

Variante urbanistica in località Casal Lumbroso Ambito di Trasformazione Ordinaria Integrato n. 14 e aree adiacenti

Inquadramento territoriale

L'Ambito di Trasformazione Ordinaria Integrato n. 14 denominato Casal Lumbroso, è localizzato nel quadrante ovest della città, nel Municipio Roma XVI, all'esterno del GRA, in un settore urbano compreso tra la via Aurelia a nord e via della Pisana a sud, il Grande Raccordo Anulare ad est e la via di Malagrotta ad ovest.

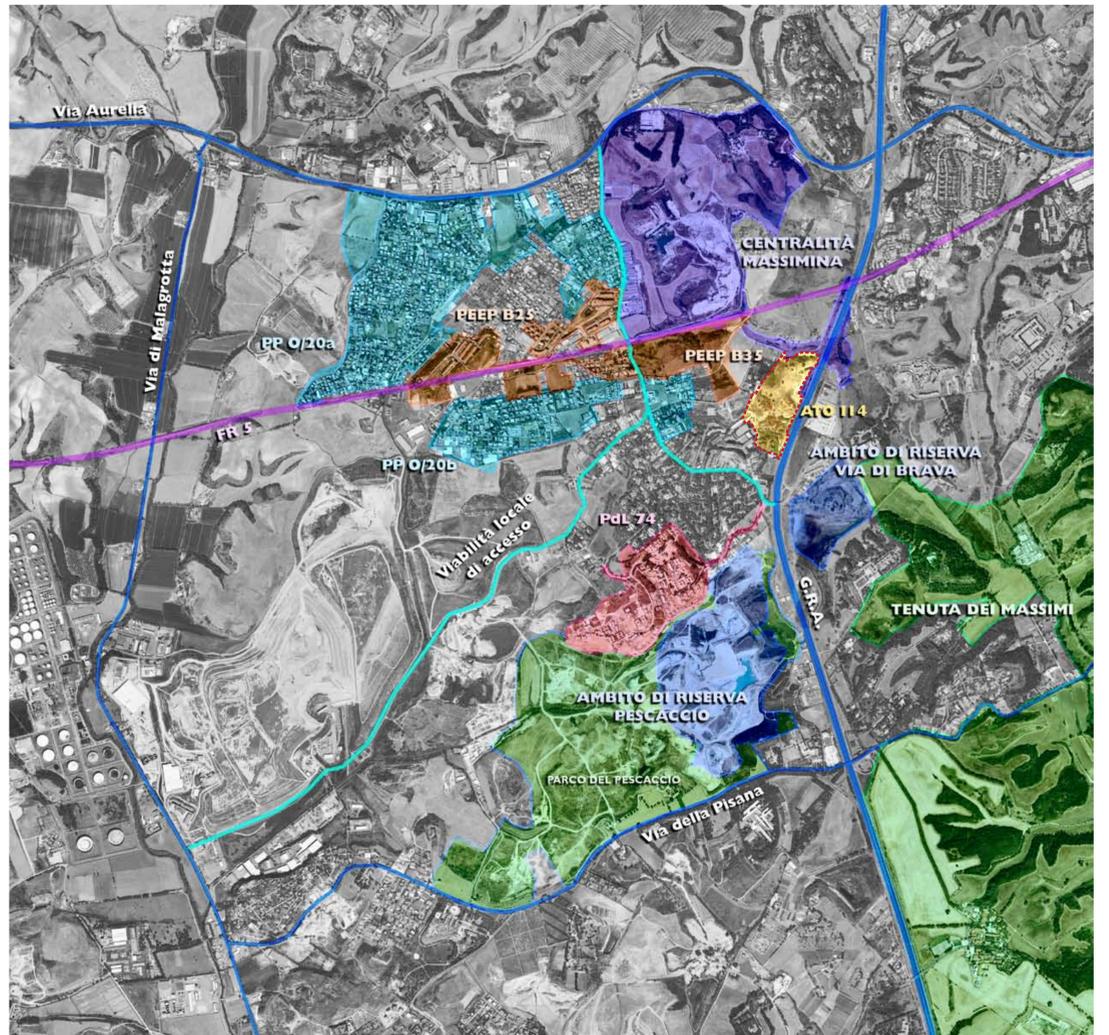
Il sistema insediativo del settore urbano di riferimento è costituito prevalentemente da insediamenti residenziali sorti spontaneamente, con margini sfrangiati e reti stradali incomplete. Per il recupero e la ricucitura degli stessi, il PRG vigente prevede, in adiacenza, sia i nuovi Piani di Edilizia Economica e Popolare che la nuova Centralità Urbana di Massimina. Oltre agli insediamenti residenziali, esistenti e previsti, si rilevano spazi commerciali caratterizzati dalla presenza di capannoni industriali con recinzioni a ridosso dell'attuale sede viaria di Casale Lumbroso.

