
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

INDICE

1. Premessa	1
2. Obiettivi e contenuti del P.R.U.	2
3. Le Varianti urbanistiche	2
4. Obiettivi e contenuti della modifica all'Intervento Privato n. 1 – Torrenova città Parco.....	2
5. Le modifiche indotte dalla Variante.....	5
6. Gli interventi Pubblici complessivi previsti nel P.R.U. originario (A.d.P del 2005).....	6
7. Gli interventi Pubblici proposti nel progetto convenzionato – Intervento privato n.1 “Torrenova Città Parco”	7
8. Gli interventi Pubblici proposti nella Variante al P.R.U.	8

1. Premessa

In data 1 aprile 2005 la Regione Lazio e il Comune di Roma hanno sottoscritto un Accordo di Programma atto ad approvare l'intervento denominato "Programma di Recupero Urbano di cui all'art. 11 del Decreto Legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con Legge 4 dicembre 1993, n. 493, Ambito Tor Bella Monaca" (di seguito PRU "Tor Bella Monaca" o semplicemente PRU), ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 74 del 18 aprile 2005 e approvato con D.P.G.R. n. 582 del 16 novembre 2005.

Il PRU approvato è articolato in 33 interventi di cui 27 pubblici e 6 privati, tutti concentrati nel settore urbano compreso tra Via Prenestina e Via Casilina.

Per l'attuazione dell'Intervento Privato n. 1 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica tra Roma Capitale ed il Soggetto Attuatore.

La sottoscrizione della Convenzione è stata preceduta dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 15 luglio 2010 con la quale è stato approvato l'adeguamento del Progetto Urbanistico unitamente all'individuazione delle Opere Pubbliche poste a scomputo degli oneri ordinari e straordinari correlati all'Intervento Privato n. 1 e all'individuazione delle modalità di realizzazione e di finanziamento dell'OP 1 – svincolo GRA e complanari, primo stralcio.

In data successiva alla sottoscrizione della Convenzione, Roma Capitale, con delibera n. 74 del 23 marzo 2011, ha approvato alcune modifiche ed integrazioni all'Invito Pubblico per la realizzazione di alloggi di Housing Sociale, mediante cambi di destinazione d'uso di zone urbanistiche non residenziali (di seguito Invito Zone).

L'invito Zone prevede in particolare che le proposte di cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale possano essere localizzate, fra gli altri Piani attuativi già approvati, anche nei Programmi di recupero urbano, con la finalità di ridurre, per quanto possibile, il deficit di risorse necessarie per il finanziamento del programma di opere pubbliche e che il contributo

straordinario generato dal cambio di destinazione d'uso deve essere per questo interamente devoluto al finanziamento delle opere pubbliche dei PRU; con la stessa finalità, oltre ai cambi di destinazione d'uso, l'Invito ZONE, all'art. 4, comma 10, contempla la possibilità di corredare le proposte con ulteriori istanze o modalità di intervento, ivi comprese operazioni di densificazione o di inclusione di aree e immobili limitrofi o prossimi;

Il soggetto Attuatore dell'Intervento Privato n. 1 del PRU ha presentato istanza di adesione all'Invito Pubblico entro i termini (Prot. 17458 del 3 agosto 2011) proponendo un cambio di destinazione d'uso ed una densificazione nell'ambito dell'Intervento Privato n. 1.

La proposta inerente l'Intervento privato n. 1 è stata valutata dalla Commissione Tecnico-consulativa istituita ai sensi dell'art. 10 dell'Invito Zone, che ha acquisito preliminarmente, in sede di conferenza dei servizi Interna conclusasi positivamente, i pareri dei Dipartimenti, degli Uffici di Roma Capitale, di enti ed Aziende competenti ad esprimersi sulla proposta urbanistica.

Sulla base delle risultanze della valutazione della Commissione Tecnico-consulativa e dei pareri acquisiti il soggetto attuatore dell'Intervento Privato n. 1 ha redatto la modifica al Progetto Urbanistico che comporta:

- Variante al PRU Tor Bella Monaca - art. 11 L.493/93
- Variante al PRG di Roma Capitale

da definirsi con Accordo di Programma in Variante all'Accordo di Programma sottoscritto il 1 aprile 2005.

