



Comune di Roma

DIPARTIMENTO VI

Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio

U.O. 2 - Pianificazione e Progettazione Generale

VARIANTE URBANISTICA

relativa all'Ambito di trasformazione ordinaria integrato n. 14 e
aree adiacenti in località Casal Lumbroso. Art.10 della L. n. 1150/42 e s.m.i.

RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio U.O. n. 2
20 MAG. 2009
PROT. N. QF9412.....

IL DIRETTORE
ARCE CIVILIA ESPOSITO

ELABORATO

1

TAVOLA DI P.R.G.

SCALA

DATA

05/2009

Relazione tecnica urbanistica

L'Ambito di trasformazione ordinaria Integrato I14 denominato Casal Lumbroso, oggetto della presente Variante urbanistica, 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; e 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.

Motivazioni e descrizione della Variante

L'Unione Italiana Ciechi (UIC) è un'organizzazione non lucrativa di utilità sociale (ONLUS) che per legge e per statuto svolge la funzione di rappresentanza e tutela dei minorati della vista, ed ha tra i suoi fini istituzionali iniziative assistenziali a sostegno dei ciechi, con particolare attenzione ai ciechi con minorazioni aggiuntive, per la loro integrazione sociale.

La stessa è proprietaria di un terreno sito nel Comune di Roma in località "Casal Lumbroso", avente accesso da Vicolo di Casal Lumbroso n. 129, con Superficie territoriale (St) di mq 38.469 circa, distinto nel N.C.T. del Comune di Roma al foglio n. 413, particelle nn. 1808-1810-1811-1814-1819, destinata dal PRG del 1965 parte a sottozona M2 (servizi privati) e parte a sottozona H1 (Agro romano).

Il PRG vigente, approvato con deliberazione del C.C. n. 18 del 12.02.08, inserisce parte della suddetta area, con una St di 17.640 mq, nella "Città della trasformazione", all'interno di un Ambito di Trasformazione Ordinaria (Ato) e precisamente l'*Ato Integrato n. 14* denominato "Casal Lumbroso", di cui all'art.59, tab.2.2 delle Nta, e parte, con una St pari a 20.829 mq nel "Sistema Ambientale" con destinazione *Area agricola, Agro Romano*.

L'area residua dell'*Ato Integrato n. 14*, con una St pari a 70.472 mq, risulta per la maggior parte di proprietà dell'Amministrazione Comunale (St pari a 56.806 mq), in parte di proprietà privata (St pari a 4.688), in parte di proprietà dell'ANAS, per una (St pari a 8.978 mq).

La **Superficie territoriale complessiva dell'Ato I14**, così come individuato dal Prg vigente, è dunque pari a **88.112 mq**, come risulta dalla *Tabella 1*.

L'Unione Italiana Ciechi ha inoltrato una richiesta alla UO 2 del Dip. VI 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 grande rilevanza sociale, unica nel proprio genere in Italia e con caratteristiche tali da porla all'avanguardia rispetto alle iniziative presenti, nello stesso settore, in tutta Europa.

Il settore nel quale viene ad operare il Centro proposto è particolarmente delicato, poiché in Italia non è presente un'attività pubblica di riabilitazione mirata ai soggetti che presentino più minorazioni; dal momento che finora in questo campo si è assistito ad un intervento prevalente di associazioni, organizzazioni ed enti "no profit, è fondamentale che sia programmata e realizzata una completa e razionale attività a favore di quelle categorie che, per la presenza di minorazioni multiple, sono destinate, nella quasi totalità dei casi ad una pressoché completa emarginazione dalla vita sociale in genere ed in particolare da quella lavorativa. Nello specifico, una particolare attenzione merita la situazione dei disabili visivi pluriminorati, in quanto realtà numerica in continuo aumento, fatto quest'ultimo che imprime alla soluzione di questo problema un improrogabile carattere di urgenza. Infatti, attualmente, i soggetti minorati della vista, con ulteriori minorazioni aggiuntive, esauriscono e concludono la loro esperienza di vita senza che per loro sia stato concepito e formulato un valido progetto di orientamento ed integrazione nell'ambito della vita sociale. In questo quadro il progetto del Centro si prefigge di raggiungere le seguenti principali finalità:

- studiare ed evidenziare le possibilità produttive ed occupazionali dei soggetti sopraindicati avendo cura di comunicare e diffondere le modalità operative attraverso le quali tali possibilità trovino una probabile attuazione;
- studiare i possibili miglioramenti dell'esistenza quotidiana per i soggetti non vedenti pluriminorati più gravi.

