensiero ha portato a ipotizzare un sistema integrato di più interventi che potessero riqualificare globalmente tutto il quadrante e questo si vede bene sulla tavola 12.

Parlando della nostra area di intervento il collegamento potenziale con l'ATO I14 avviene attraverso quella rotatoria di ritorno posta a nord dell'intervento, quindi tutto questo tratto di viabilità pubblica è una viabilità in funzione del futuro ricollegamento con la centralità di Massimina. I parcheggi pubblici sono distribuiti su tutto l'intervento sia in prossimità delle aree pubbliche che delle aree private, così da rendere accessibili tutti i comparti. La tavola 13 ci illustra lo stato di fatto sia con rilievo sia con documentazione fotografica. Da qui si evince in modo chiaro che oggi questo edificio è fatto dal triangolo, dalla y su più livelli all'interno di questo perimetro, poi da una serie di piastre a più livelli che invece si affacciano sul piazzale. Ribadisco che nel calcolo della SUL non si è tenuto conto di tutte le aggiunte fatte dalla scuola di polizia, perché sono state fatte con leggi ad hoc. Quindi si è depurata per il riconoscimento della SUL quella che era la struttura alberghiera originaria.

Nella tavola 14, che illustra la zonizzazione, si evidenziano in modo chiaro le aree private e le aree pubbliche, quindi diciamo che oltre il color giallino avana che sono i 2 comparti residenziali R1 e R2, in questo piano di recupero si è scelto di inserire una dotazione integrale degli standard. Provo a spiegarmi in termini non tecnici: quando si fa un cambio di destinazione d'uso bisogna reperire il differenziale dello standard tra lo stato iniziale e lo stato finale quindi se l'albergo generava 10 posti auto e il residenziale ne genera 11 io devo reperire sul posto 1 posto auto. Noi abbiamo abbandonato questo ragionamento diciamo "normativo-ragionieristico" per arrivare a un vero intervento di riqualificazione. Quindi rispetto alla destinazione residenziale alle quantità esistenti abbiamo reperito 100% della dotazione degli standard urbanistici in termini di verde pubblico, in termini di parcheggi pubblici e di servizi pubblici, che quindi vanno a incidere forse anche nelle parti di maggiore qualità dell'intervento. Perché ad esempio il servizio pubblico è posto tutto in quella zona alberata a margine dell'intervento e quindi il servizio pubblico che è l'asilo dei bambini per 60 bambini, divezzi, semidivezzi e lattanti, ha un'ampia area di pertinenza già alberata, attrezzata per il gioco dei bambini. Così pure il verde pubblico, il verde pubblico è stato posto proprio all'ingresso dell'insediamento e quindi può essere fruibile anche dagli abitanti del quartiere, non solo dai nuovi insediati, adeguatamente servito dai parcheggi.

I numeri della SUL sono quelli già riconfermati: rispetto all'incremento potenziale non è stato sfruttato il 30% ma solo il 20%, che comunque ci fa arrivare a una quantità di superficie non superiore a quella già esistente. All'interno di questo quadro si interverrà anche con una ristrutturazione degli edifici in termini architettonici, perché oggi visto che si va incontro alla vendita di queste abitazioni singole si ritiene opportuno avere anche un intervento di qualità non solo sugli aspetti di dotazione pubblica ma anche prettamente sull'aspetto architettonico di quelli che rimarranno i due comparti privati. Quindi, con un intervento forte di nuova edificazione sulle quattro palazzine e di ristrutturazione edilizia sul manufatto esistente, giudicato di qualità, si spera di avere un intervento di qualità, che comunque alleggerisca questo elemento oggi così monolitico e così forte che è questa struttura, che ovviamente era stata costruita per altri fini.

[Interviene Bellini: "Posso dire in aggiunta, da cittadino amministratore, per capire il tema di recupero del verde pubblico, che è una cosa molto importante la quantità piena perché nel passato poteva essere accaduto che per costruire l'albergo fossero stati monetizzati questi standard cioè, quel verde pubblico anche se ci doveva essere avrebbe potuto non esserci e quindi era stato allora pagato, quindi il differenziale alla fine poteva essere una fregatura. Invece in questo caso il fatto che si doti di verde e di servizi vari come se fosse un intervento ex novo garantisce questo aspetto per quanto riguarda appunto questa dimensione del pubblico importante per tutti quanti i residenti.]

Marisa Barbieri, Consigliere Municipio Roma 16

E' stato fatto, immagino, un accurato studio della viabilità quando è stato fatto questo progetto, perché questa zona è già altamente ingolfata dall'attuale insediamento quindi andare a catapultare ulteriori utenti in questa parte di territorio significa non uscire più da casa. Quindi: ho visto dal progetto che ci sono delle strade alternative ma io vorrei che nel progetto definitivo fosse messa in maniera molto chiara la garanzia che la viabilità sia assolutamente sufficiente per far transitare il quartiere nella totale serenità senza file e senza ingorghi, senza costrizioni.

L'altro aspetto di cui discutere, io vorrei che fosse messo nero su bianco, è il discorso dell'housing sociale che è un aspetto che non va assolutamente trascurato, in quanto delle quattro palazzine che verranno edificate una, correggetemi se sbaglio, verrà destinata appunto ad housing sociale. Quindi varie categorie di persone possono accedere a questo tipo di immobile. Ma questa zona è già penalizzata, e non sto facendo un discorso discriminatorio assolutamente, sto semplicemente dicendo che questa zona non ha bisogno di ulteriore degrado, ha bisogno di riqualificazione. Per questo vorrei che l'Amministrazione definisse in maniera molto chiara un indirizzo, che io oggi propongo, su una di queste palazzine che verrà destinata ad housing sociale, un indirizzo alle giovani coppie perché ritengo che i giovani oggi abbiano estrema difficoltà nel trovare una propria abitazione, e quindi questo andrebbe ad agevolare da una parte una fascia sociale che comunque ha diritto di crescere, di fare la propria vita, dall'altra andiamo a dare una garanzia, andiamo a dare un indirizzo a questa struttura altrimenti potrebbe essere come dire utilizzata in modo poco appropriato, a mio avviso.

Poi gli oneri concessori: 2 milioni e centomila euro di oneri concessori che debbono essere utilizzati nel nostro quadrante. Io chiedo che venga specificato come prima cosa che si allarghi il perimetro dove devono essere riversati questi soldi, perché da quello che ho capito il perimetro che riguarda l'andare ad investire questi oneri è da Hydromania, quindi dallo svincolo del GRA fino a Vicolo Casale Lumbroso. A me sembra che sia assolutamente riduttivo visto che il quartiere ha la necessità di interventi importanti. La mia proposta è quella di creare due rotatorie: una a Vicolo di Casale Lumbroso facendo l'esproprio del terreno ad angolo che è attualmente del Comune di Roma, al fine di migliorare la viabilità per i cittadini residenti. L'altra, alla fine di Via del Casale Lumbroso.

Oltre queste due rotatorie, visto che noi abbiamo un terreno proprio che può essere utilizzato per fare tranquillamente una struttura che possa accogliere un comando di polizia comunque una struttura che accolga le forze dell'ordine. Questa zona è una zona lontana da commissariati e il più

vicino è a Monteverde in Via Felice Cavallotti, l'altro sta sull'Aurelia, quindi questa zona, pur avendo 12.000 abitanti, è assolutamente sprovvista di questo tipo di servizio ed è assolutamente fondamentale il fatto di creare una struttura di questo tipo al fine di garantire una maggiore sicurezza per i residenti.

L'altra cosa, e chiudo, è che vorrei fosse molto chiaro che questa struttura deve avere un impatto assolutamente contenuto. Questa è una cosa fondamentale perché la nostra zona, considerando il fatto della centralità Massimina che avrà il suo importante impatto urbanistico, non deve certo avere anche un ulteriore impatto a livello visivo. Quindi deve essere una cosa con delle altezze adeguate senza andare a stravolgere ovviamente quello che è il nostro quadrante.

Lucia Cuffaro, Associazione "Massimina.it"

Vorrei fare una piccola provocazione: voi avete parlato oggi di assemblea partecipata, quindi immagino che noi presenti possiamo qui un po' contribuire alla realizzazione di un progetto diverso. La mia provocazione è a monte, nel senso che vi chiedo perché non parlare per una volta nel quartiere di progettazione partecipata e non di assemblea partecipata, quindi di coinvolgere in un progetto così grande per il quartiere gli stessi cittadini in fase progettuale, quindi nella fase precedente? Ormai è tardi, lo dico per il futuro. Quello che mi piacerebbe anche fare è un po' per quanto riguarda il verde pubblico. Non c'è una pianificazione? Cioè considerato che ci sarà del verde pubblico ma non c'è un progetto, perché non coinvolgere i cittadini in questo? Perché non creare uno spazio per fare l'attività fisica all'aria aperta gratuita per i cittadini del quartiere che non si possono permettere di andare in palestra, quindi con le attrezzature ad esempio di Villa Pamphilj? Ricordiamo che in zona c'è il Parco della Pace che comunque è lontano, bisogna prendere la macchina, quindi per i bambini, per i giovani e per gli anziani nella zona sarebbe importante.

Un'altra considerazione: avete inserito il progetto dell'asilo, che è assolutamente valido, ma volevo capire se è un asilo pubblico o sarebbe un asilo privato, e poi in una struttura così grande avete pensato all'asilo e non avete pensato alle attività ricreative per il territorio, dico un paio di possibili altre attività. Se ci fossero altri spazi per poter fare un'ulteriore progettazione, noi con l'associazione Massimina.it stiamo lavorando alla creazione di una biblioteca di quartiere con grosse difficoltà visto che l'unico spazio è al Magarotto che però non è ancora stato restaurato dalla Provincia. Quindi vi chiedo se sarebbe possibile avere uno spazio per fare una biblioteca e un cinema di quartiere? So che la risposta sarà no, però la pongo lo stesso.

Francesco Geraci, Presidente del Consiglio Municipio Roma 16

Stavo aspettando di sentire più che altro i cittadini perché mi sembrava più corretto ascoltare e poi in base agli interventi che loro facevano elaborarli. Intervengo giusto per una cosetta, perché su questo versante stiamo lavorando con diversi cittadini, con la signora Gorla delle Ville e altre che abitano nei dintorni. Io dico una cosa, poi come Municipio ci riserveremo di mandare qualche mozione.

Riguardo i due milioni di euro che sono previsti degli oneri, sono favorevole che vengano spesi nel quadrante di questa zona e non messi nel calderone come succede tante volte. Quindi manderemo dei suggerimenti ben precisi. Uno dei suggerimenti che già posso fare è la raccolta delle acque piovane su Vicolo di Casal Lumbroso. Su questo versante manca la raccolta ma sarebbe importante che fosse prevista, perché nel quadrante mancano le acque piovane perché questo è un quartiere che è nato spontaneamente, come sappiamo tutti, quindi si sta cercando di sistemare tutto ciò che non era previsto.

