



# 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

Dirigente: Ing. Roberto Botta  
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma  
Tel. 06.6710.71590/643494 - Fax 06.6710.6596  
[www.comune.roma.it](http://www.comune.roma.it)

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

*Presentazione*



# **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***

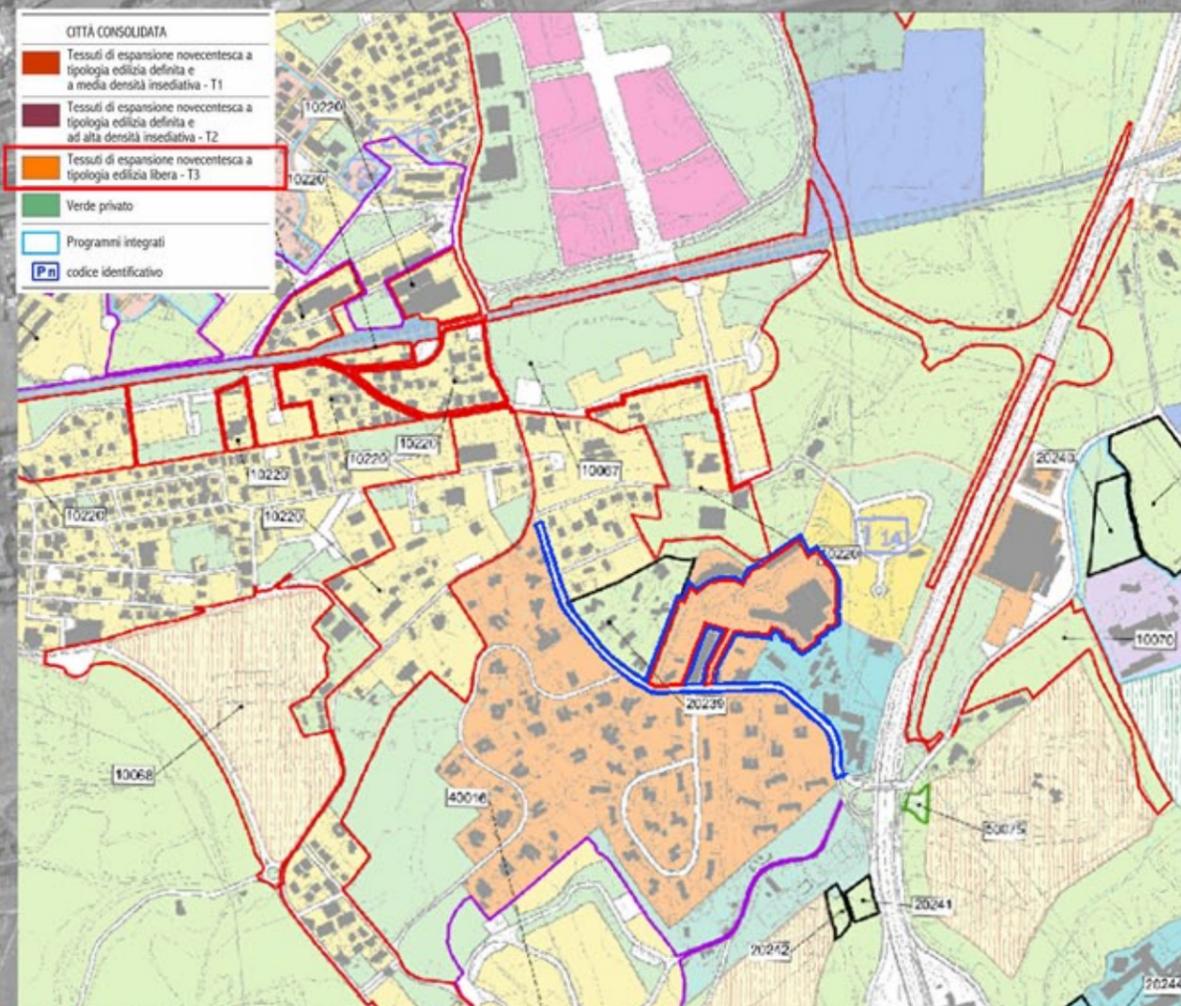
**ROMA CAPITALE**

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

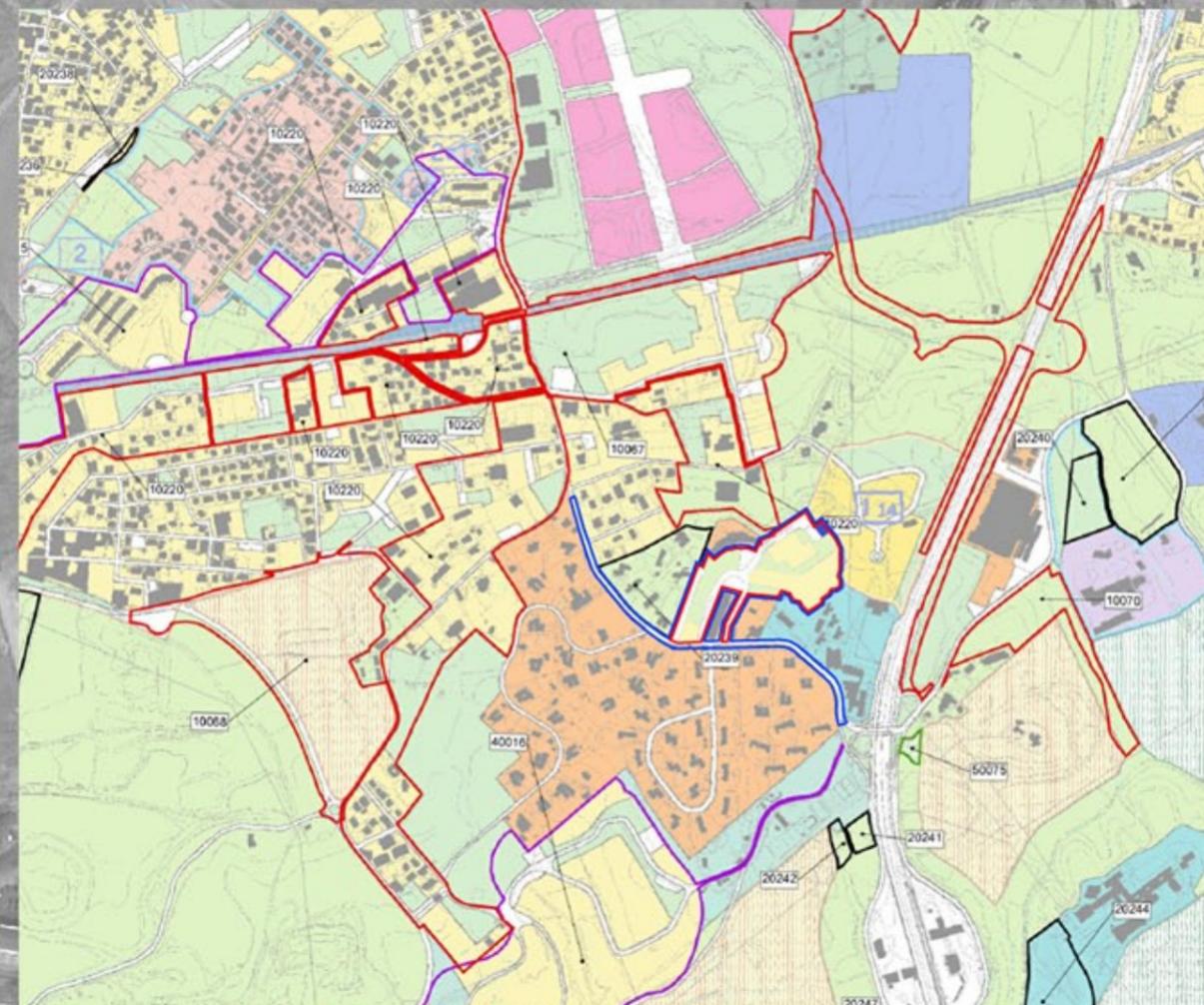
Dirigente: Ing. Roberto Botta  
Via del Turismo, 30 - 00144 Roma  
Tel. 06.6710.71590/643494 - Fax 06.6710.6596  
[www.comune.roma.it](http://www.comune.roma.it)

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

*Presentazione*



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 a 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 a zona T3 dal PRG, è possibile l'elaborazione di "Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente".**



# Dati di Progetto e Standard Urbanistici

## NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Ai sensi dell'art. 28 L. 5 agosto 1978, n. 547 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, 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 6.850 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.

