



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana



Programma di Riqualificazione Urbana **Tor Bella Monaca**

RISORSE
RPR - SPA



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana

Le premesse



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana

Il quartiere Tor Bella Monaca





ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana

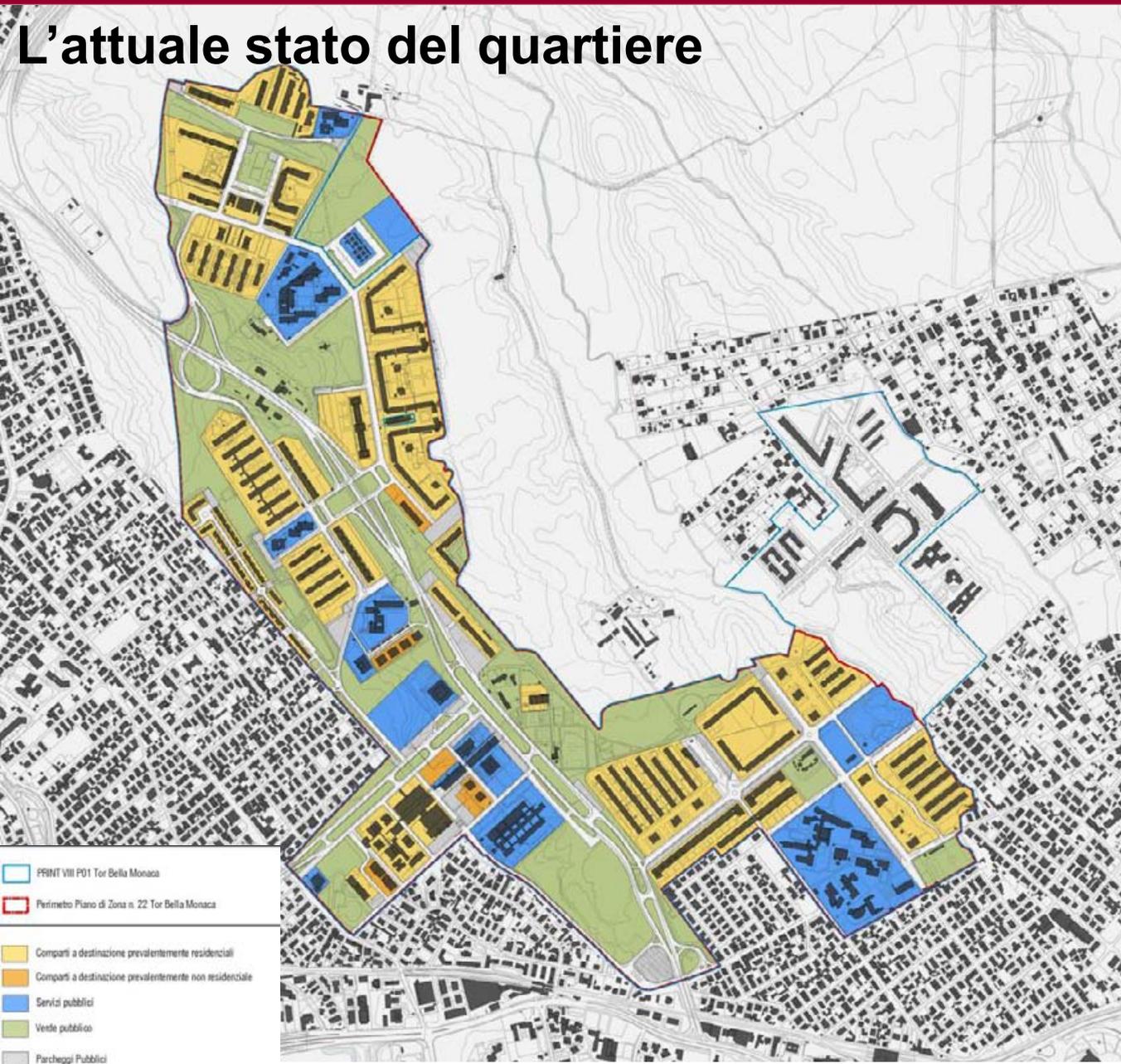
L'attuale stato del quartiere



RISORSE
RPR - SPA



L'attuale stato del quartiere



Il PdZ 22 Tor Bella Monaca, costruito a partire dagli anni '80, prevede:

- Superficie territoriale: 188 ettari
- Abitanti: 28.000
- Aree edificate: 77,7 ettari
- Volumetria complessiva: 2.012.293 mc
- SUL complessiva: 628.842 mq





ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

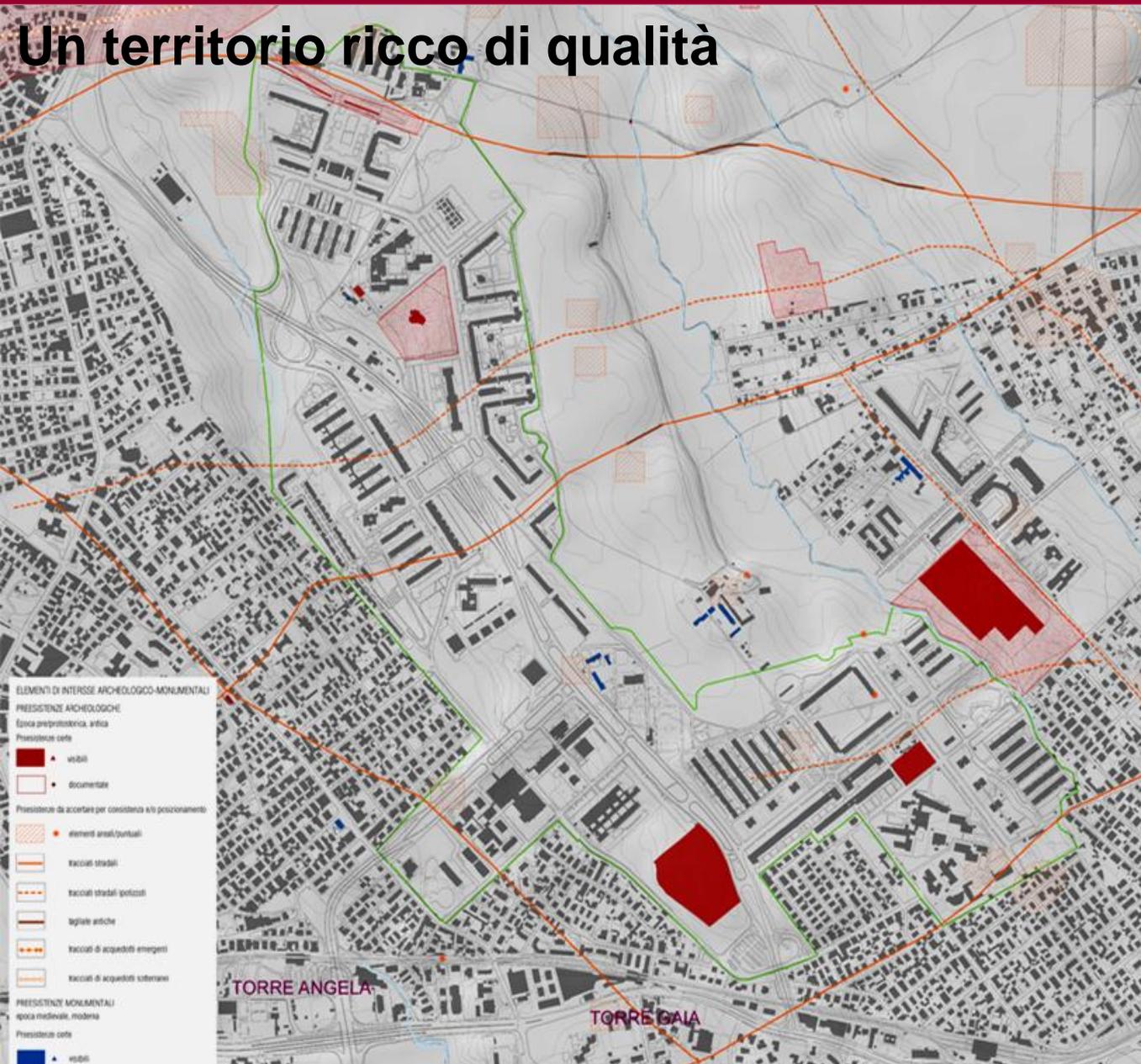
TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana

Un tessuto urbano senza spazi di relazione





Un territorio ricco di qualità



Numerose preesistenze archeologiche – monumentali sono state portate alla luce già dalle fasi di costruzione del quartiere e hanno condizionato il progetto come nel caso della Villa romana e del tracciato della via Gabina.