Un'altra cosa da sistemare: proprio dove noi ci troviamo abbiamo il problema della fogna, perché il depuratore dell'ex scuola di polizia FIM non è funzionante. Ci sono dei grossi problemi lo sappiamo benissimo che si stava lavorando. Ci stavo lavorando nel 2004 con la Provincia, per sistemare, questo perché va a scaricare nel fosso della Maglianella, fermo restando che adesso il Fosso della Maglianella si è collegato col il nuovo depuratore collegato quindi sull'altro troncone. Il tracciato non è stato ancora inserito però è già finito, tutto completato, tutto finito. Quindi inserire pure questa nella progettazione perché non è che asserviamo solamente lo stabile in cui ci troviamo, bensì a questo depuratore vanno a collegarsi sia le abitazioni di Vicolo di Casal Lumbroso 55, sia il ristorante, l'agenzia, tutto il complesso della Genziana, sia l'Europetroli e pure il convitto dei sordomuti e un domani si dovrebbe andare a collegare l'ATO I14, che sarebbe quello dell'ampliamento per i non vedenti.

Per quanto riguarda la viabilità, già ne avevamo parlato, vorrei vedere uno studio di fattibilità perché sono d'accordo con il geometra Perilli che diceva che l'intervento va a caricare questo versante e che questo costituisce un grosso problema, perché fino adesso su Vicolo di Casal Lumbroso non abbiamo potuto lavorare perché la strada è talmente stretta che l'unica cosa che siamo riusciti a fare è mettere un po' in sicurezza quei marciapiedi. Fermo restando che in un tratto siamo rimasti fermi per un paio di mesi perché abbiamo dovuto chiedere l'autorizzazione al proprietario per indietreggiare un muro. Quindi noi abbiamo fatto un percorso protetto perché con un metro, un metro e 20 massimo abbiamo fatto il marciapiede, l'unica cosa che si poteva fare.

Quindi uno studio di fattibilità è necessario. Non so come potrebbe essere fatto coi due marciapiedi di cui si parlava, se ci sono delle deroghe, non so. Delle rotatorie non so, perché noi abbiamo un grosso incidente ogni volta vicino all'Hydromania, perché la gente che entra per prendere Via di Brava e chi arriva dal raccordo non ha una buona visuale. All'incrocio abbiamo pure il problema a Vicolo perché l'intervento va su Vicolo di Casal Lumbroso -non credo che possiamo arrivare su Via Casal Lumbroso come diceva Marisa, magari, ben volentieri se si può arrivare, però non credo-.

Da studiare pure l'incrocio tra Vicolo di Casal Lumbroso e Via Casal Lumbroso. Già si stava studiando con un altro intervento con delle altre costruzioni che dovevano avvenire, dove c'è un problema della cabina da indietreggiare una cabina per aprire perché quelli sono i punti dove maggiormente succedono incidenti, perché chi si intromette esce da Vicolo di Casal Lumbroso venendo dal raccordo pensa di aver la precedenza, ma si immette in una strada che ha diritto di precedenza e i "botti" dalla mattina alla sera qua si sprecano. Chi ci abita lo sa, quindi io chiedo se potete inserire queste cose, fermo restando che noi come Municipio faremo un atto in Consiglio insieme al Presidente, insieme a tutti gli altri consiglieri, per dare degli indirizzi pure sugli oneri che verranno utilizzati per questo territorio.

Alberto Barbattini, Associazione "Vivi Massimina"

Volevo brevemente ribadire quello che è già stato richiesto adesso, cioè il fatto di poter inserire degli spazi dedicati alla cultura in questo quartiere, facendo fronte al fatto che comunque stiamo in una zona altamente degradata, in cui c'è una forte disgregazione sociale e non esistono assolutamente punti di aggregazione, io non so se sia possibile fare questa cosa, però penso che sia una cosa molto importante per questa zona.

Ing. Roberto Botta, Dirigente U.O. Città Consolidata, responsabile del procedimento

Se non ci sono altri interventi io farei una brevissima replica e poi darei la parola al Presidente. Brevemente sulle questioni sollevate dal Consigliere Barbieri: il progetto è corredato da uno studio sulla mobilità e quindi in base a questo studio, che è stato tra l'altro approvato dal Dipartimento Mobilità, la situazione viaria esistente integrata dagli interventi infrastrutturali di adeguamento, sopporterà i carichi urbanistici che vengono insediati.

Relativamente agli aspetti dell'housing sociale in realtà qui c'è un po' di dibattito in corso perché l'obbligo del Piano di Recupero è che il 70% sia residenziale, residenza libera, e il 30% sia

destinato ad abitazioni collettive e a servizi alle persone. Per abitazioni collettive non si intende l'housing sociale, si intendono studentati, convitti, collegi, residenze sanitarie per anziani.

Adesso c'è un po' un'evoluzione di pensiero che sta facendo Roma Capitale sul fatto di poter inserire in questa locuzione anche e l'housing sociale, ma l'housing sociale non inteso come residence di sfollati, ma come risposta alle esigenze abitative di particolari categorie sociali che potrebbero essere individuate dal Municipio, potrebbero essere le giovani coppie, potrebbero essere gli anziani, potrebbero essere le forze di Polizia quindi non è che parliamo di housing sociale inteso come sfollati o baraccati o campi Rom. Non parliamo di quello. L'housing sociale di cui parliamo è una edilizia a canone di affitto calmierato su un ordine di grandezza di 6, 7, 8 euro a mq al mese. Quindi parliamo di giovani coppie che vanno in affitto a 500 euro al mese, 600 euro al mese. Però questo al momento ancora non è possibile quindi al momento l'intervento prevede per il 30% residenze collettive, quindi studentati, convitti, collegi, al massimo residenze per anziani. Quindi il privato deciderà se farci il convitto, il collegio, lo studentato per gli studenti universitari o cosa altro crede. Si sta ragionando sulla possibilità di interpretare questa norma anche per l'housing sociale inteso però come affitto a canone calmierato. Però non è un housing sociale del Comune, cioè non è che il Comune ha una edilizia propria riservata a qualcuno, a particolari categorie. E' il privato che si impegnerà probabilmente ad affittare a canoni concordati a particolari categorie ma sempre con un contratto di locazione di mercato.

[Interviene Busnengo: "parlo a nome della proprietà anche se non ho competenze, sono solo il progettista ma la differenza tra l'abitazione collettiva e l'abitazione singola è che l'abitazione collettiva non è frazionabile, cioè non può essere venduto il singolo appartamento ma rimane un bene in carico alla proprietà che l'ha realizzato. E' ovvio che la proprietà che deve vendere il 70% di abitazioni singole su libero mercato ha interesse a vendere le abitazioni singole e affittare le abitazioni collettive a determinate categorie che gli possono assicurare un non degrado dell'intervento e un reddito nel corso del tempo.]

Andiamo avanti, sulla questione sollevata sempre del consigliere Barbieri, cioè il contributo straordinario e le rotatorie: noi qui recepiamo il suggerimento ma poi sarà il Municipio che dovrà dare sintesi su questi suggerimenti. Ne sono arrivati diversi: le rotatorie, la struttura per le forze dell'ordine, la biblioteca di quartiere, il cinema di quartiere, la raccolta delle acque piovane sul bivio di Casal Lumbroso, la fognatura e il depuratore ecc. Insomma le disponibilità è di due milioni e cento e bisognerà che il Municipio, nella sua veste istituzionale, faccia un po' la sintesi di questi desiderata e ci fornisca un minimo di priorità. Su questi verificheremo poi in base alle disponibilità.

Quanto all'intervento urbanistico la progettazione è avviata. Sulle parti delle opere pubbliche a scomputo le progettazioni sono redatte quindi il verde pubblico è già progettato. Oggi non abbiamo qui i progetti ma è un progetto già approvato. Mancano le progettazioni sulla parte del contributo straordinario, cioè sui due milioni e cento che dobbiamo allocare. Voi ci dite vogliamo la biblioteca di quartiere, ma le aree per servizi pubblici sono tutte impegnate. Se c'è però un'area limitrofa su cui il Municipio ci dice vogliamo realizzare la biblioteca del quartiere allora si può aprire la collaborazione anche sulla progettazione e se ci dice di attrezzare un'area a verde pubblico da un'altra parte lì si può immaginare una progettazione partecipata. Purtroppo non è uno sgarbo nostro o una prevaricazione nostra, ma il regolamento di partecipazione, che taluni giudicano fin troppo dispersivo, prevede la partecipazione nella forma che stiamo facendo oggi. Non prevede ancora la progettazione partecipata che viene lasciata ad alcuni interventi marginali sui programmi di recupero urbano delle periferie.

[Interviene Barbieri: "Sto semplicemente chiarendo un punto che secondo me è fondamentale, cioè che oggi, in questa sede, dal momento che ci sono le riprese, dal momento che è tutto registrato, dal momento che è un'assemblea partecipata, ritengo che sia necessario nonché fondamentale che l'Amministrazione Capitolina raccolga quelle che sono le richieste e le istanze dei cittadini e le faccia proprie elaborandole nelle sedi opportune, demandare questa sintesi al Municipio non la ritengo una cosa assolutamente giusta perché il Municipio poi può interpretare come meglio crede le istanze fatte dai cittadini, valutarle e proporre quello che ritiene più opportuno, non certo quello che viene ritenuto opportuno dai cittadini. Quindi al di là di tutto sottolineo l'esigenza che l'Amministrazione che oggi è qui presente raccolga le istanze e le elabori nelle sedi opportune del Comune".

Una breve replica su questo. Noi qui stiamo recependo le istanze del territorio, è chiaro, e non decidiamo qui, l'assemblea partecipativa non ha potere decisionale. Prendiamo atto del contributo di tutti. Ovviamente i contributi sono tanti, sono disparati. Diciamo non sono univoci e quindi oggi sentiamo la caserma e il centro culturale, la biblioteca e la fognatura. E' chiaro che poi dovremo fare una sintesi. Una prima operazione di sintesi la può fare il Municipio. Un'altra operazione di sintesi la farà l'Assessorato. Certamente tutto non si potrà conciliare. Vedete già voi che nei pochi interventi che si sono succeduti c'è stata una diversità di vedute su tante questioni. Purtroppo le risorse sono limitate e tutto non si potrà fare. Cercheremo di fare le opere che, su suggerimento di questa assemblea, a giudizio del Municipio, a giudizio dell'Assessorato, della Giunta Capitolina saranno più rappresentative delle istanze del territorio.

Fabio Bellini, Presidente Municipio Roma 16

Non voglio fare conclusioni ma anzi, voglio casomai fornire un contributo rispetto alle questioni che sono state dette. Anche rispetto all'intervento della consigliera Barbieri: io sono molto più attento alle osservazioni dei cittadini, anche un po' borbottate, rispetto a quelle dei consiglieri, che hanno uno spazio a cui sono stati eletti per farle. Quando uno rappresenta le Istituzioni io penso che dovrebbe valorizzare il luogo in cui è, non demandare, tra virgolette, per fedeltà politica alla Giunta Municipale le questioni che sono affrontate. Quindi i cittadini ci pongono due o tre cose diciamo macro sulle quali voglio dire la mia, perché prima ho semplicemente infiocchettato la questione. Io giudico che quello di oggi, questo l'ho già detto, è un momento importante però penso anche che noi dobbiamo stringere un patto di reciproco ascolto e attenzione.

Ad esempio, lo dico a Lina Sgara e agli altri cittadini che stanno qui sulla sinistra, la norma attuale non prevede l'housing sociale, io la considero una contraddizione enorme visto che abbiamo una Giunta che nel suo programma elettorale ha l'housing sociale, però sappiamo che in quattro anni di tante case con l'housing non se ne è fatta una. Quindi da una parte si propone una cosa abbastanza imbarazzante cioè 22 milioni di metri cubi sulla città di cui 3,6 milioni solo nei Municipi 15 e 16 che sono in minima parte housing sociale e da un'altra parte ulteriore edificazione rispetto a quella prevista dal piano, e questa è la prima considerazione.