La presente relazione di sintesi vuole evidenziare le modifiche indotte dalla Variante della Proposta n.1 rispetto al quadro complessivo degli interventi previsti dal Programma, con particolare riferimento alle opere pubbliche, richiamando integralmente i contenuti qualitativi e quantitativi riferiti agli obiettivi del Programma ed alle altre Proposte Private di intervento, così come fissati all'atto della sottoscrizione dell'Accordo di programma.

2. Obiettivi e contenuti del P.R.U.

La variante al programma, in coerenza con quanto sancito con il P.R.U. del 2005, mantiene come obiettivo generale dell'Amministrazione Comunale quello di completare e mettere in coerenza gli interventi già previsti nella pianificazione urbanistica e territoriale e quello di prevedere e di realizzare tutti gli interventi prioritari al fine di riorganizzare la struttura urbana locale.

Il P.R.U. di Tor Bella Monaca si basa infatti su una impostazione progettuale semplice che è quella di procedere ad un recupero urbanistico degli insediamenti edilizi esistenti distribuiti secondo uno schema variamente articolato potenziandoli con contenuti sociali e valenze ambientali, provvedendo anche alla realizzazione delle necessarie infrastrutture.

Questo perché attualmente esiste una carenza sostanziale degli assi viari funzionalmente idonei a supportare le viabilità locali ed interquartiere, sia che siano ad andamento radiale che ad andamento tangenziale che comporta come conseguenza un sovraccarico di flussi di traffico eterogenei sugli assi radiali, tali da non consentire un funzionamento efficace sia della distribuzione che dell'attraversamento.

La forte carenza di una idonea rete locale rende difficile l'accessibilità ai nodi di scambio delle fermate/stazioni posizionate lungo la nuova linea della Metro C (ex ferrovia Roma – Pantano), in cui sono previste la creazione od il potenziamento dei parcheggi pubblici, per cui è indispensabile una riorganizzazione funzionale e gerarchica della rete viaria principale, separando ed organizzando i flussi passanti e quelli di distribuzione interna alle periferie edificate, in modo da consentire un maggior livello di efficienza del sistema viario locale di quartiere, e di interquartiere.

Proprio in relazione alla realizzazione delle infrastrutture necessarie a sopperire le esigenze evidenziate, ha assunto un ruolo sostanziale la realizzazione degli interventi prescritti da ANAS in sede di Conferenza dei

Servizi per la definizione dall'Accordo di Programma sottoscritto il 1 aprile 2005.

In tale sede ANAS aveva infatti posto la prescrizione che la progettazione dell'OP1, citata in premessa, tenesse conto della previsione di corsie complanari al GRA, di collegamento tra lo svincolo di Tor Bella Monaca e quello di Via Casilina, in grado di garantire la piena funzionalità del sistema, mediante un allacciamento intermedio con l'area oggetto del PRU ed un adeguamento dello svincolo di collegamento con l'area oggetto di Accordo di programma con il Consorzio Polo Alessandrino.

L'Opera viabilistica considerata nel suo complesso – corsie complanari, svincolo intermedio e relative connessioni infra-extra GRA tra le uscite n. 18 Via Casilina e n. 17 Tor Bella Monaca – essendo finalizzata a ridurre le criticità relative alla mobilità sul GRA, nel tratto interessato, costituisce opera di interesse generale di competenza di ANAS e, al contempo, condizione essenziale per l'attuazione dell'Intervento Privato n. 1 e, in generale, del PRU. Tale intervento permette di realizzare i necessari collegamenti infra-extra GRA sia con la viabilità locale, da Via Laerte a Via Tobagi, sia con il GRA stesso.

3. Le Varianti urbanistiche

La modifica dell'Intervento Privato n. 1 determina l'esigenza di apportare varianti al:

- PRG vigente di Roma Capitale approvato il 12 febbraio 2008;
- PRU Tor Bella Monaca – art. 11 L. 493/93 approvato il 16 novembre 2005.

Il PRG vigente di Roma Capitale ha recepito le previsioni del PRU Tor Bella Monaca classificando nella TAV 3.19 – Sistemi e Regole – l'ambito

corrispondente all'Intervento Privato n. 1, nella "Città da Ristrutturare", come "Proposte Programmi recupero Urbano – ex art. 11, L. 493/93".