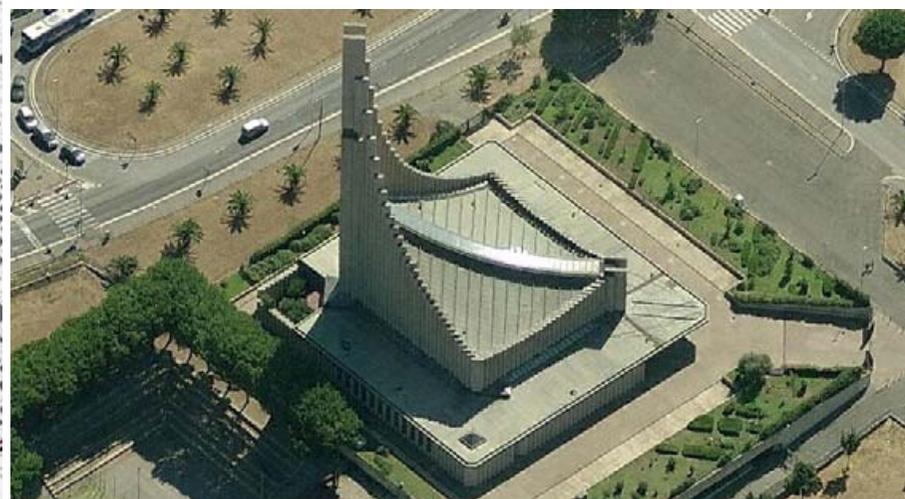




Alcuni interventi di qualità realizzati

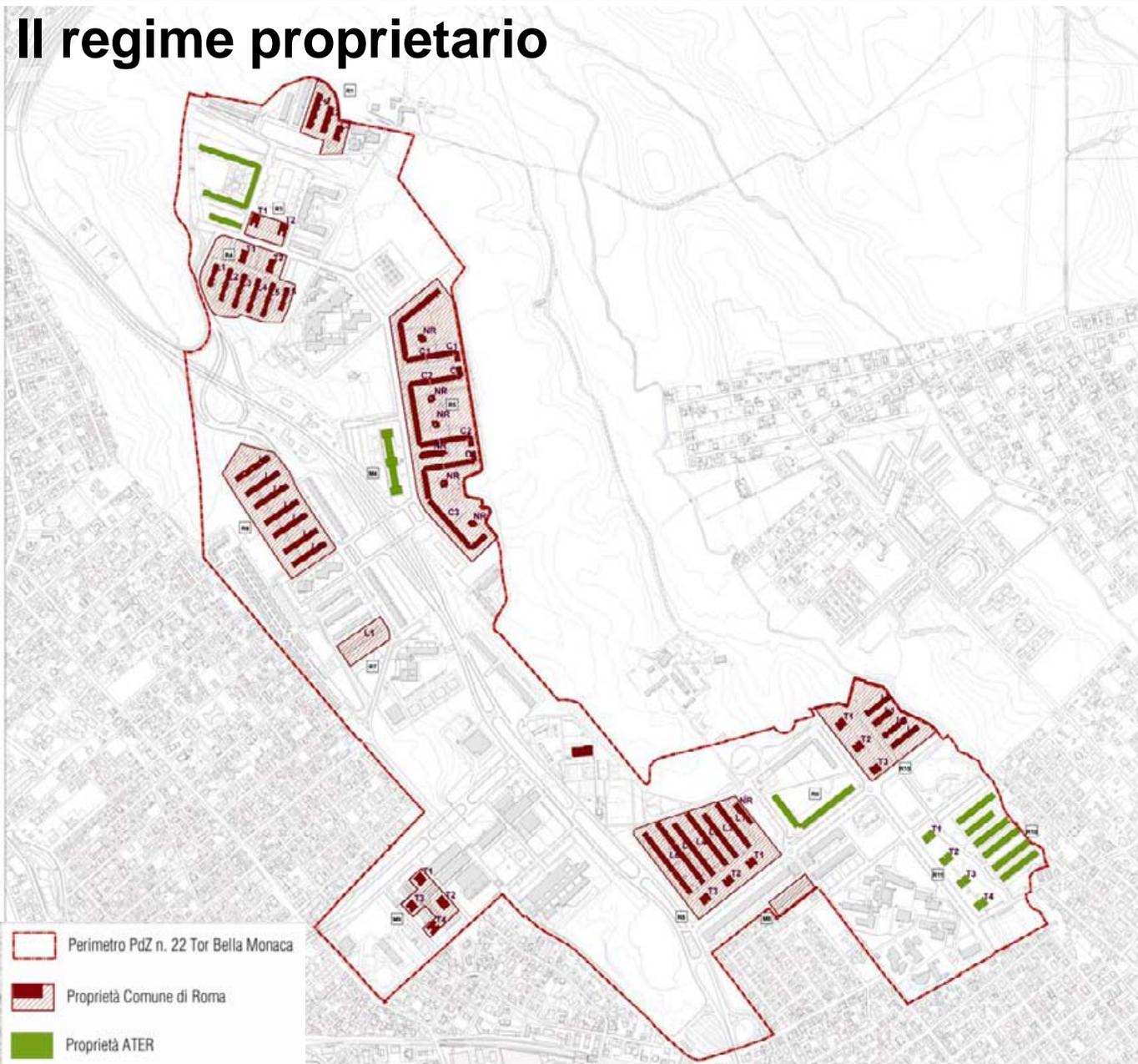


Nel settore dei servizi pubblici, sono stati realizzati interventi di elevata qualità architettonica e sociale come la chiesa di P. Spadolini (1987) e il Teatro di S. Cordeschi (2002).





Il regime proprietario



Più del 50% degli edifici del quartiere sono di proprietà del Comune di Roma, per un totale di 4.004 alloggi, mentre 1.495 alloggi sono di proprietà dell'ATER Roma. La quota rimanente è di proprietà privata o di cooperative.





ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

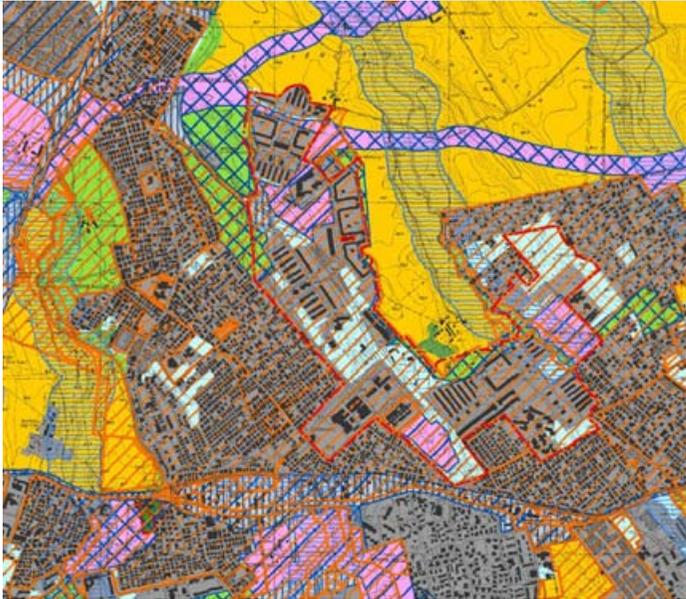
TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana

La disciplina urbanistica



Il quadro dei vincoli

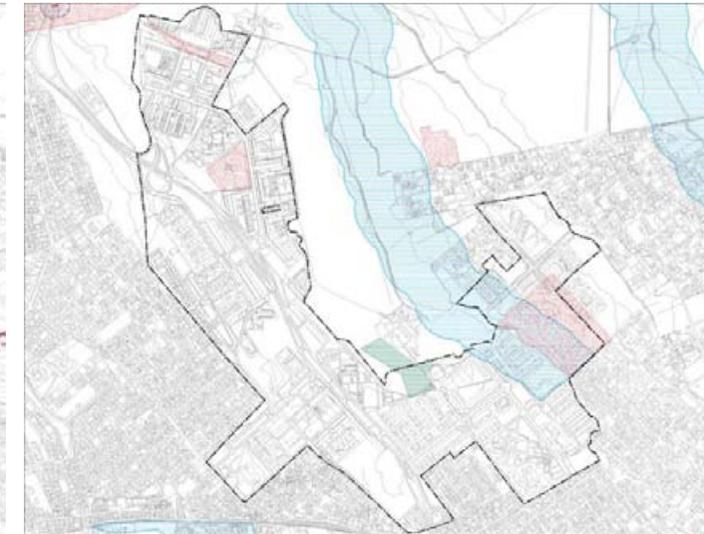
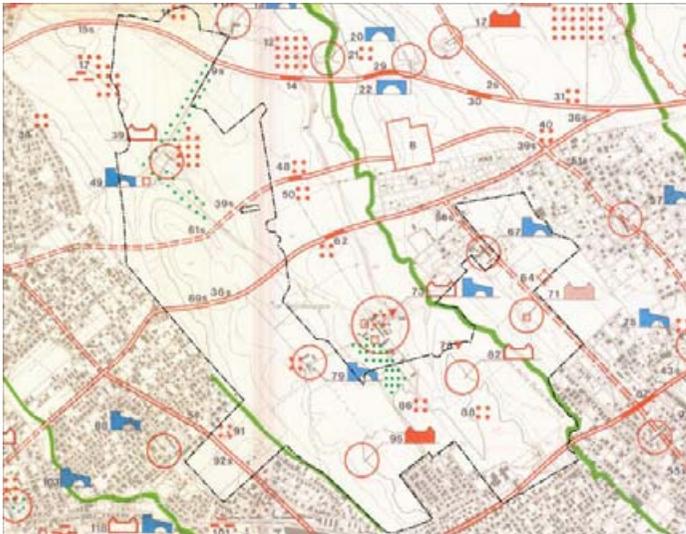
Piano Paesistico Regionale



Il settore urbano e, in particolare l'area del quartiere Tor Bella Monaca, è interessato da numerosi vincoli di natura archeologica e paesaggistica, riportati nella disciplina del Piano Paesistico Regionale (PTPR) e nelle Carte tematiche del Comune di Roma (Carta dell'Agro Romano, Carta per la Qualità e Carta dei beni Culturali e Paesaggistici).

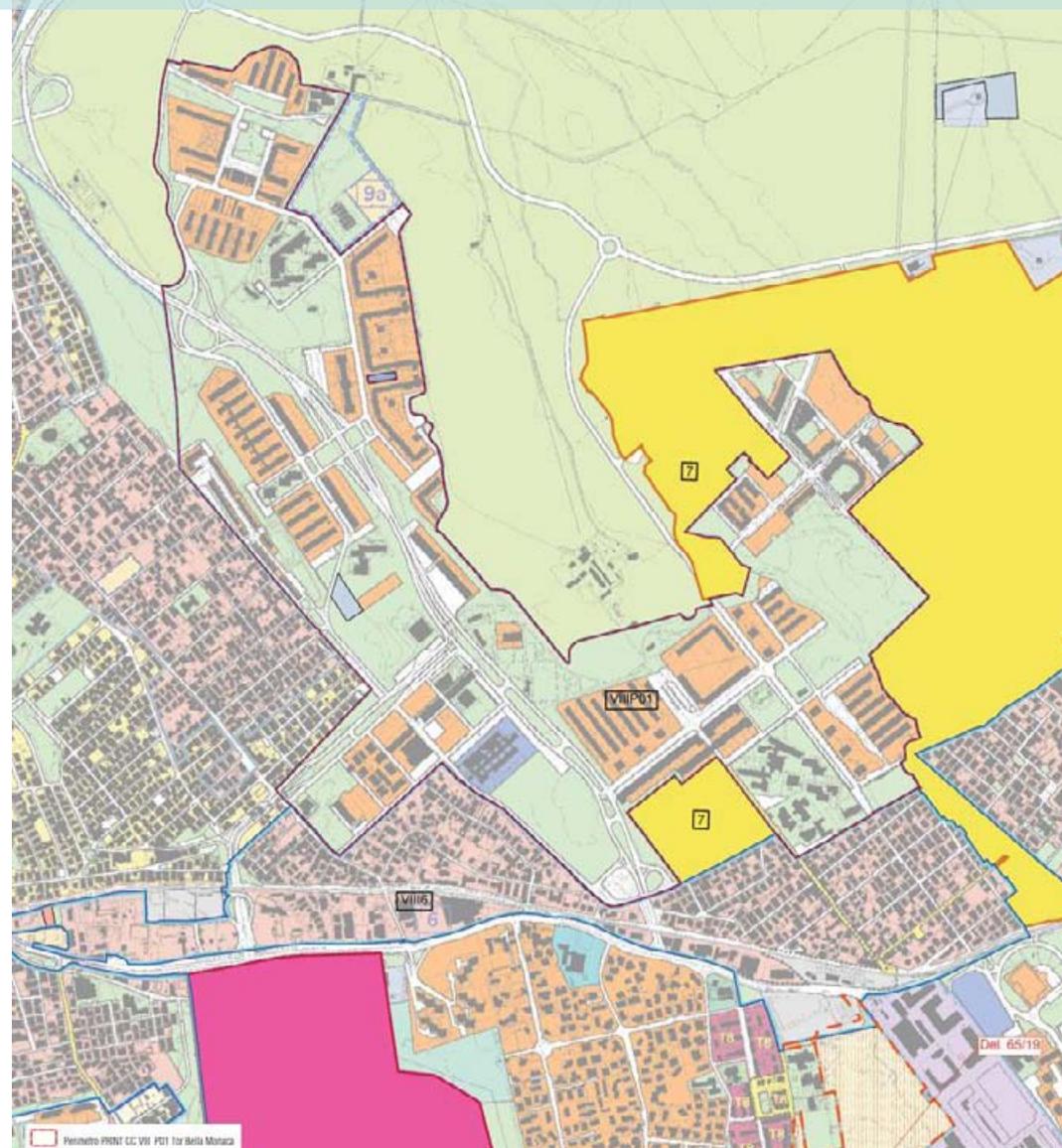
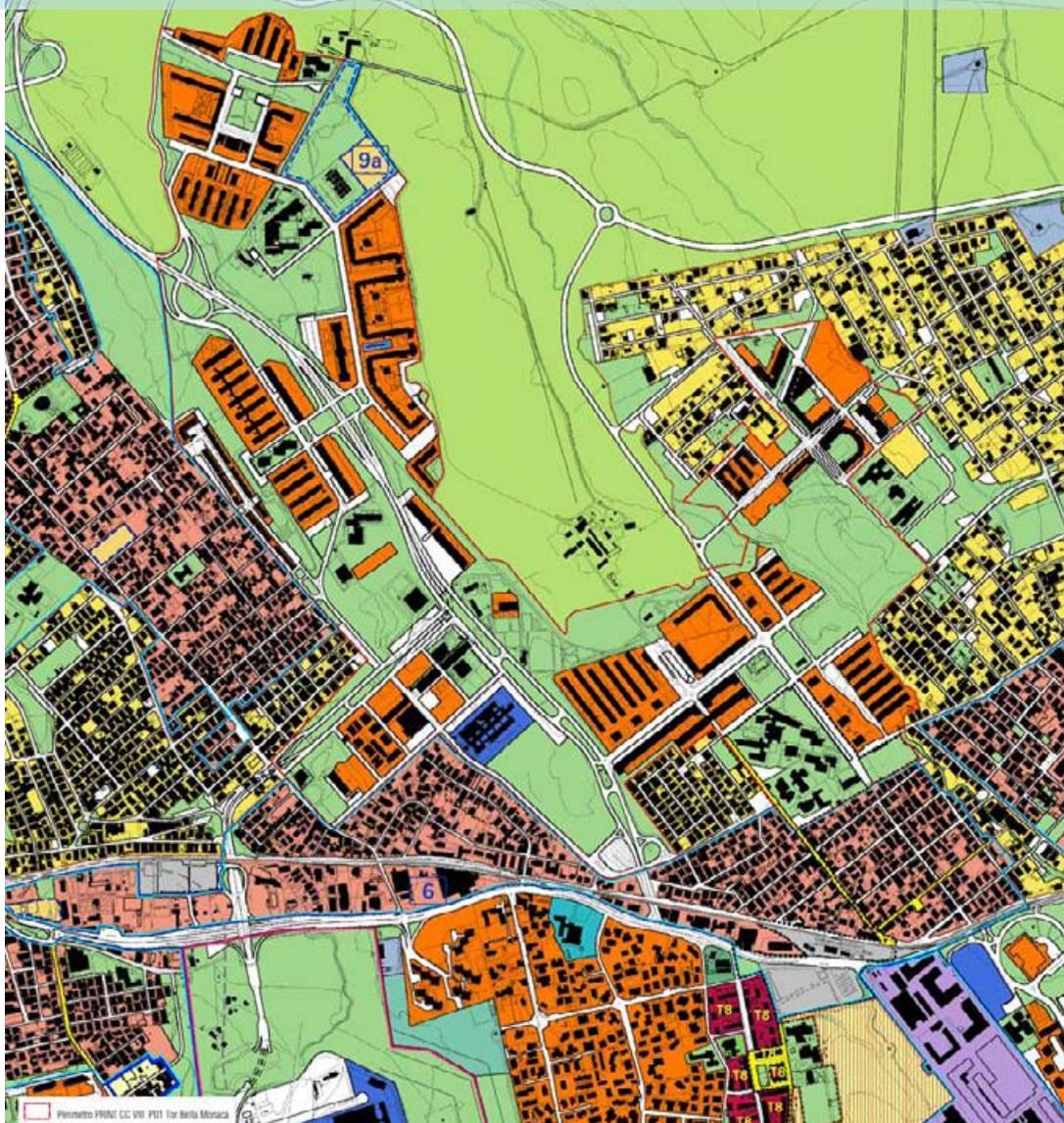
Questi elementi hanno condizionato il progetto del quartiere esistente e rappresentano spunti e opportunità per gli scenari progettuali futuri.

