

RELAZIONE TECNICA

Secondo le previsioni del vigente PRG, l'area all'interno del quale è ubicato il compendio immobiliare dell'ex Rimessa Vittoria ricade nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000 all'interno dei tessuti della Città Storica ed è destinata a Servizi Pubblici di livello urbano.

L'isolato in questione è classificato dall'Elaborato 2 "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000 quale Tessuto "T9" Edifici isolati della Città Storica, nel perimetro dei Servizi Pubblici di livello urbano, rispetto al quale, si applicano le disposizioni dell'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione e dunque sono ammessi interventi di categoria RE2 e DR2.

L'immobile di che trattasi risulta inserito nell'Elaborato "G1 – Carta per la Qualità" del vigente P.R.G., sia come edificio con tipologia edilizia speciale ad impianto nodale che come manufatto di archeologia industriale.

In particolare, gli interventi di categoria DR2 prevedono demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Volume fuori terra (Vft), finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale.

Al fine di contribuire alla riduzione del debito della stessa Azienda del Trasporto Pubblico Locale, 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.

In particolare, l'estensione del compendio relativo all'ex Rimessa "Vittoria" occupa un'area di mq 15.594 - con un volume fuori terra complessivo di mc 50.694 - all'interno della quale è ubicato l'immobile attualmente adibito a Centro di Igiene Mentale dell'ASL RM E del quale si prevede la conservazione.

Il suddetto "Programma unitario di valorizzazione territoriale" prevede, pertanto, la conservazione della porzione del compendio immobiliare attualmente utilizzata dalla ASL RM E, con un volume di mc 7.433 per una SUL di mq 2.171; la demolizione dei restanti mc 43.261, con la ricostruzione di una SUL di mq 15.432, di cui 13.261 corrispondente ai citati mc. 43.261 cui si aggiungono mq 2.171 di SUL corrispondente alla SUL della ASL RM E che viene mantenuta ferma nella sua destinazione d'uso, pur essendo così inserita, per pari quantità, nel programma di valorizzazione; pertanto, il programma prevede la realizzazione di una volumetria fuori terra superiore a quella esistente per mc. 6.947.

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 sopra citato 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).

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.

Per dare attuazione al Programma di valorizzazione in argomento, è necessario variare la destinazione urbanistica dell'area in oggetto, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio n. 400 part. n. 13 eliminando la destinazione Servizi pubblici di livello urbano mantenendo la destinazione Tessuto "T9" della Città Storica e stralciare la porzione del compendio immobiliare oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione dall'Elaborato G1 – "Carta per la Qualità"; che allo stesso scopo è necessario autorizzare, in variante a quanto stabilito dagli artt. 34, 25 e 84 delle NTA. la realizzazione di un intervento di demolizione e ricostruzione oltre che con aumento di superficie utile lorda (SUL) anche con aumento di volumetria fuori terra (Vft) da eseguire secondo le prescrizioni urbanistico-edilizie contenute dettagliatamente negli elaborati del Programma di valorizzazione e il trasferimento della SUL premiale realizzabile in forza del citato art. 21 delle NTA. in variante a quanto stabilito dal medesimo art. 21 che limita la possibilità di utilizzare gli incentivi urbanistici all'interno di componenti del PRG distinte da quelle cui sono destinate le aree di Acilia e Via Severini.

Il Dirigente
U.O. Pianificazione e riqualificazione delle
aree di interesse pubblico
Arch. Maurizio Geusa