La Tavola 3.19 vigente individua inoltre nell'ambito della "Città della Trasformazione" il perimetro degli "Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definiti" corrispondente, nello specifico, ad un perimetro della zona "O" del pre-vigente PRG, inerente il PP n. 23 "Valle della Piscina", perimetro erroneamente riportato in quanto variato a seguito dell'approvazione delle specifiche varianti al PRG in sede di Accordo di Programma del PRU Tor Bella Monaca pubblicato sul BURL n. 33 del 30 novembre 2005.

La Tavola 3.19 del Vigente PRG dovrà pertanto essere adeguata riportando il perimetro corretto degli Ambiti a Pianificazione Particolareggiata, adeguando contestualmente il perimetro del PRU in coerenza con il nuovo perimetro dell'Intervento privato n. 1.

In relazione alla Linea C – Metropolitane di Roma, si è provveduto ad inserire l'aggiornamento del tracciato, in coerenza con l'aggiornamento del progetto in fase di realizzazione.

Il PRU vigente andrà adeguato in quanto , per effetto delle modifiche apportate dall'Intervento Privato n. 1, vengono aggiornati gli elaborati costituenti l'Accordo di Programma con particolare riferimento all'Allegato "A", all'Allegato "B" e all'Allegato "Documenti preliminari alla progettazione delle Opere Pubbliche".

4. Obiettivi e contenuti della modifica all'Intervento Privato n. 1 – Torrenova città Parco

Il PRU Tor Bella Monaca, approvato con D.P.G.R. n. 582 del 16 novembre 2005, conteneva n. 6 Interventi Privati e n. 27 Interventi Pubblici.

La variante proposta interessa esclusivamente l'Intervento Privato n. 1 ed investe la realizzazione delle Opere Pubbliche che dalle originarie 27 previste diventano 36.

L'Intervento Privato n.1 è localizzato in un'area compresa tra Via Laerte", in tangenza all'insediamento esistente di torre Angela, il G.R.A. e la via Casilina.

Con riferimento agli obiettivi principali del PRU, la Variante mira:

- al raggiungimento del riequilibrio ambientale mediante la realizzazione di un grande parco funzionalmente connesso con il quartiere di Torre Angela e con la riqualificazione del fosso di Tor Tre Teste che rappresenta il sistema connettivo del verde di tutto l'intervento;
- al rafforzamento del sistema dei servizi pubblici localizzati in modo baricentrico rispetto all'intervento stesso e al quartiere di Torre Angela con la realizzazione del "centro culturale polivalente", la ristrutturazione dei "Casali Sbardella" e la creazione di una "Piazza" organicamente connessa con la parte commerciale e con il quartiere;
- alla parziale revisione dei tracciati stradali al fine di ottimizzare la funzionalità interna e la connessione con lo svincolo e le complanari al G.R.A.;
- al conseguente dimensionamento delle quantità dei servizi pubblici complessivi necessari per il nuovo intervento urbanistico e la loro distribuzione;
- alla necessità di localizzare i nuovi interventi edilizi il più possibile vicino alla nuova fermata della metro C al fine di favorire le funzioni di scambio e di adduzione alla rete di trasporto pubblico, liberando le aree verdi a ridosso del G.R.A.;
- Alla necessità di ridurre le volumetrie commerciali, non più rispondenti alla richiesta di mercato e squilibrate rispetto alle esigenze locali, a favore

di quelle residenziali, per le quali è prevista anche una densificazione di circa 30.000 mq di SUL;

- Al mantenimento della previsione delle aree extra standard definite dall'originario PRU in relazione agli interventi di riqualificazione fissati dal PP n. 23 "Valle della piscina".

Alle motivazioni sopra addotte si somma l'opportunità di reperire importanti somme derivanti dal Contributo Straordinario generato dalla proposta, che potranno contribuire in modo significativo al completamento delle opere previste dal P.R.U. "Tor Bella Monaca", inserendone di aggiuntive.

Infatti la risposta progettuale alla ulteriore previsione di volumetrie residenziali insieme alla riconversione di quelle commerciali riesce ad ottimizzare l'inserimento della proposta urbanistica nel contesto complessivo del quartiere favorendo il recupero urbanistico degli insediamenti edilizi esistenti ed inoltre a coniugare, integrare e infine completare le opere pubbliche del P.R.U.