	art. 7 NTA		art. 8 NTA		
<b>ABITAZIONI SINGOLE (CU/b)</b>	Verde pubblico			9,5 mq/ab	6.384
	Servizi pubblici			6,5 mq/ab	4.368
	Parcheggi pubblici	0,16 mq/mq	4.030	6 mq/ab	4.032
	<b>TOTALE</b>				<b>14.784</b>
SUL mq 25.186 ABITANTI 672					
<b>ABITAZIONI COLLETTIVE (CU/b)</b>	Verde pubblico			9,5 mq/ab	2.660
	Servizi pubblici			6,5 mq/ab	1.820
	Parcheggi pubblici	0,2 mq/mq	2.099	6 mq/ab	1.680
	<b>TOTALE</b>				<b>6.579</b>
SUL mq 10.494 ABITANTI 280					
<b>SERVIZI ALLE PERSONE (CU/m)</b>	Verde pubblico			0,4 mq/mq	120
	Servizi pubblici			-	-
	Parcheggi pubblici	0,6 mq/mq	180	-	-
	<b>TOTALE</b>				<b>300</b>
SUL mq 300					
<b>TOTALE</b>	Verde pubblico				9.164
	Servizi pubblici				6.188
	Parcheggi pubblici				6.311
	<b>TOTALE</b>				<b>21.663</b>

COMPARTI e DESTINAZIONI D'USO	COMPARTI FONDIARI	DESTINAZIONI			TOTALI S.U.L.
		SUL Abitative Singole	SUL Abitative Collettive	SUL Servizi (Uffici) / SUL Commerciale	
R1		17.630	6.850	-	24.480
R2		7.556	3.644	-	11.200
Z1		-	-	300	300
<b>TOTALI</b>		25.186 (70%)	10.494 (29,17%)	300	<b>35.980</b>
		<b>35.680</b>			

<b>DATI DI PROGETTO</b>	Superficie territoriale perimetro dell'intervento			61.631	
	Superficie territoriale del Piano di Recupero ST Citta' consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)		MQ	52.609	
	<b>ANTE OPERAM</b>	<b>DESTINAZIONE D'USO</b>		<b>S.U.L.</b>	
		Albergo		MQ	29.960
		Negozi		MQ	300
		<b>TOTALE ANTE OPERAM</b>		MQ	30.260
	<b>POST OPERAM</b>	<b>DESTINAZIONE D'USO</b>		<b>S.U.L.</b>	
		Abitative: Abitazioni singole	70,00%	MQ	25.186
		Abitative: Abitazioni collettive	29,17%	MQ	10.494
		Servizi: Servizi alle persone	0,83%	MQ	300
	<b>TOTALE POST OPERAM</b>		MQ	35.980	
	Capacita' insediativa CI = [SUL (Abit. singole + collettive) : 37,5 ] = 35.680 : 37,5 =		N.	952	
	Indice di edificabilita' territoriale ET = (SUL TOT. : ST)		MQ/MQ:	0,69	