Beni di Qualità e vincoli





L'offerta del PRG – Il PRINT e la nuova mobilità





ROMA CAPITALE

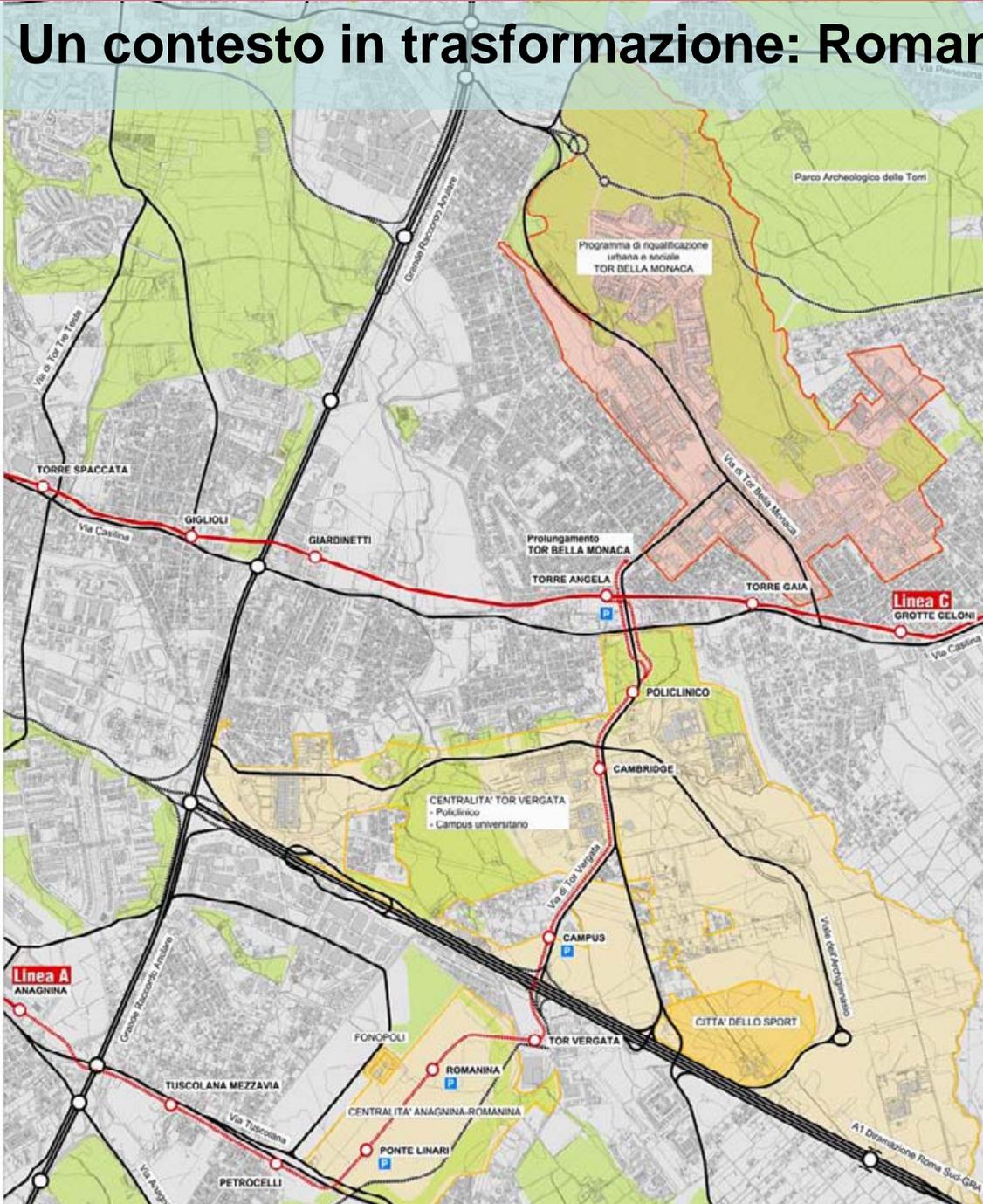
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana

Il Concept Plan



Un contesto in trasformazione: Romanina, Tor Vergata, Tor Bella Monaca



Il prolungamento della Metro A da Anagnina a Torre Angela



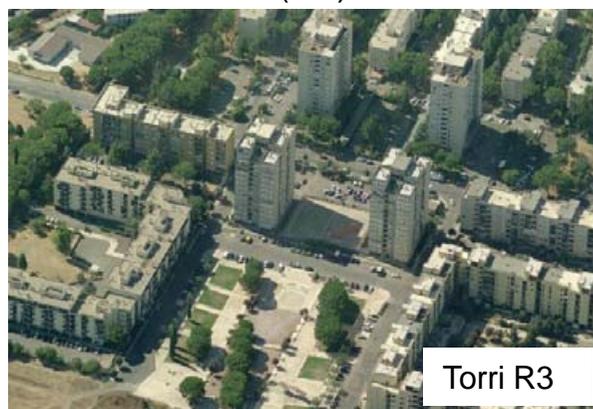
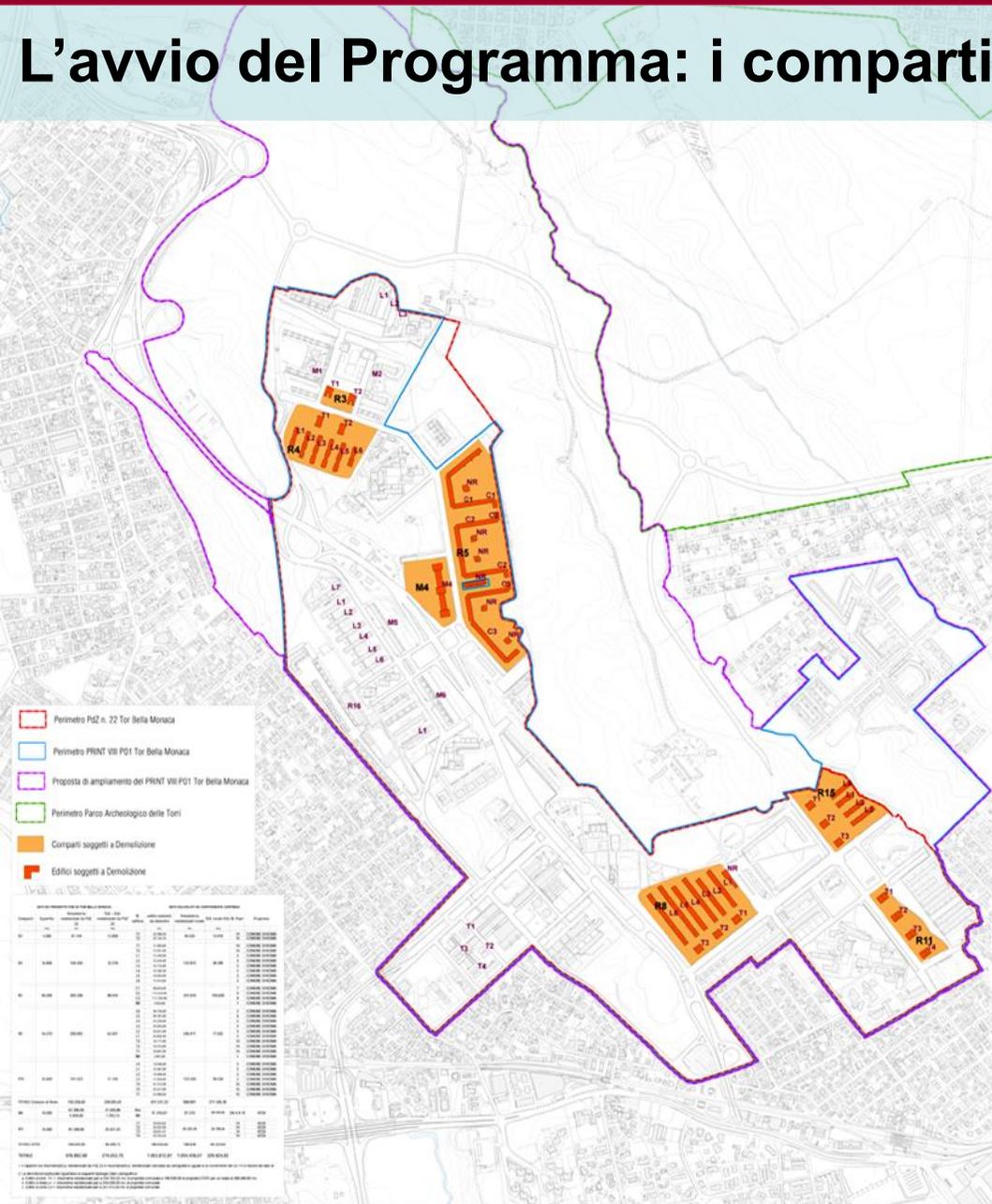
Il Campus universitario di Tor Vergata





L'avvio del Programma: i comparti di demolizione

Per l'avvio del Programma si prevede la sostituzione dei comparti R3, R4, R5, R8, R15 di proprietà del Comune di Roma e dei comparti M4 e R11 di proprietà dell'ATER, per un totale di **878.900 mc**, corrispondenti a **324.000 mc nelle Torri**, **276.100 mc negli edifici a corte (R5)** e **278.800 mc negli edifici in linea**.



Torri R3



Torri e Linee R15



Corti R5



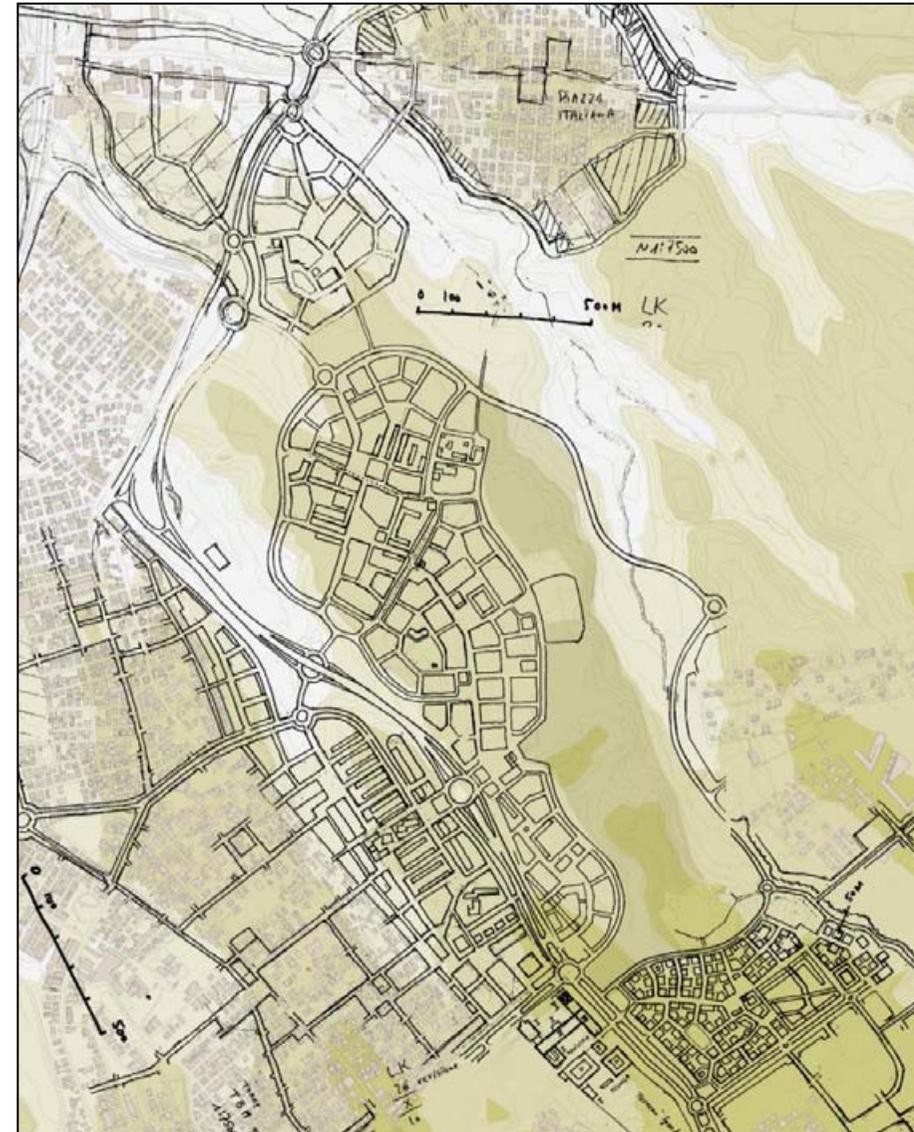
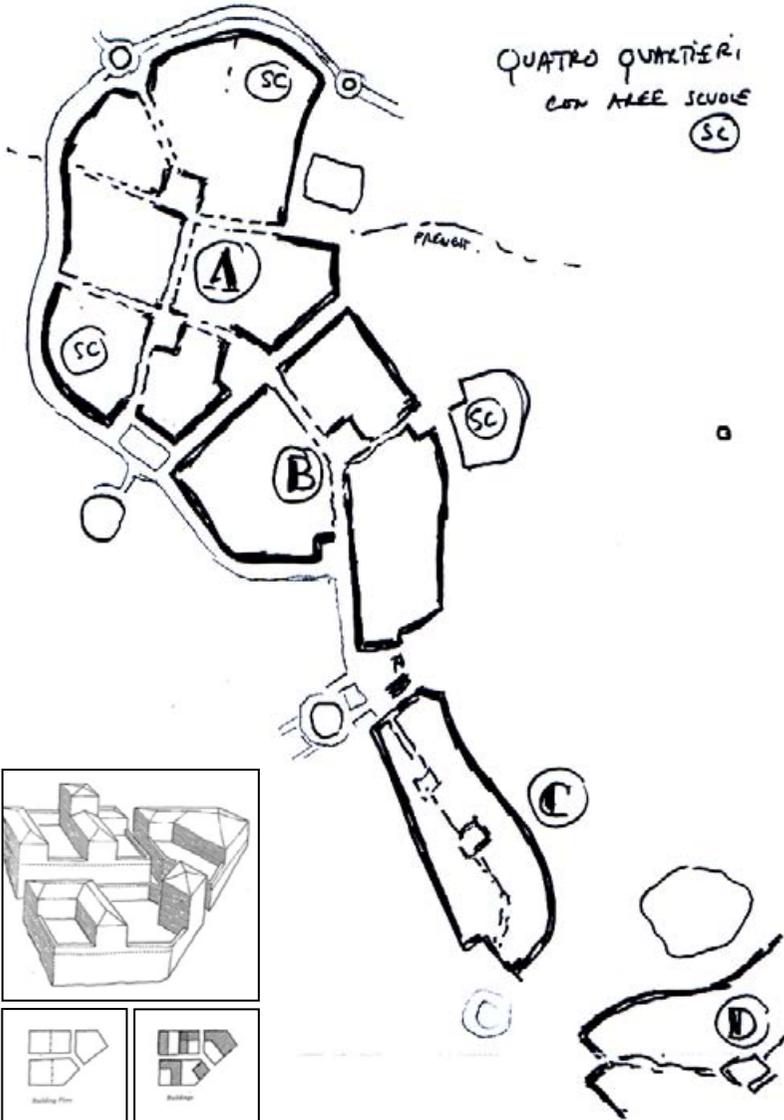
Torri R11