Inoltre il Centro Polifunzionale Nazionale di Alta Specializzazione per ciechi pluriminorati è destinato a costituire una istituzione pilota, centro di riferimento per la riabilitazione dei ciechi con minorazione aggiuntiva, nonché struttura di eccellenza per la formazione di personale specializzato e punto di sperimentazione e riferimento per ogni attività futura in tale delicato settore. A sostegno di tale iniziativa, la legge 28 dicembre 2005, n.278 ha destinato alla realizzazione del Centro un finanziamento di €. 7.500.000 in un triennio. La realizzazione di tale struttura, una volta completata, comporterà, altresì, la realizzazione di nuovi posti di lavoro per la maggior parte di alta qualificazione;

Tutto ciò premesso, l'Amministrazione Comunale, in considerazione del rilevante interesse pubblico rivestito dalla realizzazione in questione e delle finalità perseguite dall'UIC, sia per quanto riguarda la novità costituita da tale centro di ricerca, sia per l'indotto creato dalla stessa nell'ambito della creazione di nuovi posti di lavoro, oltre che al fine di valorizzare l'intero comprensorio, ha intenzione di avviare un *Programma di intervento urbanistico denominato "Casal Lumbroso"*.

Allo stesso tempo, la Giunta comunale, con propria Memoria dell'8 agosto 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'AC 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 agosto 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.

Tutto ciò detto, appare di rilevante interesse pubblico la possibilità di utilizzare per il perseguimento di detti obiettivi e, quindi, per la realizzazione di edilizia sociale, le aree già di proprietà dell'AC localizzate all'interno dell'Ato I14 e nelle immediate adiacenze, all'interno del suddetto Programma di intervento urbanistico.

L'area oggetto del *Programma di intervento urbanistico* è ubicata tra il GRA ed il Vicolo di Casal Lumbroso, ed ha un'orografia articolata con la presenza di un dislivello nella parte centrale ed una **St complessiva di 136.348 mq** composta da:

- un'area riferita all'Ato originario con una St pari a mq. 84.672, di cui:

- . mq 17.640 di proprietà dell'UIC;
- . mq 56.806 di proprietà del Comune di Roma;
- . mq 4.688 di proprietà privata;
- . mq 5.538 di proprietà dell'ANAS;

- un'area destinata ad *Aree agricole, Agro Romano*, con una St pari a mq 51.676 di cui:

- mq 20.829 di proprietà UIC;
- mq. 30.847 di proprietà del Comune di Roma;

Pertanto, come risulta dalla *Tabella 2*, complessivamente l'area di proprietà del Comune di Roma ha una St pari a 87.653 mq; l'area di proprietà dell'UIC ha una St pari a 38.469 mq; l'area di proprietà dei privati ha una St pari a 4.688; l'area di proprietà dell'ANAS ha una superficie pari a 5.538.

Come già detto, le aree interessate dal Programma, costituenti un unico ambito da pianificare unitariamente, sono destinate dal PRG vigente parte ad Ambito di trasformazione ordinaria (Ato) nella "Città della trasformazione" e, precisamente, *Ato Integrato n. 14* denominato "Casal Lumbroso" di cui all'art.59 - tab.2.2 delle Nta, e parte ad *Area agricola, Agro Romano* nel "Sistema ambientale".

Per quanto riguarda il dimensionamento, il PRG vigente prevede per l'Ato I14, ai sensi dell'art.59 delle Nta, tab 2.2, una **Sul massima ammissibile pari a mq. 57.972** con una **Superficie territoriale complessiva pari a 88.112 mq** e, conseguentemente, un **indice territoriale ad esito Et pari a circa 0,66 mq/mq**.