La seconda considerazione riguarda quello che dice l'ing. Botta, cioè la discussione negli uffici dell'Amministrazione per inserire l'housing sociale dentro altri strumenti. Quindi il tema di valutazione nostro sarà, a mio parere, se la Giunta Alemanno deciderà di fare questa operazione, e deve essere fatta con un atto deliberativo, cioè inserire dentro le trasformazioni consentite che prevedono che il 70% divenga abitazioni divisibili e il 30% situazioni indivise. Trovo abbastanza bizzarro che la discussione diciamo avvenga dentro appunto la coalizione che ha vinto le elezioni.

Se è così però io preciserei un'altra partita perché come per i box, così per gli edifici, se non si vendono non è che vengono costruiti e messi sul mercato, ma rimangono lì invenduti. Questo accade per le singole unità immobiliari che sono già state costruite. Chi ha difficoltà a collocare sul mercato le proprie abitazioni, e ce ne sono esempi sulla Flaminia o altre parti nella città, insomma in pratica si rallenta la costruzione ossia il fatto che il 70% venga venduto privatamente, al di là del ciclo del mercato, è una cosa che appunto ha un suo valore, giusto o sbagliato che sia, potrei dire tutto quello che voglio sulla proprietà privata, viste le mie antiche origini, però il punto è che questo è il dato e che noi avremo quindi un soggetto privato che dovrà eventualmente collocare il restante

30%, che a norma attuale non prevede l'housing. E questo rispetta un tipo di preoccupazione che ci fanno i cittadini.

Però qui c'è una considerazione politica. Noi abbiamo combattuto anni non un giorno, anni sulla ricorrente favoletta che qui alla fine si sarebbe fatto tutt'altro. Da più di 2 anni la proprietà, con i progettisti, sta lavorando e la cosa che abbiamo subito detto è che l'operazione sarebbe stata completamente diversa rispetto a quella che veniva evocata. Quindi noi abbiamo fatto un'operazione complicata come Municipio esponendoci semplicemente per un rapporto in cui abbiamo visto i pezzi di carta che erano cominciate a girare nell'Amministrazione e che quindi giudicavamo sufficienti per poter smentire quelle ipotesi che erano state appunto buttate là. E questo riguarda l'immobile, poi c'è tutto il resto, ossia il fatto che noi abbiamo una situazione carente che qui è stata richiamata che riguarda gli spazi pubblici.

Ora la cosa che io penso è che, se Busnengo è d'accordo e non stiamo a livello definitivo, su alcune cose elementi di condivisione potrebbero esserci. Un elemento in cui il Municipio dovrebbe fare appunto da garante per un ulteriore approfondimento riguarda il verde pubblico. Poi c'è il tema che è stato qui accennato dei 2 milioni e cento. Ora non è una cosa piccola, tanto per dire la Regione Lazio ha levato 12 milioni di euro, adesso in questi ultimi mesi, che erano su Massimina per opere di riqualificazione ambientale. E noi stavamo con l'Amministrazione Capitolina, con l'ingegner Coccia, in pratica ad un livello molto avanzato per il progetto di una struttura della ASL che doveva essere collocata nell'area che è all'incrocio tra Vicolo Casal Lumbroso e Via Casal Lumbroso. C'era il progetto, in uno stato avanzatissimo concordato con la ASL, per una struttura di 600 mq che costava 1.4 milioni di euro. Ora, questo per dire che noi ora abbiamo un problema cioè il fatto che non c'è una struttura sanitaria adeguata e che noi abbiamo lavorato in questa direzione e che purtroppo la Regione ha deciso di levare i 12 milioni di euro.

Il punto è quindi che su quell'area c'era stata una ipotesi progettuale, però è un punto che non ci scioglie Roma Capitale a meno che non vogliamo suggerire al Sindaco all'orecchio una cosa, pensando di averci la patente della verità, ossia il tema è che le cose che sono state prospettate che sono tutte quante interessanti, su cui ci potrebbero essere anche aree pubbliche per in parte collocare alcune delle ipotesi che sono state avanzate, le risorse che ci sono, 2 milioni e cento, possono essere utilizzate per le cose che si dicono ma a mio parere, ha ragione Botta: se noi facciamo la somma a naso delle cose che sono state dette è del tutto evidente che sfioriamo. Il tema è allora come componiamo socialmente le questioni che sono state evidenziate, e ovviamente con un quartiere come Massimina le esigenze sono tantissime, un tema su cui

potremmo lavorare insieme per definire una proposta del Municipio che tiene conto di una serie di questioni che sono state qua prospettate, chiedendo eventualmente all'impresa una maggiore disponibilità di risorse anche rispetto al fatto che comunque un pezzo di questioni che sono state poste qua stanno dentro appunto il tema della partecipazione.

Ora, ripeto, rispetto alla progettazione alcune ipotesi già ci stanno ed alcune questioni appunto sono già contenute, però poi il tema di cosa farci concretamente può essere una cosa su cui insieme si può lavorare, sperando in una disponibilità dei progettisti dell'impresa e della proprietà appunto in questa direzione. Noi chiaramente ci offriamo di fare il nostro ruolo.

Arch. Lorenzo Busnengo, progettista del Piano di Recupero

Vorrei intervenire sulle esigenze emerse ad esempio sul verde pubblico. Già il progetto definitivo prevede l'attrezzaggio di tutto il verde pubblico nonché una pista ciclabile che attraversa tutti i comparti destinati a verde pubblico e mette in connessione Vicolo del Casal Lumbroso fino all'estremità della proprietà. E' anche emersa la problematica relativa al depuratore. Il depuratore rimarrà privato e verrà potenziato e riqualificato attraverso questo intervento dalla proprietà, non solo appunto per ricevere le acque dell'intervento ma anche tutti quelli che già oggi vi sono allacciati. Quindi questi due punti già sono previsti all'interno del progetto, tra l'altro il potenziamento del depuratore prevede anche una chiusura dello stesso. L'interramento è difficile dirlo perché sta su un dislivello però una chiusura per evitare eventuali problemi di cattivi odori che possono anche in qualche momento interessare le aree circostanti. Finendo il ragionamento: sul depuratore è previsto il potenziamento e la chiusura in qualche modo per evitare eventuali disagi che già esistono sull'area.

Per quanto riguarda vicolo di Casal Lumbroso attualmente il progetto definitivo non prevedeva la raccolta delle acque piovane e questo sicuramente lo inseriremo all'interno del progetto definitivo, anche perché era una carenza informativa da parte nostra di come attualmente funziona il drenaggio di vicolo di Casal Lumbroso e quindi faremo una integrazione al progetto.

C'era forse un altro elemento che può essere di interesse e di cui non abbiamo parlato: è previsto un comparto privato che è lo Z1 che è destinato a servizi alle persone, quindi è vero che rimane di proprietà privata e quindi è vendibile, affittabile da parte della proprietà, però potrebbe svolgere alcune delle funzioni che sono state indicate.

Ovviamente per quanto riguarda il differenziale del contributo straordinario a oggi stimato intorno ai 2 milioni e centomila euro la proprietà e i proponenti lo metteranno a disposizione dell'Amministrazione che poi dovrà individuare apposite categorie di bilancio per poterlo sfruttare.

Luigi Tamborrino, Associazione "Territorio Roma"

Vorrei dire una cosa soltanto, anche in risposta al tema dell'housing sociale. Questo intervento è una riqualificazione di un immobile esistente abbandonato da anni e si fa una riqualificazione; io penso che bisogna intervenire sul consolidato, che bisogna riqualificare l'esistente. Questa partecipazione di oggi dimostra che si può intervenire sul consolidato e sull'esistente mentre il dato di preoccupazione che io porto a questa discussione che la Giunta Alemanno, sta predisponendo, e sta sul sito del Comune di Roma, una variante per 2.300 ettari di agricolo per l'housing sociale. Sono circa 23 milioni di metri cubi che loro chiamano aree di riserva e housing sociale fra il quindicesimo e il sedicesimo municipio stiamo parlando di questa zona di circa 2.300.000 metri cubi. Quindi evidentemente l'housing sociale lo faranno altrove come primo punto. Secondo punto io penso che questa è una operazione corretta, coerente al piano. Quella che sta predisponendo la Giunta Alemanno di variante urbanistica insieme alla variante sulle aree militari è una cosa che andrebbe contestata con forza.

Lucia Cuffaro, Associazione "Massimina.it"

Due piccoli interventi: uno per quanto riguarda il consumo energetico: oggi non abbiamo parlato in questa sede di tutto ciò che è lo spreco, siccome in Italia non è ancora passata la legge, però siamo su quantitativi di sprechi giganteschi. In Germania c'è l'obbligo di 7 mq e qualcosa del genere. E quindi non si è parlato né di pannelli solari né di solare termico.

[Botta risponde: "Fa bene ad evidenziare questa carenza ed è stata una mia défaillance non averla rappresentata, ci sono già degli obblighi normativi in base alla legge nazionale e delibere di Roma Capitale. Mi pare di ricordare, ma Busnengo mi può aiutare in questo, che il progetto preveda tutti gli accorgimenti per il consumo energetico non so se hanno già fatto dei dimensionamenti sulla classe degli edifici e magari lui può essere più esaustivo.]

Finisco il mio intervento collegandomi al tema del compostaggio: avendo uno spazio verde si potrebbe anche considerare dei punti dove fare direttamente le compostiere di palazzo e quindi questa è un'altra cosa e mi riferivo sempre a questo discorso dell'inquinamento atmosferico.

[risponde Botta: "Su questo le posso dire io: non so come lo vede Ama, se questi compostaggi autonomi sono possibili o se c'è bisogno di un programma più ampio... però possiamo recepire queste indicazioni e vedere cosa possiamo fare.]

Arch. Lorenzo Busnengo, progettista del Piano di Recupero

Sugli aspetti energetici e di bioedilizia siamo d'accordo, ovviamente stiamo parlando di un Piano di Recupero di livello urbanistico dove saranno garantiti tutti i livelli di legge. Oggi non c'è qua l'ingegnere che seguirà tutta la parte impiantistica e dell'edilizia ecosostenibile, però già vi dico che sotto il profilo architettonico abbiamo iniziato a ragionare su un edificio di classe energetica elevata e quindi anche sistemi di generazione o comunque di meccanismi che possono ottenere il miglior risparmio energetico.

Lucia Cuffaro, Associazione "Massimina.it"

Siccome mi è sembrato che ci sia stata da parte vostra una grande apertura a recepire le nostre istanze e anche nel voler collaborare con le nostre proposte, vorrei tornare al progetto della biblioteca di quartiere, per segnalarvi che noi ci lavoriamo da circa due anni e che non è un progetto che prevede grandissimi costi anzi quasi pari a zero. Quindi nel momento in cui si coinvolge veramente con forza il quartiere basterebbe inserire magari due locali di spazio per poterlo realizzare e poi sarebbe l'Associazione di quartiere che si occuperebbe della implementazione.

