

## **Programma unitario di valorizzazione territoriale relativo all'ex Rimessa Vittoria.**

L'Atac, nel marzo del 2010, in seguito all'indebitamento finanziario, ha chiesto al Comune di Roma di autorizzare, previa trasformazione urbanistico - edilizia, un processo di valorizzazione e dismissione degli immobili di sua proprietà, non più strumentali all'esercizio del Trasporto Pubblico Locale.

Tale processo permetterà di recuperare risorse economiche, finanziando così lo sviluppo del TPL e migliorando la qualità dei servizi offerti ai cittadini, rappresentando, altresì, un'opportunità irripetibile per la riqualificazione urbana e per una significativa promozione dello sviluppo edilizio ed urbanistico dei rispettivi quartieri.

Al fine di contribuire alla riduzione del debito ATAC, è stato elaborato uno specifico "Programma unitario di valorizzazione territoriale" per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione della ex Rimessa "Vittoria" di proprietà di ATAC Patrimonio s.r.l.

L'area in questione, pur se destinata a Servizi pubblici di livello urbano, non concorre al soddisfacimento dello standard per i medesimi servizi pubblici.

Più accurate indagini e rilievi hanno consentito di meglio precisare la volumetria della ex Rimessa e, di conseguenza, rimodulare le grandezze urbanistiche indicate nel "Programma generale per la riconversione funzionale degli immobili non strumentali al Trasporto Pubblico Locale" approvato dall'Assemblea Capitolina, il 24/25 giugno 2011 con la deliberazione n. 39.

Lo stesso "Programma unitario di valorizzazione territoriale" ripartisce la nuova edificazione realizzabile, pari a mq 15.432, nel modo seguente: per mq 10.031 con destinazione residenziale, per mq 2.758 con destinazione commerciale e per mq 2.643 per direzionale privato, con una volumetria complessivamente pari a mc. 50.208 , a cui si aggiunge l'immobile attualmente utilizzato dalla ASL RME, adibito a Centro di Igiene Mentale e le strutture per servizi realizzabili nell'area pubblica a cessione individuata nel Programma.

La dotazione minima per verde pubblico, servizi pubblici e parcheggi pubblici, da determinarsi ai sensi degli articoli 7 ed 8 delle NTA del PRG, è così ripartita: mq 2546 (pari a mq 9,5 x 268 abitanti) per il soddisfacimento del fabbisogno di verde pubblico connesso alle nuove funzioni residenziali insediate; mq 2.161 per il soddisfacimento del fabbisogno di verde pubblico connesso alle funzioni commerciali (CU/b) e direzionale privato (CU/m); mq 1.742 (pari a mq 6,5 x 268 abitanti) per il soddisfacimento del fabbisogno di servizi pubblici connesso alle nuove funzioni residenziali insediate; mq 1.605 per il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi pubblici connesso alle nuove funzioni residenziali insediate; mq 2.690 per il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi pubblici connesso alle nuove funzioni commerciali (CU/b) e direzionale privato (CU/m). In particolare, per il soddisfacimento dei predetti fabbisogni, il "Programma unitario di valorizzazione territoriale" prevede le seguenti dotazioni pubbliche:

1. mq 5479 destinati a verde pubblico, a fronte della dotazione minima pari a mq 4707;

2. mq 1758 destinati a servizi pubblici, a fronte della dotazione minima pari a mq 1.742;
3. mq 5.500 destinati a parcheggi pubblici, a fronte della dotazione minima di mq 4.295.

In ordine alla dotazione di parcheggi pubblici necessari al soddisfacimento del fabbisogno connesso alle nuove funzioni residenziali insediate, il Programma ne prevede la localizzazione all'interno dei due livelli interrati sottostanti l'area pubblica a cessione.

Per quanto riguarda la dotazione di servizi pubblici, in aggiunta alla conservazione del Centro di Igiene Mentale, il Programma individua un'area di mq 1758, rispetto alla quale, con un successivo provvedimento, verranno definite la tipologia di servizio o attrezzatura realizzabile, nonché le relative modalità di gestione e di accesso.

Il PRG promuove la riqualificazione urbana in tutto il Sistema insediativo esistente, mediante gli incentivi urbanistici stabiliti dall'art. 21 delle NTA, riconoscendo la maggiorazione rispetto alla SUL esistente pari al 20% nel caso di interventi di categoria DR cui si aggiunge il 10% in caso di SUL premiale da trasferire.

Pertanto, il Programma unitario di valorizzazione territoriale prevede la demolizione di mc 43.261, pari ad una SUV di mq 13.519, a cui viene attribuito, in analogia con quanto previsto dall'art. 14 per i Programmi integrati, attese le medesime finalità di riqualificazione urbanistica un incentivo urbanistico quantificato complessivamente in mq 4.055, di cui mq 2.635 con destinazione residenziale, mq 730 con destinazione commerciale e mq 690 con destinazione direzionale, da trasferire, con il criterio dell'equivalenza economica, nelle aree libere di Acilia e di Via Severini, che il PRG destina a Servizi Pubblici di livello urbano, al fine di completare l'intero processo anche con la riqualificazione urbanistica di tali aree di Acilia e via Severini collocate in ambiti urbani parzialmente configurati e scarsamente definiti nelle loro caratteristiche di impianto e morfologiche.