La previsione di questi contestuali interventi sulle infrastrutture, sulle attrezzature collettive nonché su adeguate migliorie della situazione ambientale contribuiscono alla riqualificazione urbana ed ambientale in una prospettiva di riorganizzazione e riconversione che tenga conto delle nuove esigenze dello sviluppo urbano e con un impatto minore con il territorio, concludendo l'infrastrutturazione dell'ambito urbano.

Inoltre il cambio d'uso verso destinazioni residenziali, associato alla densificazione, fornisce una risposta certa e con tempi stabiliti al finanziamento delle opere pubbliche

La proposta progettuale introduce variazioni all'assetto urbanistico che da un lato derivano dalla variazione delle destinazioni per circa 21.500 mq da commerciale a residenziale e dall'altro da elementi di approfondimento progettuale legati al miglioramento complessivo dell'insediamento.

La Variante dell'intervento Privato n. 1 introduce elementi migliorativi dell'assetto urbanistico ed architettonico rispetto a quelli definiti in sede di Accordo di Programma (2005) poi aggiornati da progetto urbanistico definitivo Convenzionato.

Il Progetto Urbanistico persegue gli obiettivi cardine del P.R.U. legati alla realizzazione di interventi omogenei ed integrati tra funzioni pubbliche e private anche in considerazione della carenza di risorse economiche pubbliche legate alla realizzazione di spazi e servizi pubblici.

La proposta progettuale interviene prevalentemente nei seguenti ambiti:

1. Ambito Sud in prossimità della Fermata della linea Metro C (attualmente in corso di realizzazione) e della via Casilina;
2. Ambito centrale in relazione alla variazione delle destinazioni proposte e alla creazione di una micro centralità urbana;
3. Ambito Nord creando una maggiore continuità con l'insediamento dell'ambito centrale.

Per quanto riguarda l'ambito SUD, la proposta di progetto, con l'insediamento di funzioni residenziali e commerciali, e di funzioni pubbliche, tende a riorganizzare l'intero comparto con l'obiettivo di creare connessioni dirette tra la nuova fermata della Metro C e gli insediamenti previsti.

La riorganizzazione dell'ambito centrale discende dal cambio d'uso delle destinazioni commerciali verso quelle residenziali, che permette:

- da un lato di ridurre il sedime edificatorio dell'ambito commerciale concentrandolo in una parte del comparto multifunzionale, e dall'altro di potenziare le relazioni con l'abitato esistente;
- di dare maggiore continuità e fruibilità al sistema verde pubblico di progetto, liberando le aree precedentemente destinate all'edificazione commerciale in prossimità del GRA

Il nuovo assetto urbanistico del comparto centrale, con il suo mix funzionale, consente di organizzare un insieme di spazi di natura privata e pubblica, articolati lungo un percorso ciclo-pedonale che permette anche le connessioni con gli altri Comparti di attuazione.

Lungo tale percorso si individuano:

- la Piazza Pubblica, caratterizzata dalla presenza del Centro Civico e delle attività relative a negozi di vicinato e servizi pubblici, snodo connettivo con l'abitato esistente e con le altre attrezzature pubbliche che completano la dotazione dei servizi (Casali Sbardella e scuola materna);
- la Galleria Commerciale, intesa come un insieme di negozi e servizi articolati lungo un percorso aperto che dalla Piazza Pubblica converge nella Piazza Commerciale.

Il ridisegno parziale dell'ambito residenziale Nord si pone come obiettivo quello di dare maggiore continuità all'intervento in relazione alla rete infrastrutturale, sia carrabile che ciclo-pedonale ed al comparto centrale.

L'assetto è organizzato privilegiando la localizzazione degli spazi dedicati a servizi pubblici con funzione di "cerniera" tra i nuovi insediamenti e l'abitato esistente, garantendo l'accessibilità a tali spazi sia della rete viaria sia da quella ciclo-pedonale.

L'impianto complessivo del verde, con l'eliminazione dell'attività commerciale collocata in prossimità dello svincolo di connessione al G.R.A, garantisce sia la continuità con il Parco delle Torri, in previsione, sia con gli ambiti a verde pubblico inseriti nella proposta.