Arch. Lorenzo Busnengo, progettista del Piano di Recupero

Ci sono una serie di alternative per quanto riguarda i servizi pubblici a scomputo, questi già sono assolti dall'asilo nido completamente, quindi un'alternativa non c'è più, anche perché lo spazio del lotto dell'asilo nido assolve all'utilizzo della parte chiusa e della parte aperta per l'asilo nido stesso. Quindi le alternative sono o realizzare questa biblioteca con i due milioni e passa di contributo straordinario ancora non definiti su un'altra area, però in questo caso è opportuno inserire una apposita voce di bilancio per non perdere questi soldi, o in alternativa io ribadisco che c'è un comparto privato destinato a servizi alle persone quindi la biblioteca potrebbe essere compatibile fermo restando che questo comparto è un comparto privato e quindi ovviamente questo ragionamento eventualmente si può fare con la proprietà ma a canoni di mercato.

Francesco Perilli, cittadino

Io ho una piccola storia: questa strada, vicolo di Casal Lumbroso -non molti mi conoscono- l'ho costruita io, a mie spese, insieme all'architetto Bellini e suo padre mi conosce bene perché era allora al Piano Regolatore e abbiamo tutte le licenze regolamentari, quindi siamo tutte case regolarmente costruite, tutte quelle su Vicolo di Casal Lumbroso. Balestrieri, l'architetto Bellini e io come impresa, gratuitamente, abbiamo fatto tutta questa strada. Questo solo per spiegare che conosco bene la zona e quello che è successo in tutti questi anni. Ma non ha importanza... come diceva bene lei prima la cosa molto importante è sapere o almeno cercare di sapere quanto tempo ci sarà per questo intervento, per mandare queste mille persone sull'altra parte che va sul raccordo perché mille persone che sbucano qua...! Io la mattina per uscire ... già adesso alle 7.30 non riesco ad uscire dal cancello. Se noi dobbiamo mettere mille persone che sbucano qua veramente succede di tutto, quindi dateci almeno una idea, quando si fa questa strada, saranno le solite strade del comune che ci mette 25 anni? Questa è una cosa importantissima. Tutto il resto va bene, d'altronde sta nel Piano Regolatore, nessuno si può opporre e nessuno può fare niente. Questo sarà e questo si farà. Però quella strada lì non si può dire, noi arriviamo là e dopo chissà quando sarà. Questo è veramente un grosso ostacolo per i cittadini che vivono in questa zona. Ultima cosa e poi smetto. Ho visto solo adesso questa pianta, non so se l'architetto Busnengo o chi per lui ha detto che le recinzioni su Vicolo di Casal Lumbroso non si toccheranno, ho capito bene? E questa riga blu che si vede nella pianta che vuol dire? Perché non vedo la legenda.

[Busnengo risponde: "Il perimetro tratteggiato è più esterno all'area di intervento e il perimetro che conta è il perimetro blu continuo che sta a filo muro. Quindi non viene toccato. Comunque c'è un particellare di esproprio che sarà inviato ad ognuno con la propria particella dove è individuata esattamente catastalmente la proprietà che riguarda solo l'area già destinata a strada.]

Per me la cosa importante ribadisco sono le mille persone che sbucano qua e che faranno diventare un inferno tutta la zona, veramente è la cosa più importante. Per il resto fate tutto.

Antonella Bernardini, cittadina

Noi vorremmo rassicurazioni sul fatto che le strade verranno realizzate prima delle costruzioni; molto semplice il discorso, non si può pensare di costruire e poi utilizzare espropriandole le strade. Io faccio parte di una strada che di punto in bianco non si sa se da privata è diventata uso pubblico perché fa comodo a chissà chi insomma. Una strada privata che io ho comprato ed è di mio diritto sul mio atto d'acquisto. Allora che facciamo? Cioè poi vengono utilizzate le strade interne e private,

vengono espropriate, come funziona? Quando sento parlare di esproprio noi qui stiamo agevolando una attività privata commerciale e passando sopra a dei diritti acquisiti dei cittadini mi pare di capire. Io vorrei capire questo perché già questa è una zona come ho già detto straprovata da inquinamento, da Malagrotta, da malattie e continuiamo a dare permessi di costruzione, continuiamo a costruirci sopra in barba a tutto e ai diritti di tutti, perché il cittadino non è assolutamente considerato; benissimo, almeno le strade, le fognature e tutto quello che interessa prima di costruire andrebbe fatto. Non dopo, perché poi le cose non vengono fatte e dove io abito è proprio l'esempio, perché la mia via non si capisce bene che è, era privata perché ripeto l'ho comprata, ho comprato la casa con la via come privato e adesso non si sa perché, come, chi l'ha deciso, è diventata di uso pubblico per una lottizzazione. Allora parliamoci chiaro, ditemi quello che volete fare, come lo farete. Un altro suggerimento nell'utilizzo delle altre aree, le varie cose, insomma biblioteche etc. ma secondo me sarebbe importante un supermercato, perché eviterebbe tanto spostamento di traffico per andare a fare la spesa.

Ing. Roberto Botta, Dirigente U.O. Città Consolidata, responsabile del procedimento

A proposito delle opere di urbanizzazione. Le opere di urbanizzazione interne all'intervento, cioè tutta la viabilità interna, parcheggi, fognature, reti verranno fatte prima e durante le edificazioni private. Per quanto riguarda la parte di adeguamento del Vicolo di Casal Lumbroso anche quella verrà fatta contemporaneamente all'edificazione privata, l'unica cosa su cui qui non possiamo dire è la viabilità, quella che era in rosso esterna all'intervento e che si ricollegava alla viabilità della centralità di Massimina, perché quella lì è una viabilità esterna all'intervento di cui parliamo questa sera ed è legata a programmi urbanistici ancora in itinere, ancora in fase di formazione per i quali quindi sono previsti tempi sostanzialmente più lunghi. Quindi questo è: i volumi qui ci sono, non sono volumi nuovi, i volumi erano utilizzati. I volumi attuali potrebbero anche essere riutilizzati con Legge del Piano Casa Regionale e quindi potrebbero anche essere riutilizzati senza alcun Piano di Recupero e addirittura con molti meno vincoli di quelli su cui stiamo ragionando questa sera. L'ultimo suggerimento, quello del supermercato: chiarisco che non è previsto al momento nel mix funzionale dell'intervento la destinazione commerciale.

Lucia Cuffaro, Associazione "Massimina.it"

[La Cuffaro inizia l'intervento senza microfono, quello che si sente è: "... che fa la tratta di Casal Lumbroso e sono più o meno con ogni 45 minuti-50 minuti, magari sarebbe possibile chiedere, proprio perché si alzerà il livello del numero delle persone, che magari ne passino 2 all'ora per dire, che magari è più facile che fare una ferrovia.]

Ing. Roberto Botta, Dirigente U.O. Città Consolidata, responsabile del procedimento

Prendiamo atto del suggerimento della richiesta di potenziamento della linea pubblica e proveremo poi a vedere con l'ATAC se questo è possibile.

Fabio Bellini, Presidente Municipio Roma 16

Io giudico il modo in cui discutiamo un po' bizzarro se permettete: è possibile riproiettare la cartina, quella in cui c'è la viabilità legata anche alla centralità Massimina? Ora, quella che noi abbiamo di fronte è una ipotesi di viabilità che è passata in Conferenza di Servizi e che riguarda una serie di interventi. Guardate lo trovo bizzarro perché non abbiamo consapevolezza di quello che succederà di qui a poco. Qui abbiamo, rispetto alla passione che ci si mette sul tema delle strade, qui abbiamo una serie di interventi che produrranno 220 milioni di euro di opere pubbliche complessivamente. Queste opere pubbliche sono di varia natura.

Il tema molto molto interessante è di come poi tu rimetti insieme le trasformazioni che hanno in parte anche tempi diversi, ma che riguardano una cosa molto importante. Ora la linea nera...è la zona della via Aurelia, la parte alta, quella del sovrappasso che c'è alla Monachina diciamo dell'Aurelia; c'è una nuova strada rispetto alla nera a sinistra che è Via del Casal Lumbroso, una nuova strada che passa al centro che sta in direzione quindi del sovrappasso sull'Aurelia della Monachina; ossia noi costruiamo una ipotesi di natura trasportistica che è completamente nuova e che certo servirà la nuova edificazione della centralità di Massimina, che lì è richiamata, ma sarà un asse viario molto importante che appunto attraversa la linea blu che sarebbe la ferrovia, giunge all'altro anello che è la rotatoria di cui abbiamo parlato e poi prevede lì delle complanari al raccordo anulare. Quindi avremo una modalità di accesso a Massimina che non passerà più per Vicolo Casal Lumbroso come lo conosciamo noi.

Rispetto a 10 anni fa non c'è stata una casa in più. Quello di cui dovevamo discutere è che qui ci stavano 30.000 mq di superficie lorda per metterci appunto un residence. Siccome noi non abbiamo memoria di quello che succede, ci continuiamo a raccontare stupidaggini perché qui ci stava la polizia, non è che non ci fosse niente, non è che volavano i poliziotti. Non mi risulta che i poliziotti che stavano qua volassero e la discussione tra di noi è che qui ci andava qualcosa di diverso. Ora noi stiamo discutendo di un'altra cosa: del fatto che il nostro timore non c'è più, non c'è quella cosa che ci produceva il timore fino a un anno fa perché noi abbiamo fatto le riunioni anche qua, al residence accanto, su questo tema specifico e ci stava qualche scemo, come me, che vi diceva che non sarebbe successo quello di cui si vociferava nel quartiere. E oggi si dimostra

che qualche scemo aveva ragione. Non succede quello che si temeva. Questo non succede per vari motivi, tra cui il fatto che sempre gli stessi scemi abbiano rappresentato alla proprietà e ai progettisti il fatto che fare cose diverse che potevano essere fatte non era socialmente possibile. Quindi, su questo poi ha ragione Luigi Tamborrino, noi stiamo parlando di una cosa in cui in quel tracciato rosso ci stanno 180.000 metri cubi su cui il Municipio si è espresso contro; in più 180.000 metri cubi fatti non, come ad esempio la centralità di Massimina di cui discutiamo, ma semplicemente agganciandosi alle strade che sono già state prospettate rispetto alle altre volumetrie. Perché l'inganno che c'è dietro queste trasformazioni fatte a spot è legato ai servizi di tipo trasportistico e agli oneri che possono essere investiti. Lì c'è quella trasformazione che è frutto della Giunta Alemanno, capisco che a qualcuno dispiaccia però è così, lì 180.000 metri cubi fai un braccetto e ti colleghi con la rotatoria, ti colleghi ad un'asse viario che è fatto in base alla centralità. Ora il tema è fortunatamente diverso. Noi, quando sono stato interrotto, stavamo parlando di una trasformazione che verrà e che però è corrispondente dicevo a oltre 200 milioni di opere pubbliche.

Il tema che investe le Istituzioni e i cittadini, a dirla tutta, è che queste trasformazioni non possono avvenire semplicemente nel chiuso delle Conferenze di Servizi, con i tempi che sono di 10 anni tra la Delibera di indirizzi al Sindaco e l'esito finale di quell'operazione. Sarebbe interessante che ci fosse un elemento di vigilanza democratica rappresentata dalle Istituzioni e dai cittadini rispetto appunto a quello che accade nelle Conferenze di Servizi. Però qua siccome qualcuno se ne è occupato, le ipotesi di trasformazioni urbane comportano soluzioni, dal punto di vista ad esempio della viabilità, che sono a mio parere molto importanti.