Il Concept Plan: un nuovo disegno urbano

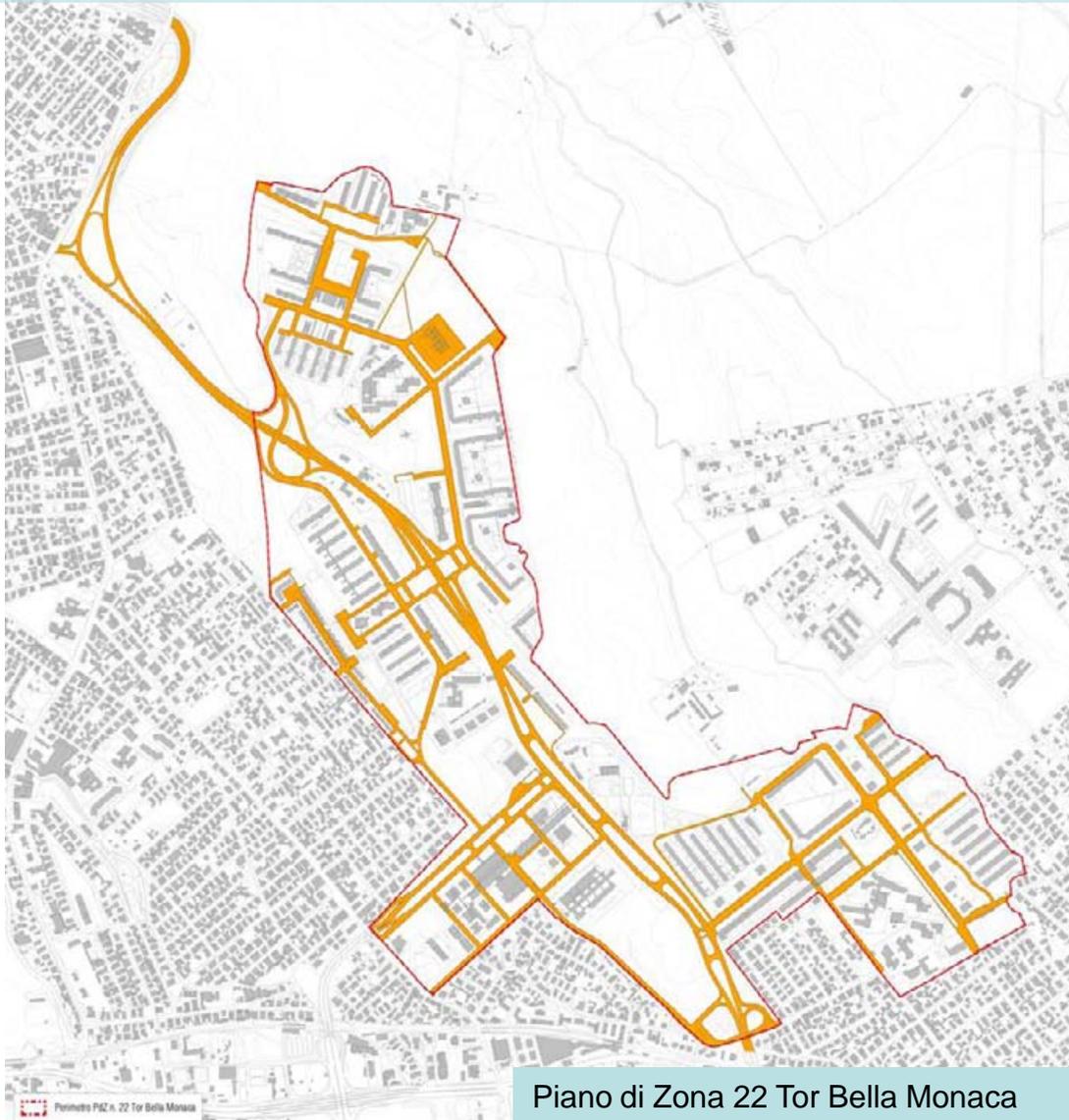
Per la riqualificazione del quartiere, **Leon Krier** individua quattro quartieri che si strutturano intorno agli spazi pubblici della piazza, del corso, dell'edificio pubblico e, in questo modo, disegna i nuovi margini della città.

Alla base della costruzione della città, l'**isolato urbano** presenta la migliore flessibilità tipologica e funzionale.

