

# COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI  
U.O.3 UFFICIO PROGETTI URBANI

## PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO TOR BELLA MONACA

ART. 11 DEL DL 398/1993 CONVERTITO CON LEGGE N.93/1993

### PROPOSTA PRIVATA N.6

SOGGETTO PROPONENTE:

**A.T.I. CONSORZIO RECUPERO URBANO SANTA MAURA**

LEGALE RAPPRESENTANTE:

**ING. ITALO ANGELINI**

PROGETTISTA:

**ING. PIER PAOLO ANGELINI**

DATA DI CONSEGNA ELABORATI:

11 OTT. 2004

ELABORATO N.1

### **RELAZIONE TECNICA**

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



## RELAZIONE TECNICA

La presente relazione riguarda la sistemazione di un'area per complessivi 13.396mq circa lasciata libera da precedenti interventi edificatori e confinante con una zona parzialmente abusiva che, da parte dei vari proprietari, è stata recentemente condonata.

L'area in questione è ubicata in Via Silicella all'interno del G.R.A. in prossimità dell'incrocio con la Via Casilina.

Essa è costituita da due distinti appezzamenti: uno di circa 4.436mq e l'altro di circa 8.960mq, distinti rispettivamente, il primo al Foglio n. 1024 p.lle 1240, 1241, 1242, 193, 990, 120, 161, il secondo al Foglio 1024 p.lle 164, 1430, 1432, 1215/p1; il tutto di proprietà della Società M.C.M. s.r.l. e Commerciale Silicella s.r.l..

Obbiettivo di detta iniziativa, più volte raccomandata e sostenuta dallo stesso VIII Municipio, è quella di intervenire per la realizzazione di un tratto di strada che collega la Via Silicella alla Via delle Rondini per consentire un più rapido raccordo tra i due agglomerati urbani del quartiere S. Maura e quello confinante di Via Silicella, attualmente separati da un ex fosso, da moltissimi anni interamente intubato come una fognatura.

La zona risulta avere una buona accessibilità dal contesto urbano e continuità con la rete di trasporto pubblico, attraverso la Via Silicella che la raccorda con la Via Casilina, il G.R.A. e Tor Vergata (tramite sottopasso al raccordo anulare).

L'area circostante è già urbanizzata ed è servita da reti e sottoservizi. L'apporto previsto per tale iniziativa da parte del proponente consiste nel mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale le iniziative per la realizzazione di detto nastro stradale, garantendo il trasferimento delle aree e quindi la realizzazione diretta a scomputo del contributo.

L'inquadramento territoriale rispetto al contesto insediativo, infrastrutturale e ambientale risulta essere determinato dalla tipologia delle costruzioni sorte nella intera zona con prevalenza di edifici ad uso artigianale e commerciale salvo la presenza di un albergo e di qualche edificio residenziale.

La già avvenuta ed esistente realizzazione delle necessarie infrastrutture, essenzialmente viarie, la presenza di fognature e illuminazione stradale, conferiscono all'intero hinterland le caratteristiche di quartiere ben servito; inoltre, attraverso la realizzazione della citata strada di collegamento con la confinante zona di S. Maura si mette in collegamento l'intera zona con le restanti infrastrutture secondarie (scuole, chiesa, mercato, servizi, ecc...).

La zona non è soggetta a “nessun vincolo” (come già dimostrato nella cartografia precedentemente consegnata), né a quelli di natura ambientale né sottoposta alla tutela dei beni archeologici e paesaggistici.

L'intera area in questione risulta ubicata su due livelli; la parte alta costeggia Via Silicella ed è in quota con la stessa via, mentre la parte sottostante ha un dislivello di circa 4.00/4.50m.

In relazione a ciò è stata programmata e prevista una progettazione che si ispira al completamento della vocazione della zona con la destinazione d'uso “M2” per l'insediamento di n.2 diverse tipologie suddividendo l'area di circa 13.396mq come segue:

- A1) per circa 4.436mq con un indice di cubatura pari a 2mc/mq per la realizzazione di un albergo o residence pari a circa 8.872mc fuori terra, con una superficie di circa 2.800mq oltre alla cubatura interrata;
- A2) per circa 5.360mq con un indice di cubatura pari a 2mc/mq per la realizzazione di strutture di tipo commerciale e depositi pari a circa 10.720mc fuori terra, con una superficie di circa 2.600mq (con h=7.00m e h=4.00m) oltre alla cubatura interrata;
- N) Verde per circa 3.600mq in zona N.

Su dette aree è prevista la specifica tipologia d'intervento indicata nel piano-volumetrico che in questa fase si è ipotizzata e che rappresenta una soluzione di utilizzazione della cubatura prevista.

Il criterio di progettazione seguito per la realizzazione di dette cubature fuori terra risulta essere conforme all'andamento altimetrico dell'intera area seguendone il dislivello con la ubicazione dei volumi.

In fondo al lotto nella parte bassa è stata inserita una zona a verde di circa 3.600mq a cui si aggiungono gli 1.225mq di verde (rientranti negli standard), che opportunamente attrezzata con alberi e arredi urbani (con intervento diretto a scemputo del contributo) consentirà piacevoli soste e svaghi per la popolazione della zona.

Dagli elaborati grafici si possono evincere le caratteristiche e la tipologia dei singoli progetti.

Per quanto riguarda l'edificio ricettivo, avente una cubatura di 8.872mc, lo stesso è concepito con 15m fuori terra, ha il prospetto anteriore verso Via Silicella, ed è costituito:

- ~ da un piano terreno a quota della strada (Via Silicella) comprendente la ricevitoria e tutti i servizi necessari;
- ~ da altri due piani sottostanti per il ricovero auto e magazzinaggio viario;

~ dai piani fuori terra, superiori al piano di ingresso, ove sono ubicate circa 90/100 stanze, munite ognuna di wc ed ingresso.

Per quanto riguarda il locale commerciale avente una cubatura di 10.720mc esso è ubicato nella parte più bassa del terreno ed ha un'altezza di 4.00m e di 7.00m.

Dalla allegata proposta di intervento (individuata con il n.6), nell'ambito di Tor Bella Monica (QTU, QTE, QTT), si evince che, per la realizzazione della strada che unisce Via Silicella a Via delle Rondini, sarà direttamente la proponente a provvedere attraverso le opere a scomputo.

Le opere di urbanizzazione riguardanti i parcheggi pubblici (previste per 2.755mq) saranno realizzate dal soggetto proponente a scomputo degli oneri di urbanizzazione.