Faccio degli esempi così chiudo il mio intervento precedente. Arrivati a quella rotatoria ci sono le complanari, c'è il sottopasso al raccordo anulare e si va appunto a Via del Pescaccio e dall'altra parte di Via del Pescaccio. Quell'altra cosa nera strana che vedete, quella sulla destra che sembra quasi il naso di una persona, quella lì è un'altra strada che adesso non c'è, che sarebbe la prosecuzione dal margine della tavola di via Aldobrandeschi che va dritta e costeggia la guardia di finanza che sta lì, la polizia penitenziaria che sta lì. Ossia che cosa succede: succede che noi scaricheremo, anche in prospettiva, Via di Brava e che quindi da questo nuovo asse viario possiamo riallineare attraverso quel sistema rotatorio, quegli occhialetti che si vedono su via di Brava-Via del Pescaccio. Questa nuova strada che viene da Via di Massimina dovrebbe andare verso Via Aldobrandeschi, attraverso quella forma a naso di quella strada. Ossia noi scarichiamo Via di Brava perché non siamo più costretti ad andare a prenderla in Via Aldobrandeschi e quindi dalla zona di Massimina arriviamo ad Aldobrandeschi in modo diretto. Lì poi c'è una strada che

scende verso la stazione Aurelia e altra cosa più importante su cui il Municipio ad esempio si è espresso: nel momento in cui RFI discuteva se fare la stazione sulla linea blu, di fare la stazione di Massimina, prevista e pagata con l'opera della centralità urbanistica per oltre 4 milioni di euro, il Municipio sempre con gli scemi di cui sopra, ha scritto una lettera al Dipartimento comunale, facendo incavolare qualcuno quando ha detto che la trasformazione della centralità era imprescindibile rispetto alla realizzazione della stazione; tant'è che, fino a che non si fa la gronda ferroviaria, RFI sta discutendo ora di valorizzare di più Massimina rispetto a Aurelia, perché chiaramente gli assi viari sono stati ridisegnati, e siccome sta nel cuore di un abitato potrebbe essere addirittura -se non si fa la gronda ferroviaria perché quello è il problema di RFI-che ha sostanzialmente due fermate a 800 metri di distanza: Massimina e Aurelia. Ora noi abbiamo visto che fino al 2000 il parcheggio territoriale era pieno, quando gli orari dei treni sono passati da mezz'ora ad un ora il parcheggio si è diradato diciamo.

Il problema attuale è che se non c'è la gronda ferroviaria, i treni che scendono da nord a sud sulla versante di Pisa-Genova per andare verso Napoli sono costretti ad entrare dentro Roma. Chiaramente per RFI è un problema far fermare i treni sulle due fermate a distanza di 800 metri pur essendo una ferrovia regionale. Mettere quei 4 milioni di euro su quel cerchietto azzurro in pratica comporta cose importanti. In più, lo dico "ad adiuvandum", è previsto un percorso pubblico riservato che colleghi la stazione Massimina con la stazione di Ponte Galeria, ed è previsto sempre con le trasformazioni urbanistiche di centralità Massimina e con quelle legate a Monte Stallonara e Spallete.

L'insieme delle trasformazioni che investono il territorio è imponente e noi dobbiamo confrontarci con questo, anziché semplicemente e giustamente avere delle osservazioni rispetto al tema di oggi. E' giusto che uno abbia anche elementi legittimi di preoccupazione, che conosca che cosa il quadro degli interventi produce, che c'è un elemento di rilevanza enorme, ripeto, e noi ne discutiamo oggi, quando fino ad un anno fa di fronte a progetti che già stavano dentro le Conferenze di Servizi la voce che veniva continuamente alimentata è che noi raccontavamo cavolate perché qua ci veniva il residence e noi a dire che semplicemente non era così, perché banalmente ce ne stavamo occupando. Ora, ripeto, ci troviamo all'interno di una struttura che esiste e che ha comunque un peso, e per evitare che venga occupata è vigilata, ed è ovvio che il tema del suo riuso è un tema importante. Noi spesso nelle discussioni, anche rispetto al dimensionamento del Piano, abbiamo detto di quanto fossero conteggiate le case sfitte. Ora a parte che adesso stiamo discutendo di altri 22 milioni di metri cubi, che sono una cosa imponente, visto che il Piano ne prevede 55/60, quindi stiamo parlando di un incremento del 50%. E qua ce ne

abbiamo aspetti prodromici, come l'intervento di 180.000 metri cubi in variante dentro l'area dell'intervento dell'Unione Italiana Ciechi. E' del tutto evidente però che il sistema di viabilità coinvolgerà altre strade; questa è una cosa importante, è l'obiettivo faticoso di collegare trasformazioni urbanistiche molto rilevanti facendo cose utili per i cittadini che già ci stanno, oltre per chi magari vuol costruire.

Ing. Roberto Botta, Dirigente della U.O. Città Consolidata

Bene grazie Presidente io credo che non ci siano altre aggiunte da fare e dichiarerei chiusa l'assemblea. Grazie a tutti, buonasera.

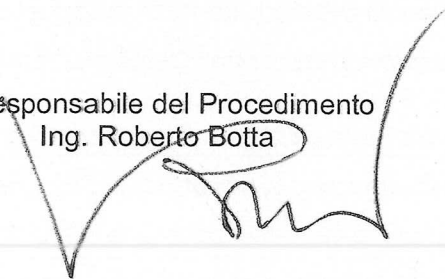
Sintesi delle tematiche emerse nel corso del processo partecipativo

Nel corso del processo partecipativo relativo al Piano di Recupero "Vicolo di Casal Lumbroso" sono emersi contributi dei cittadini riconducibili essenzialmente alla corretta individuazione del quadro infrastrutturale viario del quadrante interessato ed alla individuazione delle opere da realizzare con il contributo straordinario.

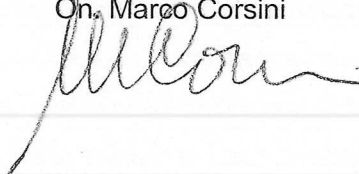
In particolare le sollecitazioni rappresentate dai cittadini intervenuti e dai rappresentanti delle istituzioni locali hanno richiesto l'illustrazione degli interventi viari previsti nel quadrante, non tanto in relazione al programma urbanistico in oggetto quanto piuttosto ai programmi urbanistici limitrofi (centralità Massimina, ATO I14 ecc.). Da questo punto di vista nel corso dell'Assemblea è stato chiarito che il Piano di Recupero interviene sulla viabilità interna al comparto e sulla riqualificazione di Vicolo di Casal Lumbroso; tutti gli altri interventi viari invocati afferiscono a nuovi e diversi programmi urbanistici e la loro realizzazione è ad essi collegata.

Quanto all'utilizzo dei proventi derivanti dal contributo straordinario, oltre al completamento dell'intervento su Vicolo di Casal Lumbroso anche della rete di raccolta delle acque meteoriche richiesta, la U.O. Città Consolidata titolare del procedimento urbanistico e l'Assessorato sono disponibili a concordare con il Municipio un elenco di priorità di opere sul territorio da realizzare con le disponibilità residue del contributo straordinario.

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Roberto Botta



L'Assessore all'Urbanistica
On. Marco Corsini



Allegati

Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Piano di Recupero "Vicolo del Casal Lumbroso": avvio del processo partecipativo



Roma, 21 febbraio 2012

L'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Consolidata comunicano l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Vicolo del Casal Lumbroso.

Approfondimenti: [Piano di Recupero "Vicolo del Casal Lumbroso": processo partecipativo](#)

La struttura

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento
Direzione Programmazione e
Pianificazione del Territorio

Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche

Grandi Opere Strategiche
Litorale di Roma
Direzione Attuazione degli
Strumenti Urbanistici
Contatti

Gli argomenti

Autorizzazioni paesaggistiche
Agibilità
Incarichi di lavoro autonomo
Archivio Progetti
Atti e delibere
Avvisi e Bandi
Certificazione di PRG
Condomo edilizio
Contributi Superamento Barriere
Architettoniche
D.I.A.
Dichiarazione Conformità Impianti
Diritto di superficie
Espropri
Housing sociale
Informazioni al pubblico
Modulistica
Monitoraggio Campi
Elettromagnetici
Partecipazione
Permessi di Costruire
Piani di Zona
P.R.U.S.S.T.
Toponimi
Zone "O"

Le mappe

Partecipazione

Novità**Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche**
**Piano di Recupero "Vicolo di Casal Lumbroso":
convocazione dell'incontro pubblico**

Roma, 22 giugno 2012

L'iter del processo partecipativo riguardante il Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Vicolo del Casal Lumbroso, prosegue con la convocazione dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno **11 luglio 2012 alle ore 16:00 presso la sala riunioni sita in Via di Casal Lumbroso, 77.**

Approfondimenti: Piano di Recupero "Vicolo di Casal Lumbroso": processo partecipativo

Ricerca nel sito...**Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche**

Presentazione
Novità
Contatti

Piano di Recupero "Vicolo del Casal Lumbroso": processo partecipativo

21 febbraio 2012



L'Assessorato all'Urbanistica e il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U.O. Città Consolidata comunicano l'avvio della prima fase del processo partecipativo riguardante il Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Vicolo del Casal Lumbroso.

L'avvio del processo partecipativo avviene secondo quanto previsto dal "Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana" (f.to Pdf - Kb 60), Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 02.03.2006 (f.to Pdf - Kb 232).

22 giugno 2012

L'iter del processo partecipativo prosegue con la **convocazione dell'incontro pubblico aperto alla cittadinanza per il giorno 11 luglio 2012 alle ore 16:00 presso la sala riunioni sita in Vicolo di Casal Lumbroso, 77**. Nel corso dell'incontro verrà illustrato alla cittadinanza il programma urbanistico e verranno raccolti i contributi partecipativi (osservazioni e proposte, anche scritte). Gli interventi e i contributi partecipativi presentati saranno recepiti nel Documento della Partecipazione, che accompagnerà la proposta di delibera in tutto l'iter procedurale.