Da un punto di vista ambientale il territorio oggetto di studio si caratterizza per la presenza di vaste aree in parte agricole, in parte impegnate da cave e terreni di riporto, su una morfologia che presenta un andamento discontinuo. La realizzazione del Parco del Pescaccio, di collegamento tra la Tenuta di Acquafredda, la Tenuta dei Massimi e la Tenuta agricola di Castei di Guido, costituirà un corridoio ecologico in coerenza con le previsioni della Rete ecologica del PRG.

Dal punto di vista infrastrutturale, l'ambito di riferimento si struttura sugli assi radiali di via della Pisana e via Aurelia, quest'ultima di collegamento con l'Autostrada Roma-Civitavecchia, mentre la viabilità tangenziale è caratterizzata dalla presenza di via di Malagrotta e del GRA. Su via di Casal Lumbroso si innesta la viabilità locale di accesso alle aree residenziali. La rete infrastrutturale su ferro è costituita dalla linea ferroviaria FR5 che corre parallela al confine sud della Centralità Urbana di Massimina, vicino alla quale è prevista una nuova stazione ferroviaria.

Per quel che concerne il quadro programmatico le principali previsioni di trasformazione del settore urbano di riferimento sono rivolte prevalentemente ai seguenti aspetti:

- i Piani Particolareggiati n. O/20a Massimina n. O/20b Massimina; Massimina-Villa Paradiso, per il recupero degli insediamenti residenziali sorti spontaneamente;
- i Piani di Edilizia Economica e Popolare B25 Massimina e B35 Massimina-Villa Paradiso; il Piano di Lottizzazione n 74 Pescaccio, per l'introduzione di nuovi impianti a carattere prevalentemente residenziale;
- la Centralità di Massimina, finalizzata alla nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfo-tipologica, nonché alla connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale;
- la nuova stazione ferroviaria Massimina, sulla linea ferroviaria FR5 in prossimità della Centralità Urbana (PRG vigente), per realizzare la connessione con il trasporto su ferro.

