

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
18 OTT. 2004
PROT. N. 13955

COMUNE DI ROMA
Dipartimento VI
U.0.3 - Ufficio Progetti Urbani

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO
Comprensorio Torbellamonaca
ART. II, L. 493/93

PROPOSTA PRIVATA
N 8

RELAZIONE TECNICA
BIS

PROPONENTE: I.M.E.R. S.r.l.
RAPP. LEGALE: MAURIZIO RAPONI

PROGETTISTI: ARCH. TOMMASO SBARDELLA
ING. SANDRO GENTILI



ROMA, 20.09.2004

Documentazione modificata dalle risultanze della
Conferenza dei Servizi del 9 giugno 2004

Regione Lazio
Il Presidente della Conferenza dei
Servizi
Arch. Antonino Bianco

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti

Handwritten signatures in blue ink, corresponding to the names of the officials in the footer: Antonino Bianco and Giampiero Coletti.

RELAZIONE TECNICA

Oggetto : programma di recupero urbano "Torbellamonaca", art.11 legge 493/93

Proposta prot.2271 presentata dalla "I.M.E.R." srl distinta col n.8

La presente relazione integra la precedente allegata alla proposta prot.llo 2271.

La proposta si colloca all'interno del P.R.U. "Torbellamonaca" all'incrocio di via di Torrenova con via Casilina..

La "I.M.E.R." srl è proprietaria di un area di mq 4578 sulla quale è edificato un manufatto in stato fatiscente, il tutto adibito a deposito a vendita di materiali per l'edilizia.

L'edificio esistente è dotato di allacci a tutti i pubblici servizi: rete elettrica, idrica, telefonica e pubblica fognatura.

L'area ha destinazione di P.R.G. " Verde Pubblico", e il fabbricato che vi insiste ha ottenuto concessione edilizia n.641/s del 20/12/1993, in seguito a domanda di condono edilizio presentata a suo tempo per una volumetria di 3382 mc; propedeutici alla concessione edilizia sono risultati essere i due nulla-osta rilasciati dall' U.S.P.R. e dalla Soprintendenza Archeologica di Roma ,che vengono allegati.

Inoltre la Giunta Regionale, con l'adozione del piano paesistico "Pendici dei Castelli" ha inserito il lotto di terreno in oggetto tra quelli di tutela orientata.

La scelta di aderire al programma di recupero urbano è stata dettata da due elementi fondamentali:

- L'inesistenza di uno strumento urbanistico attraverso il quale sia possibile attuare un recupero edilizio di un immobile situato in una posizione di accesso al territorio dell' VIII circoscrizione e che in qualche misura anticipa il degrado della stessa;

- La necessità di relazionare l'unico accesso veicolare ad un quadrante del territorio delimitato dalla via Casilina, da via di Torrenova dal tracciato della ex ferrovia Roma-Pantano e dall'ulteriore barriera naturale, ad EST costituita da una scarpata tufacea.

Gli aspetti sopra richiamati, tesi ad attuare un recupero di tipo edilizio ed urbanistico creano i presupposti di un recupero anche di tipo ambientale.

Il modesto incremento di cubatura proposto (3118 mc), la modalità di inserimento dell'edificio nel profilo naturale del terreno di sedime, gli aspetti formali e compositivi proposti dal progetto, oltre ad una progettazione del verde privato che prevede la messa a dimora di numerose e varie essenze arboree ed arbustive (attualmente inesistenti) fanno ritenere che la proposta presentata migliori gli aspetti ambientali preesistenti e che la stessa non contrasti con i criteri di tutela orientata (pur se non cogenti) previsti dal piano paesistico sopra menzionato.

Si ritiene che la proposta presentata consegua gli obiettivi proposti **senza pregiudicare in alcun modo la soluzione del nodo viario tra via Casilina e via di Torrenova.**

Al fine di conseguire gli obiettivi del P.R.U. il progetto contempla la demolizione e la ricostruzione del volume esistente con l'ampliamento dello stesso e la creazione di standard edilizi (essenzialmente parcheggi pubblici contigui alla ferrovia Roma- Pantano, linea C della futura metropolitana).

La destinazione d'uso proposta è commerciale.

In seguito alla determinazione circoscrizionale n.29 del 28/04/1999 si è provveduto a modificare la soluzione progettuale con le prescrizioni in essa contenute (riducendo tra l'altro il volume di ampliamento del 20%) definendo i seguenti valori urbanistici:

sup. territoriale	mq 4578
volume esistente	mc 3382
sup. lorda esistente	mq 812
sup. utile esistente	mq 794
volume ampliamento	mc 3118
sup. lorda ampliamento	mq 1045
sup. utile ampliamento	mq 876
parch. Pertinenziali coperti	mq 620
parch. Pertinenziali scoperti	mq 1270
verde pertinenziale	mq 500
parch. Pubblici	mq 1337

Le opere a scomuto riguardano essenzialmente la creazione di parcheggi pubblici ed il rifacimento di un tratto di fognatura.

Roma,20.09.2004

Il tecnico