Le informazioni sul Piano di Recupero possono essere richieste a:

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

U.O. Città Consolidata

Viale del Turismo, 30 - 00144 Roma

Telefono 06.6710.6438

Fax 06.6710.6642

E-mail: roberto.botta@comune.roma.it

Documenti scaricabili:

[Presentazione dell'intervento](#) (f.to Pdf - Mb 5,09)

[Relazione tecnica](#) (f.to Pdf - Kb 116)



**Piano di Recupero di un complesso
immobiliare sito in Roma,
Vicolo del Casal Lumbroso**

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Direttore: Ing. Roberto Botto
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
Tel. 06.6710.71590/643494 - Fax 06.6710.6696
www.comune.roma.it

**Piano di Recupero di un complesso
immobiliare sito in Roma, Vicolo
del Casal Lumbroso**
Presentazione

ROMA CAPITALE



PIANO DI RECUPERO - VICOLO DEL CASAL LUMBROSO, ROMA



Indice

Conformità di PRG

Dati di progetto e standard urbanistici

Sistema delle infrastrutture per la mobilità

Schema Sistema delle infrastrutture per la mobilità: Progetto

Schema insediativo; Sistema dei Servizi e del Verde

Documentazione fotografica: Stato di fatto

Documentazione fotografica: Progetto

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
Tel. 06.6710.7159/673494 - Fax 06.6710.5596
www.comune.roma.it

Piano di Recupero di un complesso
immobiliare sito in Roma, Vicolo
del Casal Lumbroso
Presentazione

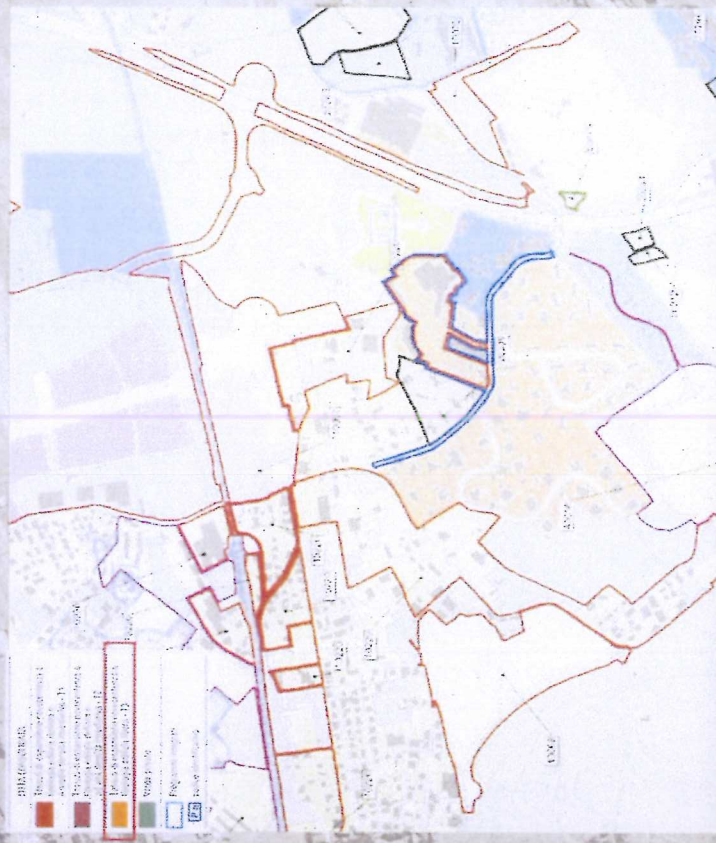
ROMA CAPITALE



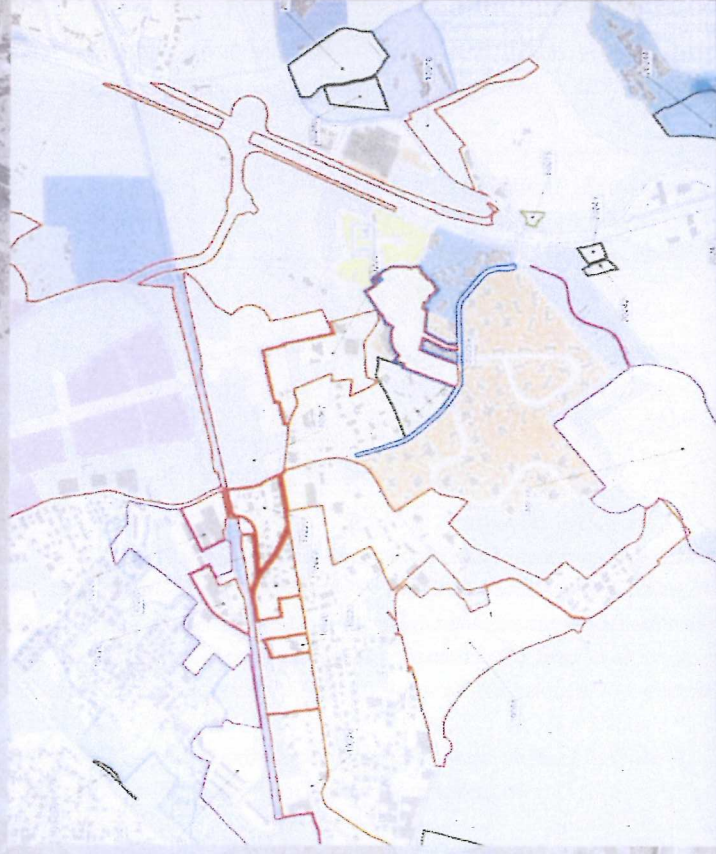


ROMA CAPITALE

Conformità di PRG



PRG vigente



attuazione PRG vigente

Nel PRG vigente del Comune di Roma, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 Febbraio 2008, l'area in oggetto è classificata, all'interno della Città Consolidata, come T3 - tessuti di espansione novecentesca e tipologia edilizia libera.
Ai sensi dell'art. 45, comma 6, delle NTA e in conformità alla L. 5 agosto 1978, n. 457 " Norme per l'edilizia residenziale", sul patrimonio edilizio esistente, classificato e zone T3 dal PRG, è possibile l'elaborazione di "Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente".

Assessorato all'Urbanistica
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
 Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
 Tel. 06.6710.71590/643494 - Fax 06.6710.6595
 www.comune.roma.it

Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Vicolo del Casal Lumbroso
 Presentazione



Dati di Progetto e Standard Urbanistici

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Al sensi dell'art. 28 L. 5 agosto 1978, n. 547 è stato redatto il presente Piano di Recupero che prevede interventi di Riqualificazione Urbanistica comprensivi di demolizioni di parti del fabbricato principale e ricostruzione di 4 edifici residenziali. Per effetto di tali interventi la SUL complessiva, con un incremento del 18,9%, ammonterà a mq. 35.069 di cui mq. 35.680 destinati ad abitazioni, di cui mq. 25.186 (70%) ad "abitazioni singole" e mq. 10.494 (29,17%) per "abitazioni collettive", e 300 mq (0,83%) destinati a "servizi alle persone". La quantità di abitazioni collettive sarà ripartita proporzionalmente nei due comparti R1 e R2 (mq 6.650 e mq 3.844).

La ristrutturazione complessiva dell'area implicherà la cessione alla amministrazione comunale di mq. 31.929, di cui mq. 9.228 per aree a Verde Pubblico, mq. 6.180 per aree a Servizi, mq. 6.332 di Parcheggi Pubblici e 10.379 per Viabilità e Verde di arredo stradale.

Peraltro l'intervento si colloca in conformità alla normativa di PRG dal momento che:

- si configura come un Piano di Recupero, consentito dall'art. 45, comma 0 della NTA;
- prevede il cambio di destinazione d'uso dell'edificio principale ad abitativo, consentito dall'art. 45 della NTA;
- realizza un rinnovo edilizio attraverso una ristrutturazione urbanistica, sfruttando solo parzialmente (18,9%) la maggiorazione consentita dall'art. 21, comma 5, lettera "c" (30%)

L'intervento prevede altresì la dotazione integrale di standard connessi con le previste destinazioni d'uso

CALCOLO STANDARD MINIMI

ABITAZIONI SINGOLE (CUb)	Verde pubblico	art. 8 NTA	art. 8 NTA
SUL mq 25.186	Verde pubblico	9,5 mq/ab	6.384
ABITANTI 672	Servizi pubblici	6,5 mq/ab	4.368
	Parcheggi pubblici	0,16 mq/mq	4.032
TOTALE	TOTALE		14.784
ABITAZIONI COLLETTIVE (CUb)	Verde pubblico	6,5 mq/ab	2.850
SUL mq 10.494	Servizi pubblici	6,5 mq/ab	1.920
ABITANTI 260	Parcheggi pubblici	0,2 mq/mq	1.680
TOTALE	TOTALE		6.579
SERVIZI ALLE PERSONE (CUm)	Verde pubblico	0,4 mq/mq	120
SUL mq 300	Servizi pubblici		
	Parcheggi pubblici	180	
TOTALE	TOTALE		300
	Verde pubblico		9.114
	Servizi pubblici		6.180
	Parcheggi pubblici		6.311
TOTALE	TOTALE		21.605

COMPARTI • DESTINAZIONE D'USO

COMPARTI FONDIARI	SUL Abitative Singole	SUL Abitative Collettive	SUL Servizi (Cum)	SUL Commerciale	TOTALI S.U.L.
R1	17.630	6.650			24.280
R2	7.656	3.644			11.300
Z1			300		300
TOTALI	25.286 (70%)	10.494 (29,17%)	300		35.980

DATI DI PROGETTO

Superficie territoriale premezzo dell'intervento		61.631
Superficie territoriale del Piano di Recupero ST Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)		MO
DESTINAZIONE D'USO		S.U.L.
ARTE OPERAM		
Albergo		MO
Negozio		MO
TOTALE ARTE OPERAM		MO
DESTINAZIONE D'USO		S.U.L.
Abitative Abitazioni singole		MO
Abitative Abitazioni collettive		MO
Servizi - Servizi alle persone		MO
TOTALE POST OPERAM		MO
Capacità insediativa CI = [SUL (Abi. singole + collettive) / 37,5] = 36.680 / 37,5 =		N
Indice di edificabilità territoriale ET = (SUL TOT. ST)		MO/NO
		0,69