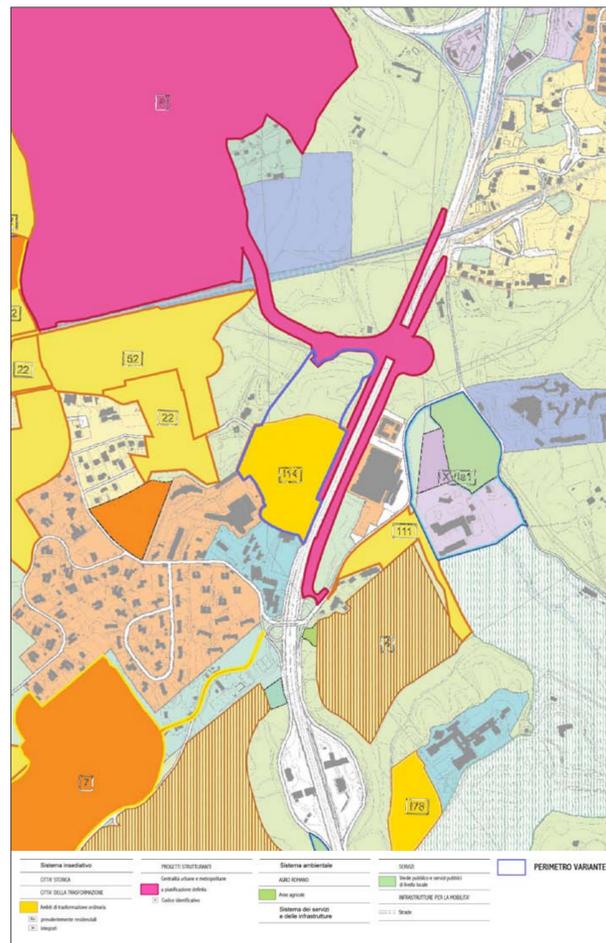


Stralci di Piano Regolatore Generale vigente

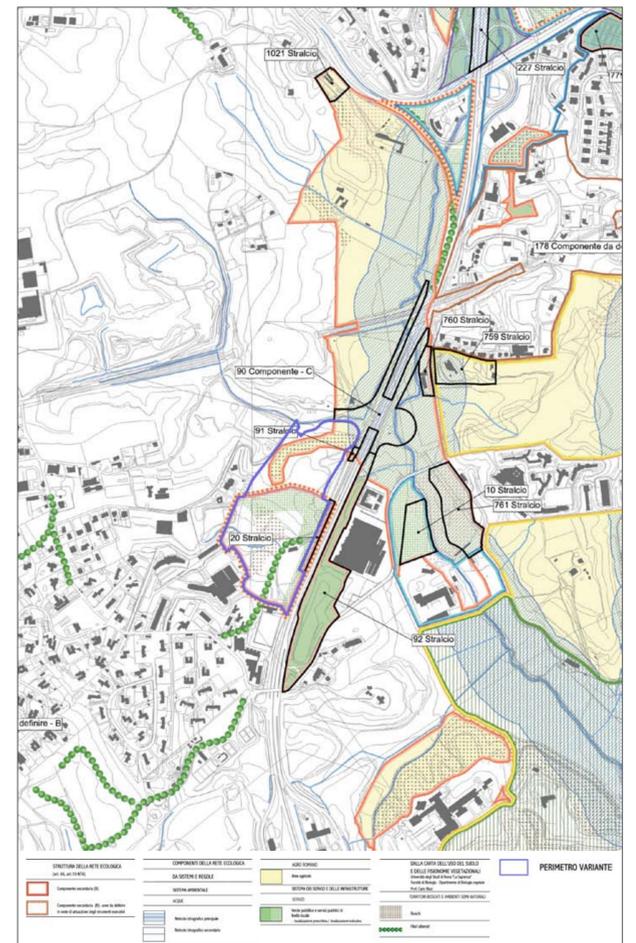
3a*3 Sistemi e Regole 1:10.000 Conferenza di copianificazione
Individuazione delle modifiche e integrazioni



3a*4 Sistemi e Regole 1:10.000 Conferenza di copianificazione
Individuazione delle modifiche e integrazioni - Componenti ad esito



4a*4 Rete ecologica 1:10.000 Conferenza di copianificazione
Individuazione delle modifiche e integrazioni



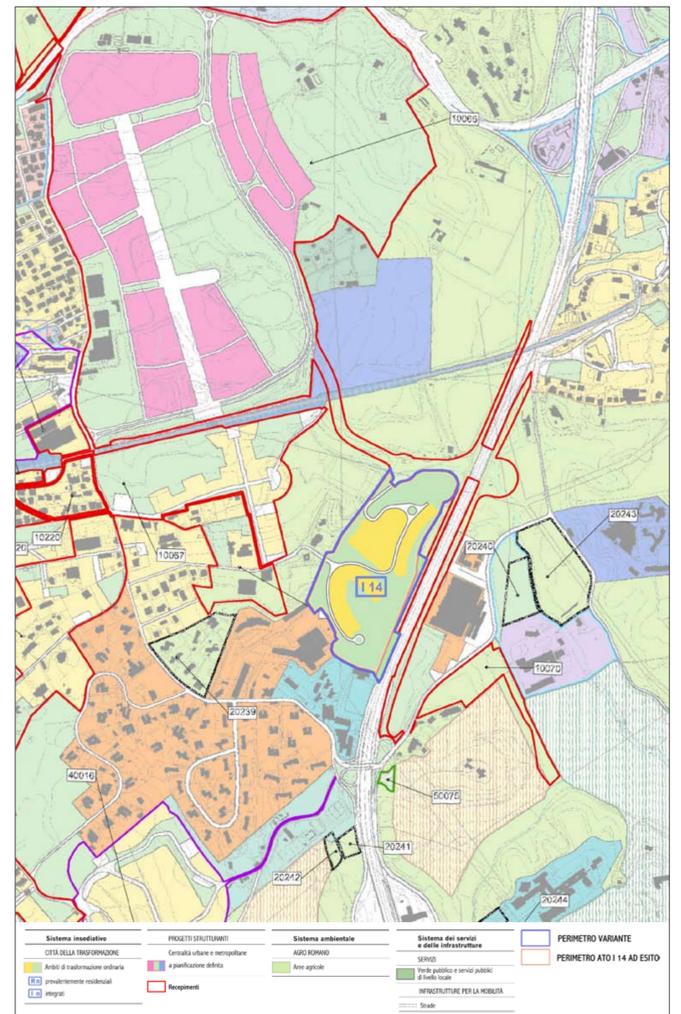
Variante urbanistica in località Casal Lumbroso Ambito di Trasformazione Ordinaria Integrato n. 14 e aree adiacenti

