



ROMA

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Direzione Trasformazione Urbana

U.O. Riqualificazione Urbana

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO TOR BELLA MONACA

(Ex art. 11 Legge 493/93)

Proposta n.6

PROGETTO DEFINITIVO

Opere di Urbanizzazione Primaria

Verde Pubblico

Opera Pubblica n.25A Area a Verde Extra-Standard

Municipio VI (ex VIII)

RELAZIONE TECNICA MODIFICHE URBANISTICHE

Proponente:

CO.S.I.A.C srl

Via delle Ande 25

Roma 00144

Allegato

Elaborato N°

DF.02 bis

Progetto OO.UU.PP.:

Ing. Stefano Tarquini

Via Orti di Galba 15

Roma 00152

Data:

Luglio 2020

Scala:

Agg: Dicembre 2022

Agg: Ottobre 2023

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO

TOR BELLA MONACA

Proposta privata n° 6

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DELLE MODIFICHE URBANISTICHE DA APPORTARE ALLA PROPSTA

La presente relazione illustra la sistemazione di un'area per complessivi 13.396 mq (risultati 13.391 mq nella verifica topografica catastale) lasciata libera da precedenti interventi edificatori, ubicata all'interno del GRA in prossimità dell'incrocio con la Via Casilina, in fregio a Via Silicella, nel territorio del VI Municipio.



In particolare interessa la realizzazione della Proposta Privata n° 6, inserita nei programmi del PRU – Tor Bella Monaca - di un comprensorio formato da edifici a destinazione non residenziale per una volumetria di mc 19.592, da realizzarsi nei due comparti Z1 e Z2, uno con destinazione d'uso ricettiva, l'altro con destinazione d'uso commerciale.

All'interno del perimetro della proposta sono altresì realizzate le aree a standards urbanistici, distinte nell'originario progetto - approvato con Accordo di Programma - in verde pubblico per mq 1.263 ed in parcheggi pubblici di complessivi mq 2.795, nonché in un'area extra-standard con destinazione verde pubblico di mq 3.600 circa, le cui realizzazioni sono poste a carico del Soggetto Attuatore a scomputo degli oneri ordinari e straordinari di urbanizzazione, garantendo in tal modo la contestuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle opere pubbliche e delle aree, sia quelle all'interno del perimetro del Programma di Recupero che all'esterno, avendone acquisito la proprietà al fine di evitare gli eventuali rischi connessi alle procedure di esproprio.

L'intervento urbanistico ha come obiettivo quello di incrementare servizi pubblici ed infrastrutture del contesto urbano attraverso la realizzazione:

- 1- Dell'Opera Pubblica n° 16°- relativa alla Strada di Collegamento tra Via Silicella e via delle Rondini – che consentirà un più rapido raccordo tra gli aggregati urbani del quartiere di S. Maura con quello a destinazione artigiana-industriale lungo la Via Silicella, oggi separati dalla presenza da un fosso, da moltissimi anni intubato e rifunzionalizzato come collettore fognario.
- 2- Dell'opera pubblica n° 25A riguardante la sistemazione dell'area di verde pubblico extra-standards, in diretta continuità con il verde pubblico di standard relativo alla Proposta in oggetto.

La presente relazione illustra in particolare le modifiche urbanistiche, tutte di carattere non sostanziali da apportare alla Proposta Privata n°6, tutte connesse all'adeguamento funzionale delle opere pubbliche del Programma di Recupero Urbano "Tor Bella Monaca", pubblicato sul BUR Lazio n°33 supplemento 3 in data 30/11/2005, di cui il Soggetto Attuatore risulta la Soc. CO.S.I.A.C. srl, con sede in Roma Via delle Ande 25, CAP: 00144 tel/fax 06.5921490, legale rappresentante Ing. Pierpaolo Angelini.

Gli elaborati grafici, allegati alla presente relazione, mostrano nella stessa tavola la configurazione ante e post dell'assetto urbanistico del piano attuativo con le relative

modifiche da apportare alla zonizzazione DF 03 bis, al plano-volumetrico esecutivo DF 04 bis ed al plano-volumetrico esemplificativo DF 08 bis.

Si precisa sin d'ora che dette modifiche sono tutte interne al perimetro di intervento del Programma di Recupero Urbano, che rimane pertanto immutato nei suoi obiettivi generali, nella sua consistenza quantitativa, ed interessano principalmente la configurazione delle aree pubbliche e private, della viabilità secondaria interna, senza alcun incremento della volumetria degli interventi privati, né modifiche alle destinazioni d'uso di cui al programma.

Anche sotto l'aspetto plano-volumetrico non ci sono sostanziali variazioni, fatta eccezione per le sole variazioni di sagoma nei comparti privati rispetto a quelle originarie, conservando altresì sostanzialmente l'assetto tipologico degli interventi edilizi.