VERIFICA STANDARD DI PROGETTO

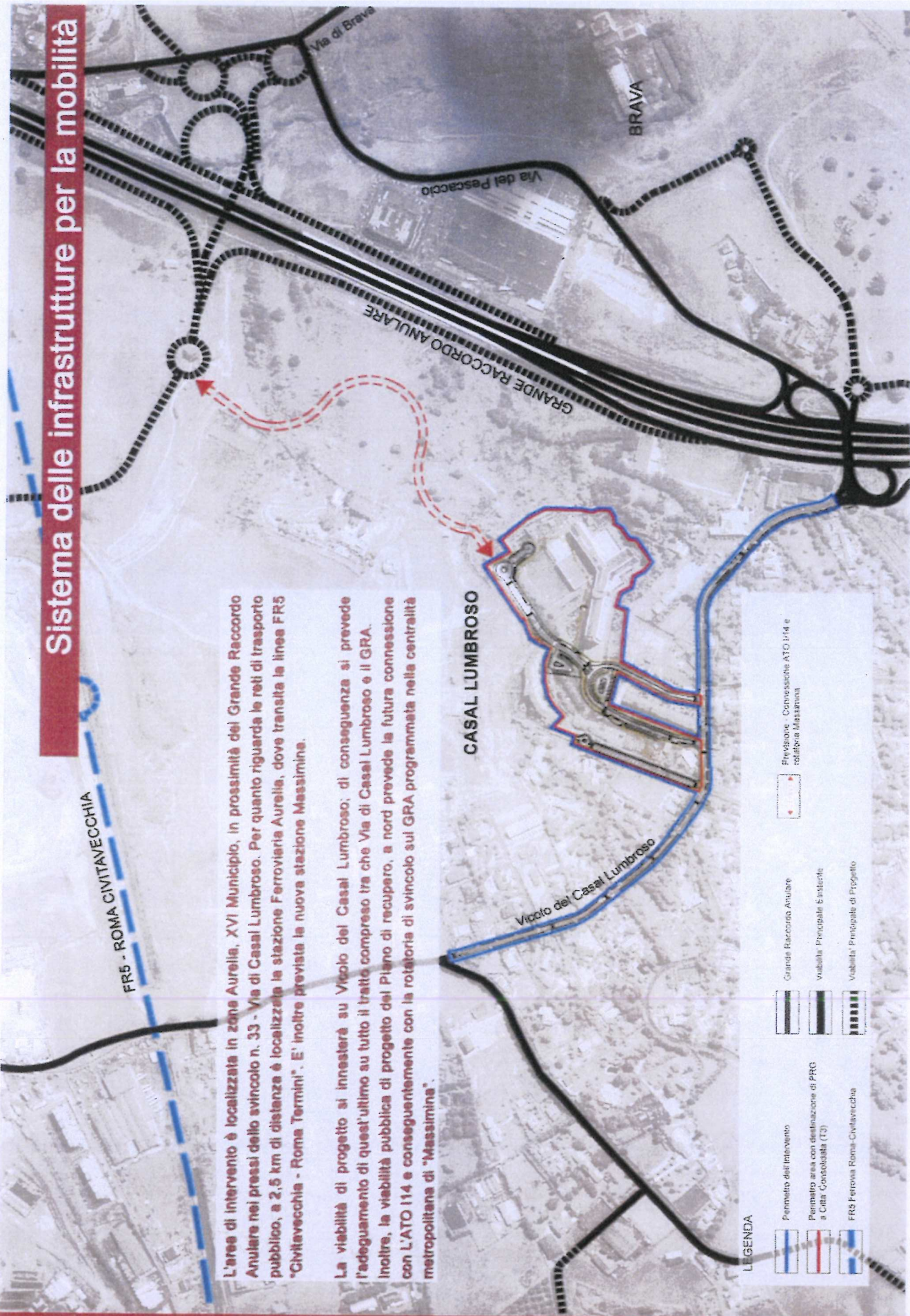
SUPERFICIE FONDIARIA	ZONA		SUPERFICIE		STANDARD
	MO	NO	MO	NO	
Comparto Fondario Misto R1	MO	NO	12.638		
Comparto Fondario R2	MO	NO	5.620		
Comparto Fondario Z1	MO	NO	1.747		
TOTALE	MO	NO	20.005		
Verde Pubblico V1	MO	NO	1.442		
Verde Pubblico V2	MO	NO	6.291		
Verde Pubblico V3	MO	NO	1.495		
TOTALE	MO	NO	9.228		9.164
Servizi Pubblici S1	MO	NO	6.190		
TOTALE	MO	NO	6.190		6.180
Parcheggi Pubblici P1	MO	NO	1.274		
Parcheggi Pubblici P2	MO	NO	74		
Parcheggi Pubblici P3	MO	NO	2.520		
Parcheggi Pubblici P4	MO	NO	1.202		
Parcheggi Pubblici P5	MO	NO	295		
Parcheggi Pubblici P6	MO	NO	840		
Parcheggi Pubblici P7	MO	NO	93		
Parcheggi Pubblici P8	MO	NO	34		
Parcheggi Pubblici P9	MO	NO	84		
TOTALE	MO	NO	6.332		6.311
Infrastrutture Tecnologiche IT1	MO	NO	675		
TOTALE	MO	NO	675		
Viabilità Pubblica	MO	NO	8.340		
Verde arredo stradale	MO	NO	1.859		
TOTALE	MO	NO	10.179		11.463

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botte
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
Tel. 06.6710.71890/643494 - Fax 06.6710.6596
www.comune.roma.it

Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Vicolo del Casal Lumbroso
Presentazione

Sistema delle infrastrutture per la mobilità



L'area di intervento è localizzata in zona Aurelia, XVI Municipio, in prossimità del Grande Raccordo Anulare nei pressi dello svincolo n. 33 - Via di Casal Lumbroso. Per quanto riguarda le reti di trasporto pubblico, a 2,5 km di distanza è localizzata la stazione Ferroviaria Aurelia, dove transita la linea FR5 "Civitavecchia - Roma Termini". E' inoltre prevista la nuova stazione Messimino.

La viabilità di progetto si innesterà su Vicolo del Casal Lumbroso; di conseguenza si prevede l'adeguamento di quest'ultimo su tutto il tratto compreso tra che Via di Casal Lumbroso e il GRA. Inoltre, la viabilità pubblica di progetto del Piano di recupero, a nord prevede la futura connessione con L'ATO 114 e conseguentemente con la rotatoria di svincolo sul GRA programmata nella centralità metropolitana di "Messimino".

CASAL LUMBROSO

LEGENDA

- Perimetro dell'intervento
- Perimetro area con destinazione di PRG a Città Consolidata (13)
- FR5 Ferrovie Roma-Civitavecchia
- Grande Raccordo Anulare
- Viabilità Principale Esistente
- Viabilità Principale di Progetto
- Provvisoria - Concessione ATO 114 e rotatoria Messimino

Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Vicolo del Casal Lumbroso
Presentazione

Dirigente: Ing. Roberto Botta
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
Tel. 06.6710.71599/643494 - Fax 06.6710.6596
www.comune.roma.it

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del territorio
U.O. Città Consolidata



ROMA CAPITALE



Schema Sistema delle infrastrutture per la mobilità: Progetto

LEGENDA

-  risistemazione Vicolo del Casal Lumbroso
-  viabilità di progetto
-  rete ciclo-pedonale di progetto
-  parcheggi di progetto
-  Previsione - Connessione ATO I/14 e rotatoria Massimina

Il presente Piano di Recupero prevede un intervento di Ristrutturazione Urbanistica da attuarsi mediante la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, attraverso la realizzazione di una nuova viabilità pubblica (—), di nuovi parcheggi pubblici (●). Le suddette aree a standard saranno attrezzate a cura dei proponenti.

L'accesso viario sarà garantito da un anello stradale, a senso unico di marcia, collegato a Vicolo di Casal Lumbroso che sarà oggetto di un intervento di risistemazione e adeguamento (▲▲▲▲).

Del suddetto anello si diparte un altro tratto stradale (a doppio senso di marcia) che raggiunge il limite a nord dell'intervento, in collegamento anche con le aree limitrofe dell'ATO I/14, (A) e quindi con il previsto nuovo svincolo del GRA per la centralità Massimina.

Oltre alla razionalizzazione del sistema della mobilità dell'intero settore urbano, si prevede la realizzazione di una rete ciclo-pedonale (—) completamente indipendente da quella carrabile.



Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Bolin
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
Tel. 06.6710.7159/640494 - Fax 06.6710.8596
www.comune.roma.it

Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Vicolo del Casal Lumbroso

Presentazione



Schema Insediativo: Sistema dei Servizi e del Verde

ASILO NIDO PER 60 BAMBINI

Il Piano di Recupero del complesso immobiliare di Vicolo del Casal Lumbroso prevede una Ristrutturazione complessiva dell'area che implicherà la cessione all'Amministrazione Comunale di mq. 31.929, di cui mq. 9.228 per aree a Verde Pubblico, mq. 6.190 per aree a Servizi, mq. 6.332 di Parcheggi Pubblici e 10.179 per viabilità e verde di arredo stradale.

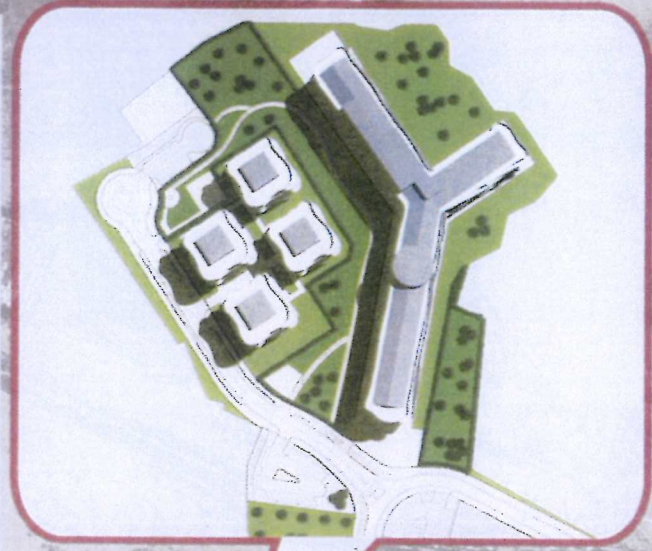
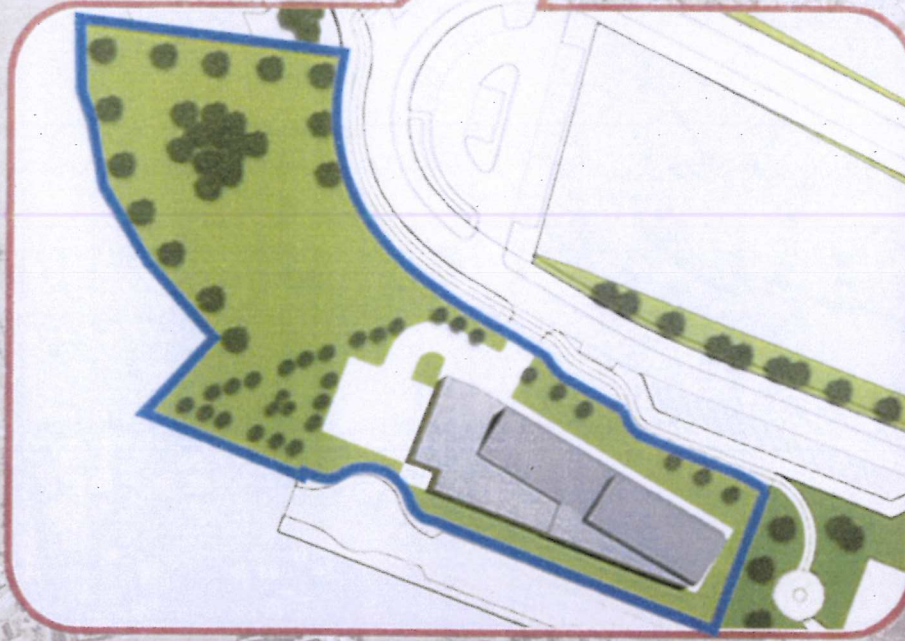
Pertanto l'intervento si colloca in conformità alla normativa di PRG.

Il presente Piano prevede la realizzazione di un'area a servizi () ed aree a verde pubblico ().

L'insieme di queste opere costituirà la dotazione integrale di standard pubblici.

Le suddette aree a standard saranno attrezzate a cura dei proponenti.

L'intervento prevede la dotazione integrale di standard connessi con le previste destinazioni d'uso e non solo il minimo differenziale richiesto dalle norme di PRG.



Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Botta
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
Tel. 06.6710.7159/643494 - Fax 06.6710.6596
www.comune.roma.it

Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Vicolo del Casal Lumbroso
Presentazione



Documentazione fotografica: Stato di fatto



L'area non presenta beni vincolati né caratteristiche di particolare pregio, in quanto trattasi di terreno completamente urbanizzato; oltre ai due edifici, infatti, insistono sull'area diversi manufatti, tutti in **forte stato di degrado e attualmente non utilizzati.**

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Città Consolidata

Dirigente: Ing. Roberto Batta
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
Tel. 06.671671590/613494 - Fax 06.6710.6556
www.comune.roma.it

Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Vicolo del Casal Lumbroso
Presentazione



Documentazione fotografica: Progetto

Il complesso immobiliare oggetto del presente Piano di Recupero è costituito da un'area di circa 5,2 ettari su cui insistono due fabbricati. Il primo, nei pressi di Vicolo del Casal Lumbroso, è un edificio di dimensioni limitate (300 mq di SUL) con destinazione d'uso commerciale; il secondo, l'edificio principale, con destinazione d'uso ad albergo, ha una SUL di mq. 29.960.