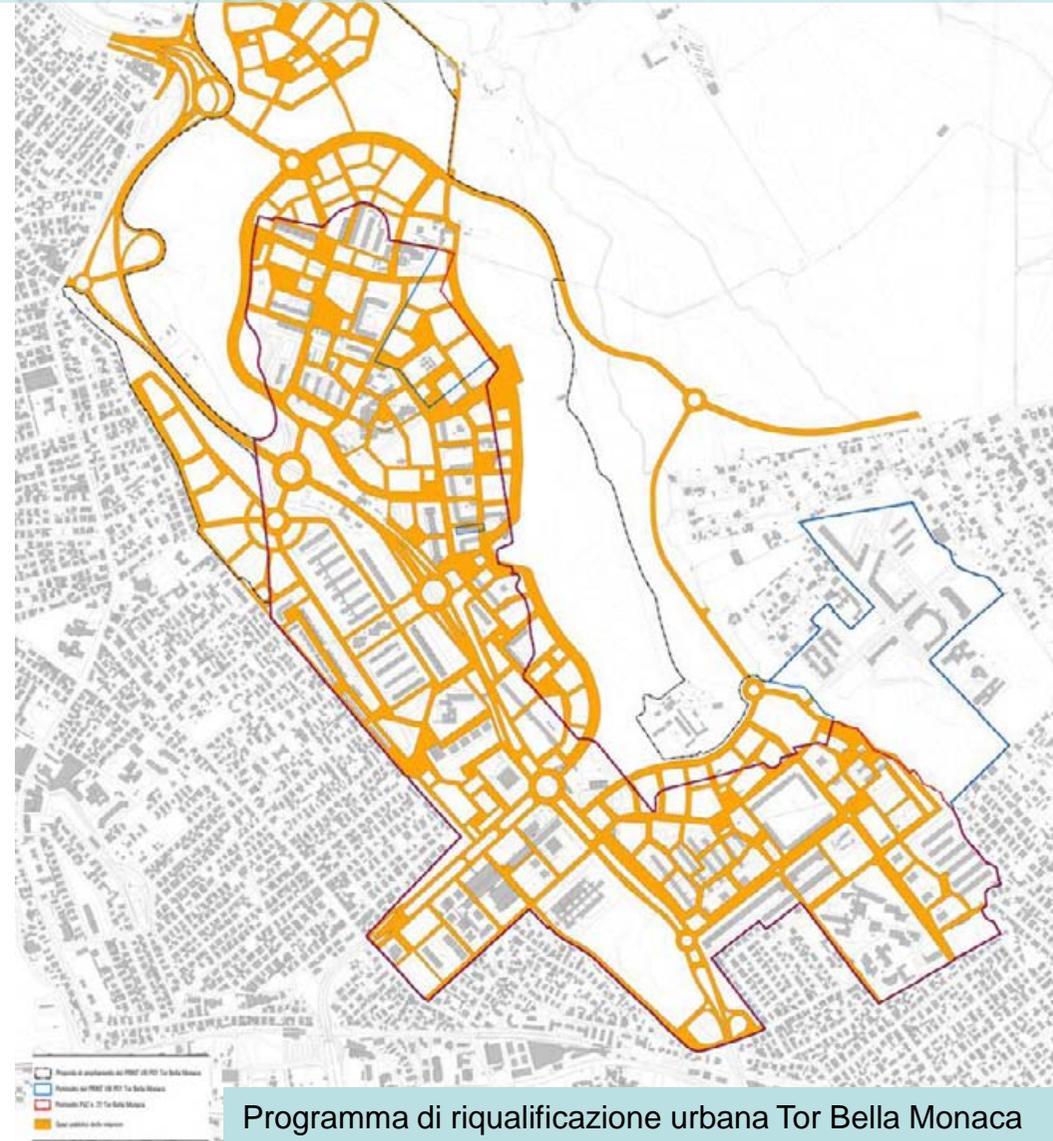




Il Concept Plan: un nuovo disegno urbano



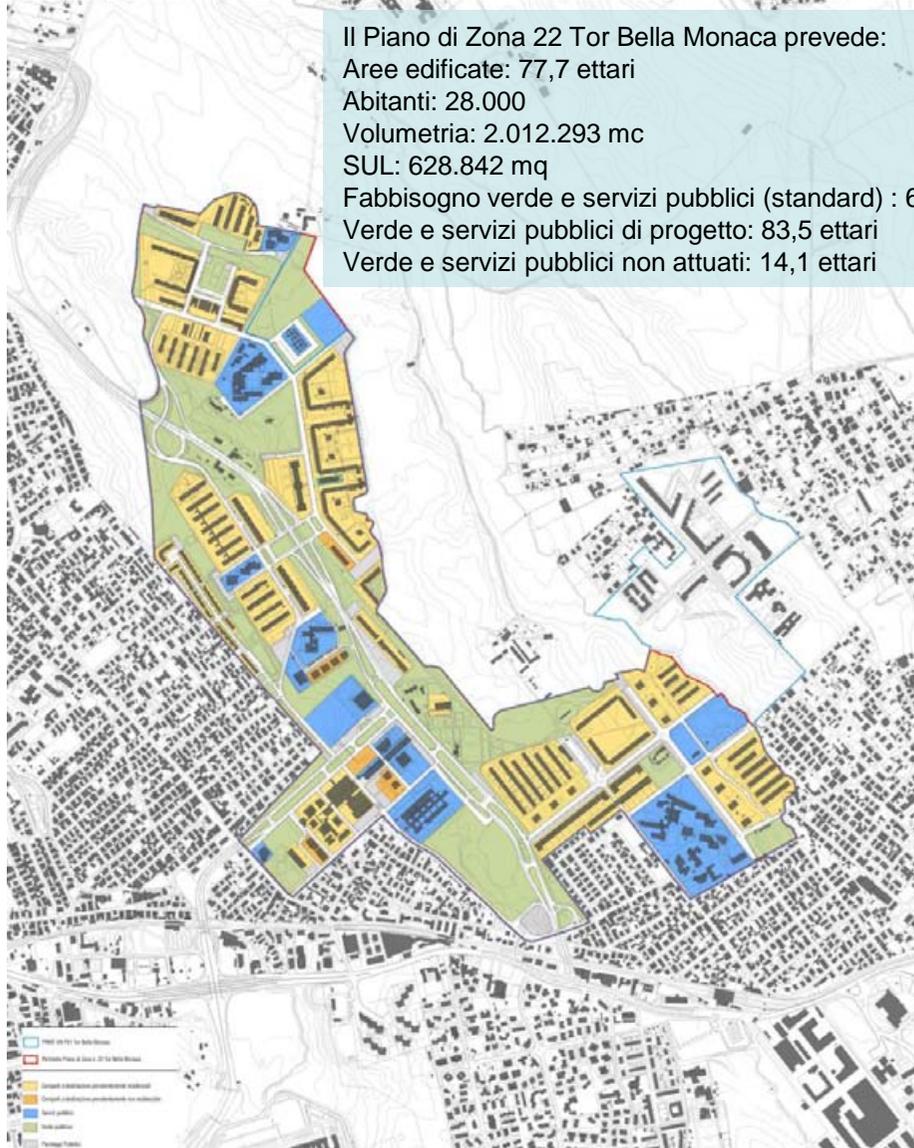
Piano di Zona 22 Tor Bella Monaca



Programma di riqualificazione urbana Tor Bella Monaca

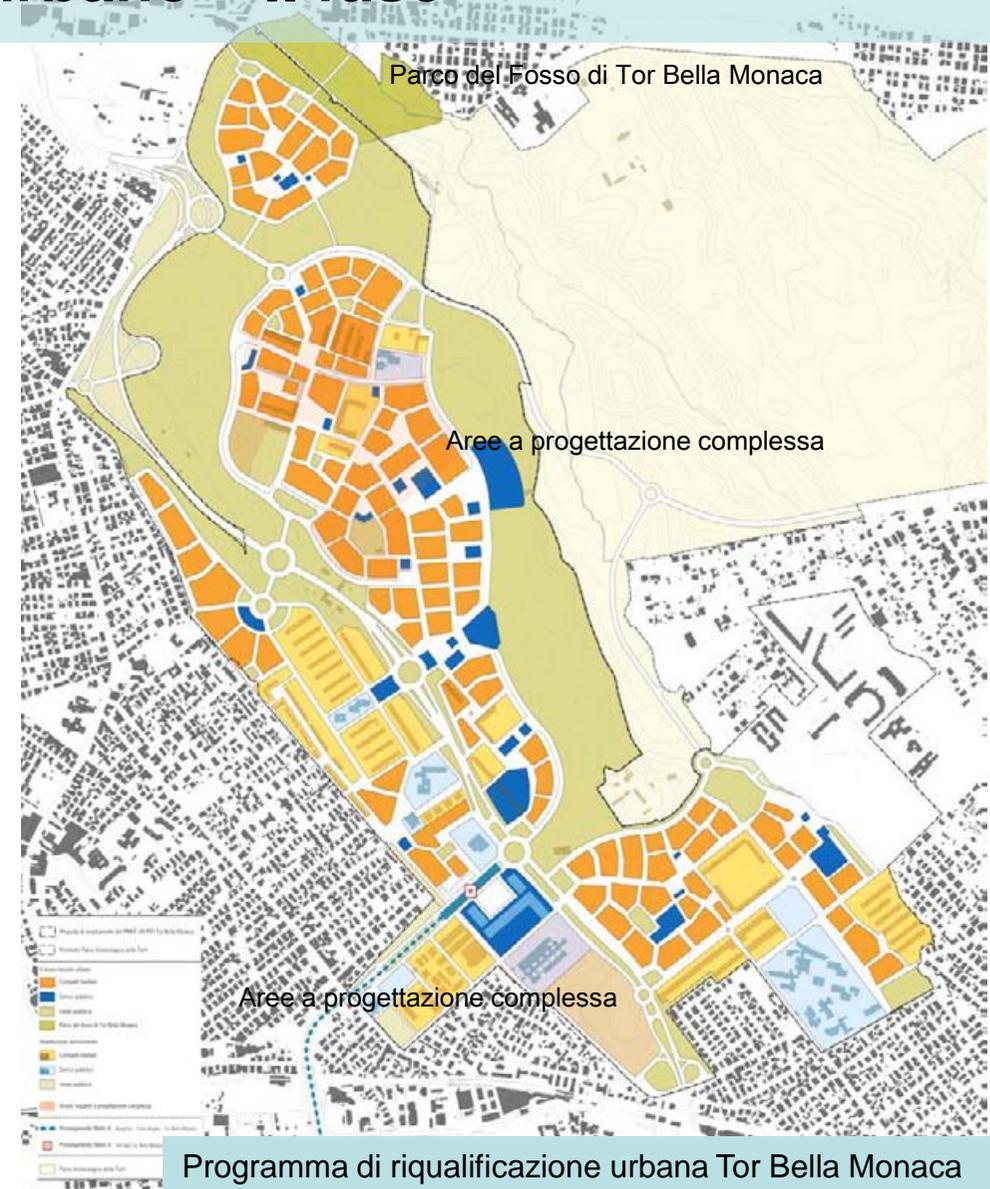


Il Concept Plan: destinazione urbanistica e funzionale – I fase





Il Concept Plan: un nuovo disegno urbano – Il fase





ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana

Il percorso attuativo e temporale



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana

Lo stato dei luoghi 2010





ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana

Le demolizioni





ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana

Il nuovo tessuto urbano – I fase





ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana

I nuovi isolati urbani – I fase





ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana

Il nuovo disegno di quartiere – Il fase





La procedura prevista

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA TOR BELLA MONACA

A. COMPARTI DI PRIMA ATTUAZIONE

URBANISTICA

“Variante al Piano di Zona” ex Il. 167/1962 e 21/2009

Recupero della capacità insediativa residua del Piano di Zona e la edificazione nei comparti liberi trasferendo capacità insediativa dai comparti destinati alla demolizione.