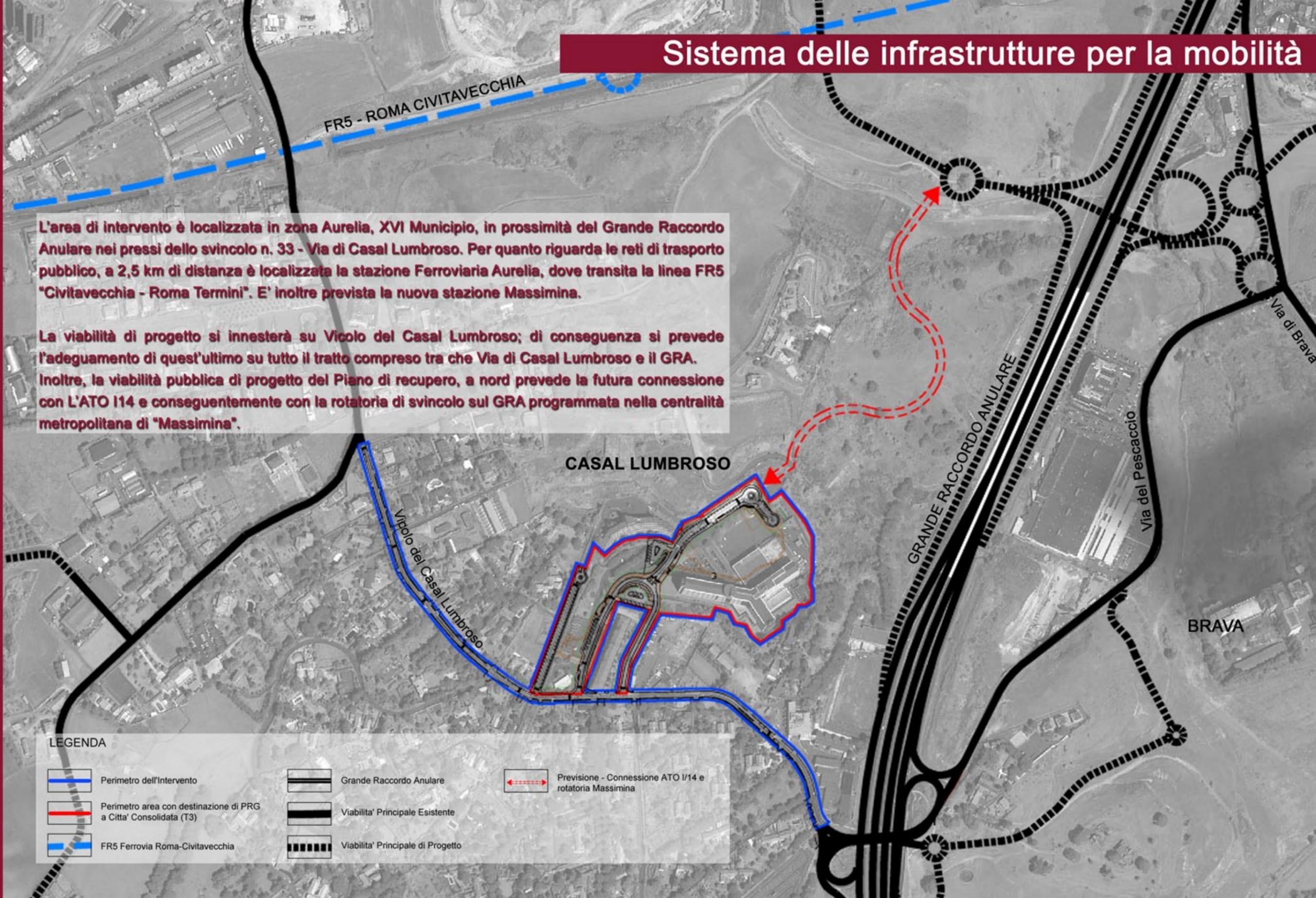
	ZONA	SUPERFICIE		STANDARD
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	Comparto Fondiario Misto R1	MQ	12.638	
	Comparto Fondiario R2	MQ	5.620	
	Comparto Fondiario Z1	MQ	1.747	
	<b>TOTALE</b>	MQ	<b>20.005</b>	
<b>VERDE PUBBLICO</b>	Verde Pubblico V1	MQ	1.442	
	Verde Pubblico V2	MQ	6.291	
	Verde Pubblico V3	MQ	1.495	
	<b>TOTALE</b>	MQ	<b>9.228</b>	> <b>9.164</b>
<b>SERVIZI PUBBLICI</b>	Servizi Pubblici S1	MQ	6.190	
	<b>TOTALE</b>	MQ	<b>6.190</b>	> <b>6.188</b>
<b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>	Parcheggi Pubblici P1	MQ	1.274	
	Parcheggi Pubblici P2	MQ	74	
	Parcheggi Pubblici P3	MQ	2.520	
	Parcheggi Pubblici P4	MQ	1.202	
	Parcheggi Pubblici P5	MQ	295	
	Parcheggi Pubblici P6	MQ	840	
	Parcheggi Pubblici P7	MQ	93	
	Parcheggi Pubblici P8	MQ	34	
	Parcheggi Pubblici P9	MQ	84	
		<b>TOTALE</b>	MQ	<b>6.332</b>
<b>INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE</b>	Infrastrutture Tecnologiche IT1	MQ	675	
	<b>TOTALE</b>	MQ	<b>675</b>	
<b>VIABILITA' e VERDE D'ARREDO STRADALE</b>	Viabilita' Pubblica	MQ	8.340	
	Verde arredo stradale	MQ	1.839	
	<b>TOTALE</b>	MQ	<b>10.179</b>	
<b>TOTALE</b>		MQ	<b>52.609</b>	<b>21.663</b>



# 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 Massimina.

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 I14 e conseguentemente con la rotatoria di svincolo sul GRA programmata nella centralità metropolitana di "Massimina".