Inoltre, ai sensi dell'art. 61, comma 3, tale SUL massima può essere incrementata del 20%, a raggiungere dunque i 69.566 mq, di cui 51.029 mq. sono attribuiti all'A.C., 10.445 mq. all'UIC, 2.776 mq. ai privati, 5.316 mq. all'ANAS. Quanto alla proprietà ANAS a seguito di ulteriori verifiche, parte della proprietà risulta già destinata a strade; sempre ai sensi dell'art.61, comma 3, tale incremento maggiorato della SUL originariamente ammissibile è riservato all'Amministrazione comunale.

In considerazione della peculiarità rivestita dal Centro Polifunzionale Nazionale di Alta Specializzazione per ciechi pluriminorati, risulta funzionale a tale realizzazione così come emerge dagli elaborati tecnici presentati dall'UIC, una Sul di circa mq.25.300, dunque superiore a quella che scaturisce dalla superficie della proprietà ricadente nell'Ato I14 così come individuato dal PRG vigente.

Attribuendo all'area oggetto del Programma d'Intervento Urbanistico denominato "Casal Lumbroso" per una Superficie territoriale complessiva pari a 138.153 mq, l'indice medio ad esito dell'Ato I14 $Et = 066 \text{ mq/mq}$, risulta una **Sul massima ammissibile pari a 89.990 mq**.

Conseguentemente, sulla base dei diritti edificatori scaturiti dall'applicazione dell'indice $Et = 0,66 \text{ mq/mq}$ e afferenti alle diverse proprietà, la Sul massima ammissibile, come risulta dalla *Tabella 2* allegata, risulta così ripartita:

- 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;

Va considerato, comunque, che tale dimensionamento costituisce una quantità massima ammissibile la cui completa realizzabilità, al fine di assicurare la qualità urbanistico ecologica dell'intervento, dovrà essere verificata in sede di strumento urbanistico esecutivo, tenendo conto delle peculiarità del contesto geo-morfologico-ambientale dell'area oggetto dell'intervento.

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, come si evince dalla *Tabella 2* allegata, 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**;

In questo quadro appare dunque necessario, al fine di consentire l'attuazione del programma di intervento urbanistico comprendente la realizzazione sia di un Centro Polifunzionale Nazionale di Alta Specializzazione per ciechi pluriminorati e di un insediamento di edilizia residenziale sociale, e di perseguire i sottesi, rilevanti, interessi pubblici, procedere ad una riconfigurazione dell'Ato I14 in termini di Superficie territoriale e di Superficie utile lorda massima ammissibile attraverso le seguenti varianti urbanistiche:

1. da *Area agricola, Agro romano ad Ambito di trasformazione ordinaria Integrato I14*, per una Superficie territoriale pari a 51.676 mq;
- 2 da *Ambito di trasformazione ordinaria Integrato I14 a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* (di rispetto), per una Superficie territoriale pari a 3.440 mq;
- 3 aumento della St totale da 88.112 mq a 136.348 mq;
- 4 aumento della Sul massima ammissibile da 57.972 mq a 89.990 mq;
- 5 la non applicazione dell'art.61, commi 1 e 3 delle Nta;

Conseguentemente va modificata la tabella 2.2 di cui all'art 59 delle Nta come segue:

- *Municipio* : XVI
- *n.* 14
- *denominazione*: Casal Lumbroso
- *Sul (mq)*: 89.990

Il tutto come risulta dagli elaborati sottoriportati che, rilegati a parte, costituiscono allegati parte integrante del presente provvedimento:

- | | | |
|-----------|---|----------|
| 1 | Variante urbanistica - <i>Relazione tecnica urbanistica</i> | |
| 2 | Variante urbanistica – stralcio Prg vigente | 1:10.000 |
| 2a | 3a*3 Sistemi e Regole 1:10.000. Conferenza di copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni | |
| 2b | 3a*4 Sistemi e Regole 1:10.000. Conferenza di copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito | |
| 3 | Variante urbanistica – variante Prg vigente | 1:10.000 |
| 3a | 3a*3 Sistemi e Regole 1:10.000. Conferenza di copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni | |
| 3b | 3a*4 Sistemi e Regole 1:10.000. Conferenza di copianificazione. Individuazione delle modifiche e integrazioni. Componenti ad esito | |
- Allegato A**

VARIANTE ATO I14 CASAL LUMBROSO

TABELLA 1
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%

VARIANTE ATO I14 CASAL LUMBROSO

TABELLA 2 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