Variante Piano Regolatore Generale vigente

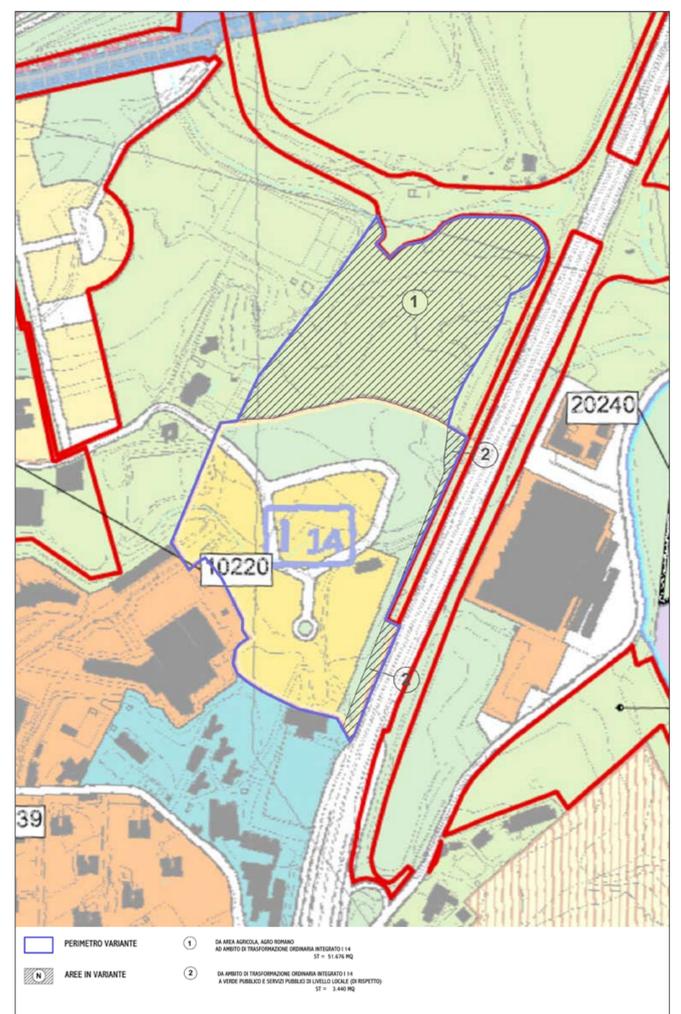
L'Unione Italiana Ciechi ha inoltrato una richiesta al Comune di Roma per la realizzazione di un Centro Polifunzionale di Alta Specializzazione per l'integrazione sociale dei ciechi pluriminorati e strutture di supporto connesse. Tale intervento, sul quale l'UIC ha da tempo impegnato molte delle sue risorse organizzative e finanziarie, riveste un'estrema rilevanza per la città di Roma, che si troverà ad avere nel proprio territorio una struttura di eccellenza, unica nel proprio genere in Italia e con caratteristiche tali da porla all'avanguardia rispetto alle iniziative presenti, nello stesso settore, in tutta Europa. Allo stesso tempo, la Giunta Comunale, con propria Memoria dell'8.08.2008, si è determinata relativamente ad un "Piano per il reperimento di aree ed edifici da utilizzare per l'housing sociale ed altre finalità di interesse pubblico". Tale indirizzo costituisce la risposta dell'Amministrazione Comunale all'emergenza abitativa delle categorie sociali deboli (famiglie a reddito medio e medio-basso, giovani coppie, single, anziani) la cui domanda di alloggio non riesce ad essere soddisfatta dal tradizionale mercato residenziale, troppo rigido e dai prezzi troppo elevati. Partendo dal dato che lo scenario previsionale 2001-2011

per la domanda abitativa debole viene stimato tra i 24.000/25.000 alloggi e che appare necessario ampliare l'orizzonte temporale di riferimento di almeno un quinquennio, fino al 2016, la Memoria di Giunta pone l'obiettivo della realizzazione di 30.000 nuovi alloggi. A questi fini, la Memoria affronta, altresì, la questione centrale del reperimento delle aree e degli edifici, individuando nei dispositivi giuridico-operativi previsti dal Piano casa varato dal Governo di cui alla L. 6.08.2008 n. 133, art. 11 ed in quelli delle Norme tecniche di attuazione del PRG vigente, gli strumenti di acquisizione delle aree per l'housing. In questo quadro appare dunque necessario, al fine di consentire l'attuazione del programma di intervento urbanistico comprendente la realizzazione di un Centro Polifunzionale Nazionale di Alta Specializzazione per ciechi pluriminorati e di poter disporre di aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale da utilizzare eventualmente per Housing Sociale, e per perseguire tali rilevanti interessi pubblici, procedere ad una riconfigurazione dell'ATO I14 in termini di Superficie Territoriale e di Superficie Utile Lorda massima ammissibile attraverso delle varianti urbanistiche.