L'ultima destinazione d'uso, prima dell'attuale stato di abbandono, era a Scuola di Polizia con aule e spazi comuni al piano interrato, al piano terra e al piano primo; gli altri piani – dal secondo al settimo – erano destinati ad alloggi.

L'intervento sugli edifici consisterà nella ristrutturazione dell'edificio principale (demolizione dei volumi al piano interrato e piano terra, e cambio di destinazione d'uso da albergo ad abitazioni singole e collettive) nella realizzazione di n.4 nuove palazzine (a destinazione residenziale) e nel cambio di destinazione d'uso (da negozi a servizi alle persone) dell'edificio su vicolo di Casal Lumbroso.



Vista aerea ante operam



Vista aerea post operam



Soluzione d'angolo ante operam



Soluzione d'angolo post operam



Destinazioni:
abitazioni collettive (A - C)
servizi alle persone (B)

**30%
SUL Totale**

Al fine di realizzare una migliore distribuzione degli alloggi, la ristrutturazione dell'edificio principale consisterà nella trasformazione dell'attuale tipologia distributiva con corridoio centrale in una tipologia in linea con l'aggiunta di corpi scala esterni; saranno inoltre ristrutturate le facciate con aggiunta di balconi esterni che andranno a costituire un insieme uniforme con le quattro palazzine realizzate ex-novo.

Assessorato all'Urbanistica
 Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
 U.O. Città Consolidata

Direttore: Ing. Roberto Bolta
 Via del Turismo, 30 - 00144 Roma
 Tel. 06.6710.71590/643494 - Fax 06.6710.6595
 www.comune.roma.it

Piano di Recupero di un complesso immobiliare sito in Roma, Vicolo del Casal Lumbroso
 Presentazione



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio

MUNICIPIO XVI

PIANO DI RECUPERO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ROMA, VICOLO DEL CASAL LUMBROSO 77

ART. 28 L. 457/78

DATA
20/10/2010

PROPRIETA':

IdeaFIMIT SGR
Fondo Immobiliare Alpha

PROGETTO URBANISTICO:

Arch. Lorenzo Busnengo

AGGIORNAMENTI
20/06/2011
10/01/2012

PROPONENTI:

COGEIM S.p.A.

PROGETTAZIONE SPECIALISTICA:

SCALA

ELABORATO

4

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

RELAZIONE TECNICA
PIANO DI RECUPERO
DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE
SITO IN ROMA, VICOLO DEL CASAL LUMBROSO 77

PREMESSA

Le presente relazione descrive i lineamenti generali e di dettaglio relativi al Piano di Recupero di un Complesso Immobiliare sito in Roma, Vicolo del Casal Lumbroso 77, nel territorio del XVI Municipio.

QUADRO URBANISTICO GENERALE

Nel PRG vigente del Comune di Roma, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 Febbraio 2008, l'area in oggetto è classificata, all'interno della Città Consolidata, come T3 – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera.

Ai sensi dell'art. 45, comma 6, delle NTA di PRG e in conformità alla L. 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale", sul patrimonio edilizio esistente, classificato a zona T3 dal Piano Regolatore Generale, è possibile l'elaborazione di "Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente". Tali piani devono prevedere "la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree [...] anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento".

Tale normativa, unitamente all'art.21 delle NTA di PRG "Incentivi per il rinnovo edilizio", consente il cambio di destinazione d'uso ad abitazioni singole degli immobili esistenti con maggiorazioni di SUL sino al 30% nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

DATI DI PROGETTO E LEGITTIMITÀ DELLA PREESISTENZA

Il complesso immobiliare oggetto del presente Piano di Recupero è costituito da un'area di circa 5,2 ettari su cui insistono due fabbricati. Il primo, nei pressi di Vicolo del Casal Lumbroso, è un edificio di dimensioni limitate (300 mq di SUL) con destinazione d'uso commerciale, realizzato con progetto n. 9954/1972 assentito con Lic.Edil. n.1171 del 2/8/1972; il secondo, l'edificio principale, con destinazione d'uso ad albergo, ha una SUL di mq. 29.960 ed è stato realizzato con progetto n.32712/1983 assentito con Conc.Edil. n.12/C del 30/1/1986.

L'ultima destinazione d'uso, prima dell'attuale stato di abbandono, era a Scuola di Polizia con aule e spazi comuni al piano interrato, al piano terra e al piano primo; gli altri piani – dal secondo al settimo – erano destinati ad alloggi. Tale destinazione d'uso è stata attuata con specifica procedura in deroga alle norme urbanistiche sulla base dell'art.81 del D.P.R. n°616 del 24/7/1977.

Alla luce di quanto appena detto, il presente Piano di Recupero considera, come legittime le destinazioni d'uso ad Albergo ed a commerciale sancite dalle predette Licenze e Concessioni, senza tener conto della destinazione a Scuola di Polizia realizzata in base all'art.81 del D.P.R. n°616 del 24/7/1977.

Ai sensi dell'art. 28 L. 5 agosto 1978, n. 457 è stato redatto il presente Piano di Recupero che prevede interventi di **Ristrutturazione Urbanistica**, comprensivi di demolizioni di parti del fabbricato principale e ricostruzione di 4 edifici residenziali. Per effetto di tali interventi la SUL complessiva, con un incremento del 18,9%, ammonterà a mq. 35.980 di cui mq. 35.680 destinati ad abitazioni, mq. 25.186 (70%) ad "abitazioni singole" e mq. 10.494 (29,17%) per "abitazioni collettive", e 300 mq (0,83%) destinati a "servizi alle persone".

La quantità di abitazioni collettive sarà ripartita proporzionalmente nei due comparti R1 e R2 (mq 6.850 e mq 3.644).

La ristrutturazione complessiva dell'area implicherà la cessione alla amministrazione comunale di mq. 31.929, di cui mq. 9.228 per aree a Verde Pubblico, mq. 6.190 per area a Servizi, mq. 6.332 di Parcheggi Pubblici e 10.179 per viabilità e verde di arredo stradale.

Pertanto l'intervento si colloca in conformità alla normativa di PRG dal momento che:

- si configura come un Piano di Recupero, consentito dall'art.45, comma 6 delle NTA;
- prevede il cambio di destinazione d'uso dell'edificio principale ad abitativo, consentito dall'art. 45 delle NTA;
- realizza un rinnovo edilizio attraverso una ristrutturazione urbanistica, sfruttando solo parzialmente (18,9%) la maggiorazione consentita dall'art.21, comma 5, lettera "c" (30%).

L'intervento prevede altresì la dotazione integrale di standard connessi con le previste destinazioni d'uso.

QUADRO INFRASTRUTTURALE

L'area di intervento è localizzata in zona Aurelia, XVI Municipio, in prossimità del Grande Raccordo Anulare nei pressi dello svincolo n. 33 - Via di Casal Lumbroso. Per quanto riguarda le reti di trasporto pubblico, a 2,5 km di distanza è localizzata la stazione Ferroviaria Aurelia, dove transita la linea FR5 "Civitavecchia - Roma Termini". E' inoltre prevista la nuova stazione Massimina.

La viabilità di progetto si innesterà su Vicolo di Casal Lumbroso; di conseguenza si prevede l'adeguamento di quest'ultimo su tutto il tratto compreso tra che Via di Casal Lumbroso e il GRA. Inoltre, la viabilità pubblica di progetto del Piano di recupero, a nord prevede la futura connessione con L'ATO II4 e conseguentemente con la rotatoria di svincolo sul GRA programmata nella centralità metropolitana di "Massimina".

QUADRO AMBIENTALE

L'area non presenta beni vincolati né caratteristiche di particolare pregio ambientale, in quanto trattasi di terreno completamente urbanizzato; oltre ai due edifici, infatti, insistono sull'area diversi manufatti (viabilità, parcheggi, vasca depuratore).

La zona situata fra il confine sud ovest dell'area di intervento e l'edificio esistente, individuata nel PTPR come «Area boscata», è stata destinata in fase progettuale a Verde Pubblico (V3).

Allo scopo di valorizzare questa area, si prevede una eventuale nuova piantumazione di alberature, oltre alla manutenzione, alla potatura delle alberature esistenti ed alla estirpazione delle cespugliature infestanti.

ELEMENTI PROGETTUALI DI MAGGIOR RILIEVO

Il presente Piano di Recupero prevede un intervento di Ristrutturazione Urbanistica da attuarsi mediante la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, attraverso la realizzazione di una nuova viabilità pubblica, di nuovi parcheggi pubblici e di un'area a servizi. L'insieme di queste opere costituirà la prescritta dotazione di standard pubblici. Le suddette aree a standard saranno attrezzate a cura dei proponenti.

L'accesso viario sarà garantito da un anello stradale, a senso unico di marcia, collegato a Vicolo di Casal Lumbroso che sarà oggetto di un intervento di risistemazione e adeguamento. Dal suddetto anello si diparte un altro tratto stradale (a doppio senso di marcia) che raggiunge il limite a nord dell'intervento; in collegamento anche con le aree limitrofe dell'ATO II4, e quindi con il previsto nuovo svincolo del GRA per la centralità Massimina.

Oltre alla razionalizzazione del sistema della mobilità dell'intero settore urbano, si prevede la realizzazione di una rete ciclo-pedonale completamente indipendente da quella carrabile.

L'intervento sugli edifici consisterà nella ristrutturazione dell'edificio principale (demolizione dei volumi al piano interrato e piano terra, e cambio di destinazione d'uso da albergo ad abitazioni singole e collettive) nella realizzazione di n.4 nuove palazzine (a destinazione residenziale) e nel cambio di destinazione d'uso (da negozi a servizi alle persone) dell'edificio su vicolo di Casal Lumbroso.

Al fine di realizzare una migliore distribuzione degli alloggi, la ristrutturazione dell'edificio principale consisterà nella trasformazione dell'attuale tipologia distributiva con corridoio centrale in una tipologia in linea con l'aggiunta di corpi scala esterni; saranno inoltre ristrutturate le facciate con aggiunta di balconi esterni che andranno a costituire un insieme uniforme con le quattro palazzine realizzate ex-novo.

Si riportano di seguito, in maggiore dettaglio, le caratteristiche progettuali e la consistenza dell'intervento nel complesso e per le singole parti componenti.

LA PROPRIETÀ

L'area del Piano di Recupero con destinazione di PRG a Città Consolidata (T3) ha una superficie di mq. 52.609.

L'area oggetto di intervento di riqualificazione viaria (Vicolo di Casal Lumbroso) è di circa mq. 9.022.

Di seguito si riportano i principali dati di progetto:

SUL Ante Operam	
Albergo	mq. 29.960
Negozi	mq. 300
Totale	mq. 30.260

SUL Post Operam			
Abitazioni singole	mq. 25.186	70%	70%
Abitazioni collettive	mq. 10.494	29,17%	30%
Servizi alle persone	mq. 300	0,83%	
Totale	mq. 35.980	100%	100%

Indice di edificabilità territoriale	0,69 mc/mq
Capacità insediativa	abitanti 952

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

	MINIMI		PROGETTO
Verde Pubblico	9.164	<	9.228
Servizi Pubblici	6.188	<	6.190
Parcheggi Pubblici	6.311	<	6.332
TOTALE	21.663	<	21.750