## LEGENDA

- |  |                                                                 |  |                                  |  |                                                         |
|--|-----------------------------------------------------------------|--|----------------------------------|--|---------------------------------------------------------|
|  | Perimetro dell'intervento                                       |  | Grande Raccordo Anulare          |  | Previsione - Connessione ATO I/14 e rotatoria Massimina |
|  | Perimetro area con destinazione di PRG a Città Consolidata (T3) |  | Viabilità Principale Esistente   |  |                                                         |
|  | FR5 Ferrovia Roma-Civitavecchia                                 |  | Viabilità Principale di 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. 06.6710.71590/643494 - Fax 06.6710.6596  
www.comune.roma.it

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

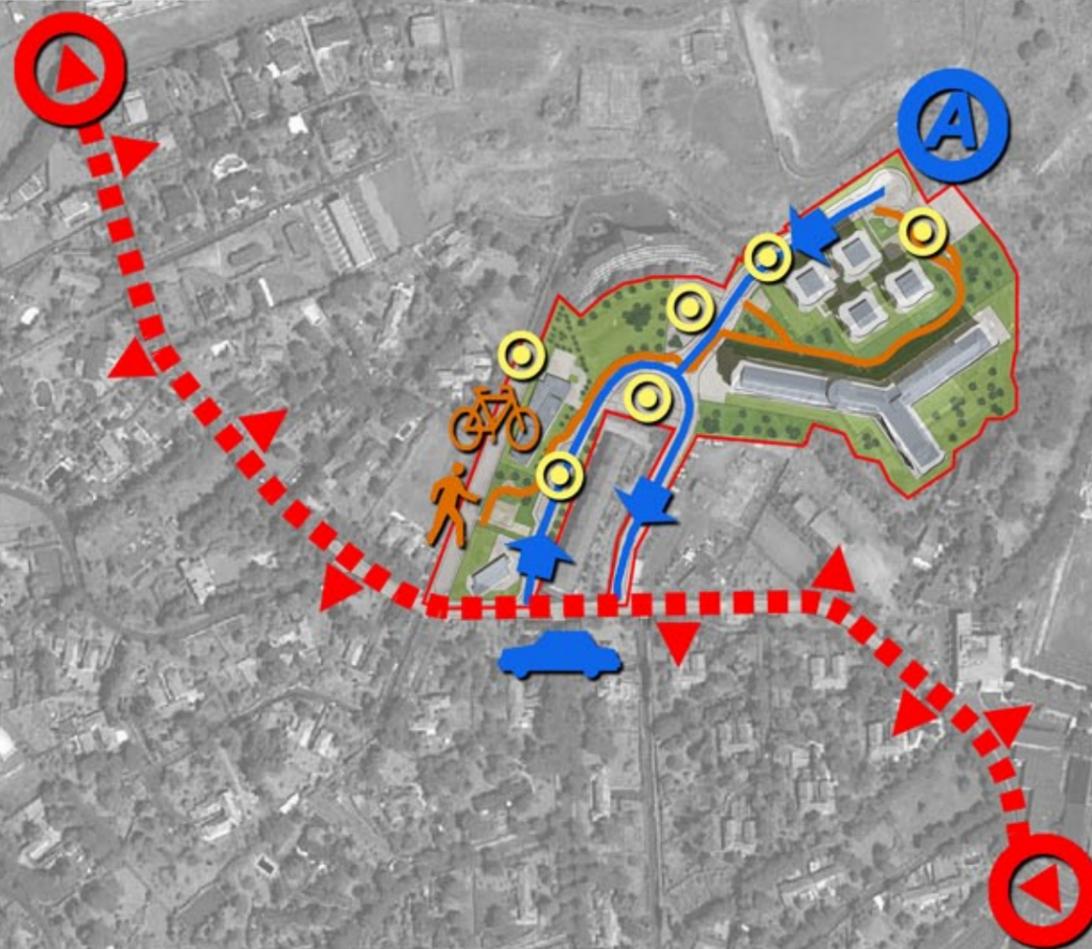
Presentazione



# 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 rotonda 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 ( ▲▲▲ ).

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 I14, ( 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.



# 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 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.

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.

Servizi  
pubblici

Verde  
pubblico





# Documentazione fotografica: Stato di fatto



**L'area non presenta beni vincolati nè 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.**



# 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 **(A)** (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 **(C)** (a destinazione residenziale) e nel cambio di destinazione d'uso (da negozi a servizi alle persone) **(B)** 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



**30%**  
SUL Totale

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

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.