La proposta progettuale non incide sugli elementi percettivi che vengono salvaguardati in quanto prevalentemente esterni all'ambito di intervento.

Vengono proposti interventi per la sistemazione del Fosso Tor Tre Teste mentre vengono salvaguardati gli elementi archeologici segnalati dalla Soprintendenza ed in particolare:

- il tracciato della strada romana, che risulta inserito in un contesto migliorativo in quanto compreso in un'area a verde sportivo e non in un parcheggio come previsto dal PRU (2005).
- i resti della villa Romana, in prossimità del comparto Z2, inseriti nel verde di zona O.

Nel complesso l'inserimento dell'insediamento urbano all'interno dell'area, si può valutare di bassa entità poiché le soluzioni progettuali adottate si inseriscono nel territorio circostante in modo efficace e concorrono alla riqualificazione del quartiere dal punto di vista dei servizi offerti e del recupero di elementi naturali e storici presenti.

5. Le modifiche indotte dalla Variante.

La variante al PRU, conseguente alle modifiche proposte dall'Intervento Privato n.1, non comporta sostanziali variazioni di perimetro dell'Intervento stesso rispetto a quello approvato in Accordo di Programma del 2005, mentre

prevede un aumento delle superfici insediabili ed una diversa articolazione dei Comparti di Attuazione e dei servizi pubblici.

Pertanto la variante, riguarda principalmente:

- l'incremento delle destinazioni residenziali generato con il cambio d'uso e con la densificazione
- la consistente diminuzione delle destinazioni commerciali
- l'incremento delle risorse finanziarie da destinare alla realizzazione degli Interventi Pubblici

La variazione dei costi delle Opere Pubbliche, riferita esclusivamente alle Opere Pubbliche correlate all'Intervento Privato n. 1, è generata sostanzialmente dai seguenti fattori:

- l'aggiornamento dei costi delle OP già previste nel Programma originario, non rimodulate in Convenzione ed ora reinserite;
- l'aggiornamento generale dei costi delle OP in relazione alla definizione dei progetti preliminari, definitivi ed esecutivi;
- l'inserimento delle Opere Pubbliche aggiuntive.

Pertanto l'insieme delle Opere Pubbliche correlate all'Intervento Privato n. 1 ammonta a circa 52,32 milioni di € dei quali 46,32 finanziati dal Contributo Straordinario, da una parte degli oneri di urbanizzazione secondaria e dall'anticipazione del Contributo sul Costo di costruzione, ed i rimanenti 6,00 milioni di € finanziati da Roma Capitale per la realizzazione dello svincolo sul GRA (OP 1).

Per quanto riguarda l'assetto complessivo conseguente alla Variante il Programma comporta trasformazioni territoriali per mq 698.948 circa.

Il peso insediativo residenziale complessivo del P.R.U, a valle della Variante, è di circa 4.459 abitanti (calcolati a 80 mc/ab.), quello delle volumetrie non residenziali è di mc 173.412, con destinazione prevalente ad attività commerciali di piccola, media e grande distribuzione.

Per quanto riguarda l'offerta economica, la Variante alla proposta privata n. 1 prevede complessivamente la realizzazione di opere di Urbanizzazione per 21,917 milioni di euro e risorse per il programma per 45,417 milioni di euro, per un totale di opere pari a 64,894 milioni di euro.

6. Gli interventi Pubblici complessivi previsti nel P.R.U. originario (A.d.P del 2005)

Gli interventi pubblici del Programma del 2005 sono così articolati:

- O.P. 1 - svincolo GRA e complanari, 1° stralcio;
- O.P. 2 - collegamento via S. Biagio Platani via Siculiana ;
- O.P. 3 - collegamento. via Achemenide/via Coribanti ;
- O.P. 4 - via Artusi;
- O.P. 5 - collegamento via Poseidone/via Bartoli;
- O.P. 6 - Prolungamento via Mezzoiuso;
- O.P. 7 - Strada di collegamento tra i PZ Rocca Fiorita e Tor Bella Monaca;
- O.P. 8 - Strada di collegamento sottopasso via Casilina da via Laerte, via Torrenova;
- O.P. 9 - Adeguamento intersezione via Casilina, via di Torrenova;
- O.P. 10 - Ristrutturazione via di Torrenova;
- O.P. 11 - ristrutturazione via Torraccio di Torrenova/via Casciani/via Bastianelli;
- O.P. 12 - ristrutturazione via Siculiana;
- O.P. 13 - ristrutturazione via S. Biagio Platani (parte);
- O.P. 14 - Ristrutturazione via Laerte/via Coribanti;
- O.P. 15 - Ristrutturazione via Ruder di Torrenova;
- O.P. 16 - Parcheggio interrato su via di Torrenova;
- O.P. 16A - Collegamento via Silicella-via delle Rondini da sottozona E3 a viabilità pubblica;

- O.P. 17 - P.zza Merope;
- O.P. 18 - Centro Culturale Polivalente (Torre Angela);
- O.P. 19 - Ristrutturazione L.go Brambilla;
- O.P. 20 - R5 demolizione centro anonario e realizzazione verde pubblico;
- O.P. 21 - Farmacia Comunale via Torraccio di Torrenova ;
- O.P. 22 - Verde attrezzato accanto a largo Brambilla;
- O.P. 23 - Parco attrezzato Torre Angela Casilino (solo esproprio);
- O.P. 24 - Ristrutturazione pista ciclabile PdZ Tor Bella Monaca;
- O.P. 25 - Cessione aree pubbliche a verde e servizi P.P. Valle della Piscina;
- O.P. 25 bis - Verde Pubblico zona O Valle della Piscina;
- O.P. 25A - Realizzazione verde pubblico tra via Silicella e via delle Rondini.

L'importo complessivo delle opere pubbliche alla data di sottoscrizione dell'Accordo di Programma del 2005, era pari ad € 32.856.988.

Le opere che il Programma poneva a carico dell'Intervento Privato n. 1 a scomputo degli oneri ordinari e del Contributo Straordinario, sono di seguito riepilogate:

- O.P. 1 - svincolo GRA e complanari, I° stralcio;
- O.P. 3 - collegamento via Achemenide-via Coribanti;
- O.P. 4 - via Artusi;
- O.P. 14 - Ristrutturazione via Laerte/via Coribanti;
- O.P. 17 - P.zza Merope;
- O.P. 18 - Centro Culturale Polivalente (Torre Angela);
- O.P. 23 - Parco attrezzato Torre Angela Casilino (solo esproprio con Privato n.6);
- O.P. 24 - Ristrutturazione pista ciclabile PdZ Tor Bella Monaca;
- O.P. 25 - Cessione aree pubbliche a verde e servizi P.P. Valle della Piscina.

7. Gli interventi Pubblici proposti nel progetto convenzionato – Intervento privato n. 1 “Torrenova Città Parco”

A seguito delle valutazioni condotte con l'Amministrazione Capitolina in sede di definizione del Progetto Urbanistico Definitivo e di stipula della Convenzione Urbanistica si è addivenuti ad una rimodulazione dell'originario Quadro tecnico economico.

A fronte di un generalizzato incremento dei costi urbanizzativi e dell'esigenza di pervenire al finanziamento degli interventi di interesse generale connessi alla realizzazione dell'OP 1, il Quadro non permetteva di reperire il finanziamento di alcune Opere Pubbliche originariamente poste a carico dell'Intervento Privato n. 1 a scomputo degli oneri ordinari e straordinari, anche considerando l'incremento degli oneri di urbanizzazione derivanti dall'approvazione dei nuovi valori Tabellari e la disponibilità di Galotti S.p.A. ad anticipare il contributo sul costo di costruzione afferente l'intero intervento, stimato in sede di Convenzione in € 5.000.000, per il finanziamento dell'OP1.

In sede di definizione della Convenzione sono rimaste a carico dell'Intervento Privato n. 1, a scomputo degli oneri ordinari e straordinari, le seguenti Opere Pubbliche:

- O.P. 1 - svincolo GRA e complanari, I stralcio;
- O.P. 3 - collegamento via Achemenide-via Coribanti;
- O.P. 14 - Ristrutturazione via Laerte/via Coribanti;
- O.P. 25 - Cessione aree pubbliche a verde e servizi P.P. Valle della Piscina;
- O.P. 25 bis - Verde Pubblico zona O Valle della Piscina (parte);

per complessivi € 20.224.667 oltre all'anticipazione del Contributo sul Costo di Costruzione per € 5.000.000,00 e al finanziamento da parte di Roma Capitale per € 6.000.000,00 destinati alla realizzazione dell'OP 1.