3a*3 Sistemi e Regole 1:10.000 Conferenza di copianificazione
Individuazione delle modifiche e integrazioni



Variante PRG vigente



Dimensionamento

L'area oggetto del Programma di Intervento Urbanistico ha una superficie complessiva di mq. 136.348, comprendente un'area riferita all'ATO Integrato n.14 (mq. 84.672) e un'area destinata ad Aree agricole, Agro Romano (mq. 51.676). Il PRG vigente indica per l'ATO I14, ai sensi dell'art.59, tabella 2.2 delle NTA, una Superficie Utile Lorda (SUL) massima ammissibile pari a mq. 57.972 con una Superficie Territoriale (ST) complessiva pari a 88.112 mq e, conseguentemente, un indice territoriale ad esito Et pari a circa 0,66 mq/mq. L'ATO comprendeva, per errore materiale, anche mq. 3.440 facenti parte del GRA, esclusi in seguito a verifiche tecniche dal perimetro originario. In considerazione della peculiarità rivestita dal Centro Polifunzionale Nazionale di Alta Specializzazione per ciechi pluriminorati, risulta funzionale a tale realizzazione una SUL di circa mq.25.300, così come emerge dagli elaborati tecnici presentati dall'Unione Italiana Ciechi. Essendo tale SUL maggiore sia rispetto a quella che scaturisce dalla proprietà ricadente nell'ATO originario sia a quella dell'ATO in variante, si ritiene opportuno derogare alla disciplina urbanistica prevista per gli ATO Integrati (art. 61, commi 1 e 3 delle NTA), applicando sia alla

superficie dell'ATO originario sia all'area in variante l'indice di edificabilità di 0,66 mq/mq. La variante consiste nel cambio di destinazione urbanistica di un'area pari a mq. 51.676 da Aree agricole, Agro Romano a Ambito di Trasformazione Ordinaria Integrato I14 e di un'area pari a mq. 3.440 da ATO Integrato I14 a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale. La ST aumenta da 88.112 mq. a 136.348 mq., mentre la SUL massima ammissibile passa da 57.972 mq. a 89.990 mq. Sulla base dei diritti edificatori scaturiti dall'applicazione dell'indice Et = 0,66 mq/mq e afferenti alle diverse proprietà, la SUL massima ammissibile risulta ripartita in mq 57.851 per il Comune di Roma, mq 25.390 per l'UIC, mq 3.094 per i privati, mq 3.655 per l'ANAS. Inoltre, in coerenza con quanto previsto dall'art.59 della NTA e con riferimento al mix funzionale degli ATO integrati, tale SUL massima ammissibile risulta così ripartita: 70% usi residenziali, per una SUL pari a 62.993 mq; 30% usi non residenziali per una SUL pari a 26.997 mq. In particolare la SUL attribuita agli usi non residenziali comprende una quota per servizi pari a 25.390 mq e una quota per attività commerciali pari a 1.607 mq.

Dati PRG vigente

DATI GENERALI		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	mq	88.112
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)	mq	57.972
Et	mq/mq	0,66

ATTRIBUZIONE DIRITTI EDIFICATORI			
	St mq	SUL mq	%
AC	56.806	37.375	64,47%
UIC	17.640	11.606	20,02%
PR	4.688	3.084	5,32%
ANAS	8.978	5.907	10,19%
TOTALE	88.112	57.972	100,00%

Dati variante

DATI GENERALI		
SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	mq	136.348
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)	mq	89.990
Et	mq/mq	0,66

ATTRIBUZIONE DIRITTI EDIFICATORI			
	St mq	SUL mq	Et mq/mq
AC	87.653	57.851	0,66
UIC	38.469	25.390	0,66
PR	4.688	3.094	0,66
ANAS	5.538	3.655	0,66
TOTALE	136.348	89.990	0,66

Mix funzionale

70% RESIDENZIALE	SUL (mq)	62.993
30% NON RESIDENZIALE	SUL (mq)	26.997
TOTALE		89.990

30% NON RESIDENZIALE	SUL (mq)	26.997
SERVIZI	mq	25.390
COMMERCIALE	mq	1.607

