



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

AGGIORNAMENTI
20/06/2011
10/01/2012

SCALA
-

ELABORATO

4

PROPRIETA':
IdeaFIMIT SGR
Fondo Immobiliare Alpha

PROPONENTI:
COGEIM S.p.A.

PROGETTO URBANISTICO:
Arch. Lorenzo Busnengo

PROGETTAZIONE SPECIALISTICA:

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 I14 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 I14, 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