8. Gli interventi Pubblici proposti nella Variante al P.R.U.

La variante all'originario PRU determinata dalla modifica dell'Intervento Privato n. 1 prevede che, per effetto del reperimento di ulteriori risorse finanziarie afferenti il Contributo Straordinario e gli oneri ordinari, vengano poste a carico dell'Intervento Privato n. 1 le seguenti Opere Pubbliche già previste dal PRU del 2005, per un importo complessivo pari ad € 37.065.707,00:

- O.P. 1 - svincolo GRA e complanari, I stralcio;
- O.P. 3 - collegamento. via Achemenide/via Coribanti;
- O.P. 5 - collegamento via Poseidone-via Bartoli;
- O.P. 14 I° stralcio - Ristrutturazione via Laerte/via Coribanti;
- O.P. 17 - P.zza Merope;
- O.P. 18 - Centro Culturale Polivalente (Torre Angela);
- O.P. 23 - Parco attrezzato Torre Angela Casilino (solo esproprio);
- O.P. 25 - Cessione aree pubbliche a verde e servizi P.P. Valle della Piscina;
- O.P. 25bis - Verde Pubblico zona O Valle della Piscina (allestimento minimo e pista ciclopedonale);
- O.P. 25ter - Verde Pubblico zona O Valle della Piscina (allestimento a parco).

Alle Opere Pubbliche già individuate dal PRU del 2005 si aggiungono ulteriori € 15.256.795,00 per le Opere Pubbliche proposte con la Variante.

Le Opere Pubbliche aggiuntive proposte sono:

- O.P. 14 II° stralcio – collegamento via Laerte-svincolo GRA ;
- O.P. 23bis – sistemazione I lotto aree verdi Parco attrezzato Torre Angela Casilino;
- O.P. 26 – riqualificazione Casali Sbardella (Servizi di zona “O”);
- O.P. 27 – miglioramento idraulico-ambientale Fosso di Tor Tre Teste;
- O.P. 28 – parcheggi di zona “O” tra via Achemenide e via Coribanti;
- O.P. 29 – realizzazione adduttrice idrica a servizio del quartiere di Torre Angela;
- O.P. 30 – parcheggi zona “O” a servizio della nuova fermata “Torrenova”, linea Metro C;

- O.P. 31 – uscita nord nuova fermata “Torrenova”, linea Metro C;

La variante inerente l'Intervento Privato n. 1 permette di reperire risorse finanziarie a copertura dell'insieme delle Opere proposte che hanno un importo totale di costi stimato in € 52.322.502,00.

Rispetto al Piano Finanziario del PRU del 2005 risultano finanziate tutte le opere pubbliche correlate all'Intervento Privato n. 1, con esclusione dell' OP n. 4 , opera già realizzata e dell'OP n. 24, opera interferente con il Programma di Riqualificazione Urbana “Tor Bella Monaca”.

E' previsto inoltre l'impiego del Contributo straordinario derivante dall'applicazione della D.G.C n. 122/2011 per eventuali maggiori costi dell'OP 1 (OP 1bis), o per la realizzazione e/o il finanziamento delle altre OP previste nel Programma.

L'eventuale somma residua derivante dal conguaglio definitivo del Contributo sul Costo di Costruzione, provvisoriamente stimato in complessivi € 5.970.304,00, al netto dei 5.000.000,00 da impiegare per il finanziamento dell'OP 1, rimarrà nella disponibilità dell'Amministrazione Capitolina, per una somma pari a circa € 970.304,00 destinata a finanziare il completamento (II° lotto) della sistemazione a verde del Parco di Torre Angela (OP 23ter).

Oltre alle opere di urbanizzazione primaria sono individuate anche le opere di urbanizzazione secondaria corrispondenti alla realizzazione di due scuole materne; una nel Comparto di Attuazione Z1, e l'altra già prevista in sede di convenzionamento nel Comparto di Attuazione Z2.