Le modifiche urbanistiche apportate alla zonizzazione sono relative alle aree pubbliche, con sostanziale mantenimento dell'assetto dei comparti privati e riguardano principalmente due ambiti specifici della proposta: il primo si riferisce ad un diverso e più razionale disegno dei parcheggi pubblici a standards, che nella proposta originaria erano stati dimensionati e localizzati su aree del tutto insufficienti allo scopo, senza peraltro tener conto dell'orografia dei luoghi; il secondo riguarda in particolare l'Opera Pubblica n° 16° - Nuova Viabilità Collegamento tra Via Silicella e Via delle Rondini, che assume nel nuovo disegno un andamento planimetrico più consono ed adeguato al contesto per tener conto sia delle caratteristiche minime funzionali del corpo stradale, sia delle intervenute compromissioni edilizie sulla particella a confine dell'area di intervento, sulla quale insisteva parte dell'asse stradale nella originaria proposta.



Per questa ragione e per tener conto delle minime caratteristiche funzionali (raggio di curvatura adeguato) alle quali deve riferirsi l'opera stradale secondo la normativa vigente, è stato necessario modificare l'andamento planimetrico della viabilità secondaria all'interno del perimetro del piano attuativo, aumentando convenientemente i raggi di curvatura, che nella originaria proposta erano del tutto inadeguati, recependo in tal modo le prescrizioni ed i suggerimenti dei competenti Uffici dell'Amministrazione Capitolina, in particolare del Dipartimento della Mobilità, in sede di elaborazione del progetto definitivo dell'opera pubblica in esame.

Ai sensi dell'Art. 1 bis della Legge Regione Lazio n° 36/1987 tali modifiche alla viabilità secondaria all'interno del comprensorio attuativo non costituiscono variazione urbanistica.

La completa e contestuale realizzazione dell'opera pubblica OP 16 viene assicurata dalla totale disponibilità e proprietà delle aree in capo al Soggetto Attuatore anche esterne al perimetro del comprensorio.

La volumetria complessiva della proposta privata n° 6 del PRU di TBM pari a mc 19.592 - con destinazione non residenziale - conserva l'originaria consistenza e destinazione d'uso, sempre distinta in due comparti: Z1 - per la realizzazione di una struttura ricettiva di 8.872 mc con altezza massima di 15 mt, la cui sagoma viene di poco modificata in conseguenza della maggior ampiezza nella sezione dei parcheggi pubblici P1 e P, in fregio a Via Silicella, e Z2 - per la costruzione di una struttura di commerciale e depositi di 10.720 mc ed una altezza fuori terra di 7 mt, rimasta sostanzialmente immutata nel suo aspetto plani-volumetrico e nella sua configurazione originaria.

La superficie territoriale risulta immutata anche a seguito della verifica topografica; quella fondiaria dell'insieme dei due comparti si riduce da 5.370 mq a 5.140 mq: di contro il totale delle aree a standards con destinazione pubblica e delle aree per la viabilità aumentano, passando da mq 4.426 a mq 4.765, mentre, per effetto del maggiore ingombro dell'area di sedime del nuovo asse stradale all'interno del perimetro, l'area a verde extra-standards si riduce 3.600 mq a 3.294 mq. Tale differenza potrà essere compensata attraverso una adeguata monetizzazione.

Inoltre il Soggetto Attuatore è tenuto altresì a cedere a Roma Capitale ulteriori mq 297, corrispondenti all'area di sua proprietà ancora oggi parte della sede stradale di Via Silicella.

Nella tabella seguente sono riportati i dati significativi della proposta approvata e di quella modificata.

PROPOSTA APPROVATA		PROPOSTA MODIFICATA	
Superficie fondiaria	5.370 mq	Superficie fondiaria	5.140 mq
Standards area parcheggi	2.755 mq	Standards area parcheggi	2.847 mq
Standards area verde	1.225 mq	Standards area verde	1.263 mq
Viabilità + cessione	446 mq	Viabilità	546 mq
Superficie territoriale	9.796 mq	Superficie territoriale	9.796 mq
Extra- Standards verde		Extra- Standards verde	3.294mq
		Viabilità (cessione)	297 mq
Totale aree pubbliche	8.026 mq	Totale aree pubbliche	8.247 mq
Totale intervento	13.396 mq	Totale intervento	13.391 mq

Tutte le modifiche sopra descritte sono di **natura non sostanziale** in quanto mutuabili con le fattispecie elencate al comma 2 dell'Art.1bis della LR n°36 e, nel caso in esame, alle lettere di seguito richiamate:

- a) una diversa utilizzazione, sempre a fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi;
- e) modifiche plano-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche e le volumetrie complessive degli edifici, anche se comportanti modifiche di altezze comunque entro i limiti stabiliti dal Decreto del Ministero per i Lavori Pubblici 2 aprile 1968;
- i) la diversa dislocazione, entro i limiti del 20% degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza la riduzione degli standards urbanistici;
- o) le modifiche alla viabilità primaria e secondaria per la parte che interessa il comprensorio oggetto dello strumento attuativo o del programma, a condizione che le modifiche alla stessa apportate, non compromettano l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale per la parte

esterna al comprensorio medesimo, e non mutino le caratteristiche della
viabilità fissate da dette previsioni.

Roma luglio 2020

IL PROGETTISTA
Dott. Ing. Stefano Tarquini