- **Deliberazione dell'Assemblea Capitolina**

PUBBLICAZIONE BANDO DI GARA

- **Bando pubblico per l'affidamento della realizzazione**

Realizzazione di un primo nucleo residenziale in grado di offrire la necessaria capienza per l'avvio dell'operazione per almeno 62.500 mq di SUL esistente.



La procedura prevista

B. PROGRAMMA INTEGRATO (PRINT)

I FASE – URBANISTICA

contestualmente al primo comparto di attuazione

Predisposizione del “Programma integrato di riqualificazione urbana Tor Bella Monaca” di cui alla Lr. 22/1997 in variante al PRG. Il programma prevede l’impegno delle aree esterne e la contestuale diminuzione dei pesi insediativi presenti.

II FASE – URBANISTICA

Completamento del programma con le sistemazioni paesaggistiche esterne e verifiche d’inserimento urbanistico.

Completamento del Programma Integrato comprensivo delle parti soggette a progettazione complessa.

- **Attivazione del processo di partecipazione pubblica alle trasformazioni urbanistiche**
- **Deliberazione dell’Assemblea Capitolina**
- **Sottoscrizione dell’Accordo di Programma**

PUBBLICAZIONE BANDO DI GARA

Bando pubblico per l’affidamento della realizzazione dell’intera riqualificazione urbana Tor Bella Monaca.

Avvio definitivo del processo di costruzione, demolizione e ricostruzione secondo il Programma Integrato con le relative dotazioni di parcheggi, verde e servizi.



La procedura prevista – il Cronoprogramma

MESI	12	24	36	48	60	72	84
Densificazione per l'attuazione del primo comparto (R8)	Approvaz. variante						
Lavori nuove costruzioni primo comparto (R8)	Pubbl. Bando di gara	Espletamento gara, Affidamento lavori	Costruzione dei primi nuovi alloggi			Completamento	
Programma Integrato per la riqualificazione di Tor Bella Monaca	Approvazione variante						
Lavori nuove costruzioni a completamento del Programma Integrato		Pubblicazione Bando di gara	Espletamento gara, Affidamento lavori	Costruzione del nuovo quartiere			



La procedura prevista – fattibilità economico-finanziaria

TOR BELLA MONACA. SIMULAZIONE FINANZIARIA - PATRIMONIO COMUNALE

A. Edifici da demolire

1. Edifici di proprietà comunale	(mqSUL)	228.205
----------------------------------	---------	---------

B. Costi di trasformazione edifici di proprietà comunale

1. Costi di trasformazione unitari	(euro/mqSUL)	1.555
2. Costi di trasformazione edifici da demolire	(milioni di euro)	355

C. Calcolo SUL aggiuntiva

1. Prezzo di vendita abitazioni SUL premiale	(euro/mqSUL)	3.000
2. Valore area edificabile SUL premiale	(euro/mqSUL)	800
3. SUL premiale per edifici del Comune	(mqSUL)	443.573

D. Riepilogo Programma urbanistico

1. SUL da demolire e ricostruire	(mqSUL)	228.205
2. SUL aggiuntiva	(mqSUL)	443.573
3. SUL totale	(mqSUL)	671.778

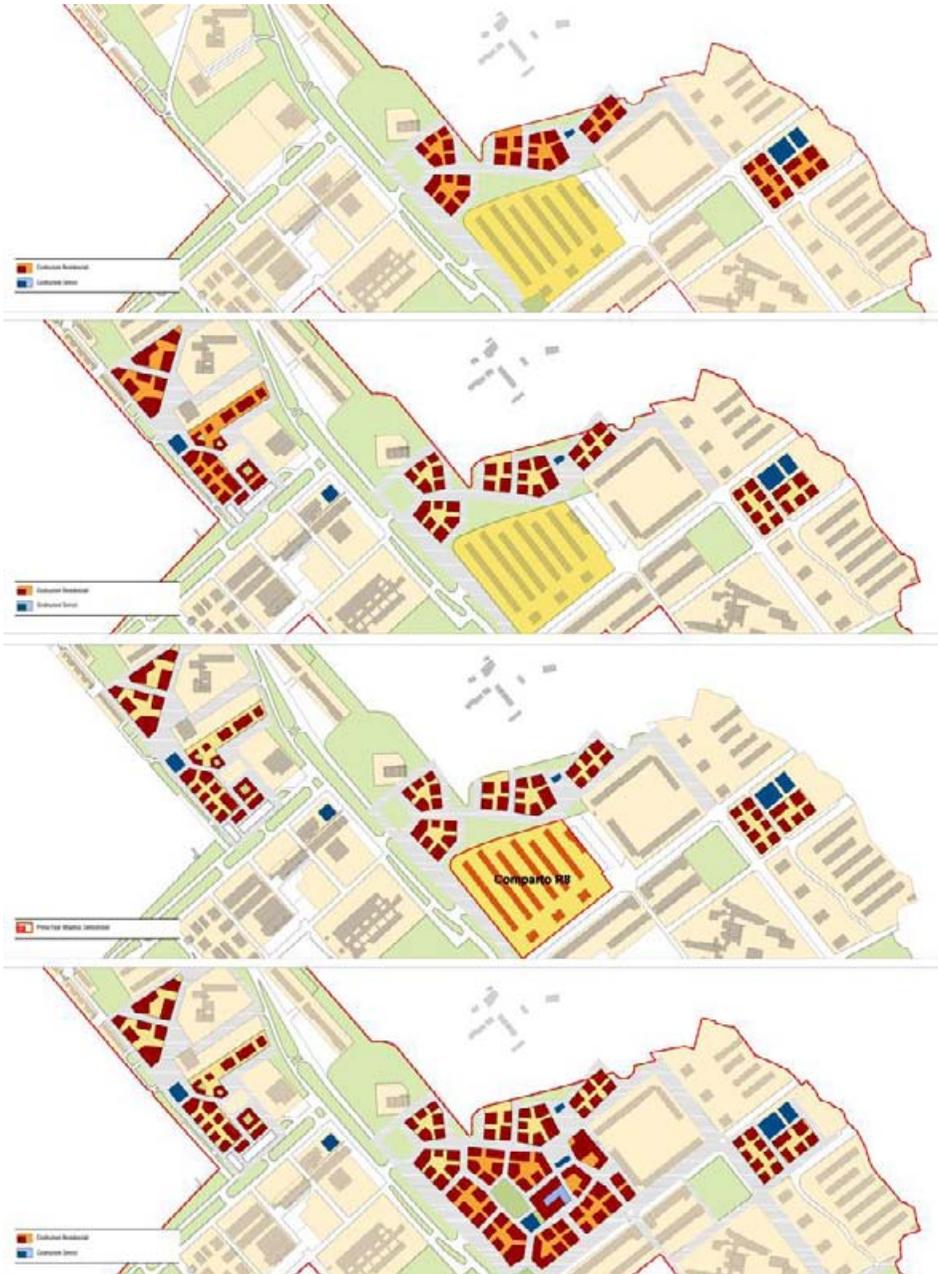
E. Investimenti

1. Investimenti in edifici comunali	(milioni di euro)	308
2. Investimenti in edifici privati	(milioni di euro)	599
3. Investimenti in urbanizzazioni	(milioni di euro)	138
4. Investimenti totali	(milioni di euro)	1.045
1. Investimenti comparto di prima attuazione R8	(milioni di euro)	291



Comparti di prima attuazione

Con la Variante al Piano di Zona si prevede, in prima battuta, la costruzione degli isolati che possano ospitare l'insediamento dei residenti nel Comparto R8. Successivamente si procede alla costruzione delle superfici relative alla quota premiale e contestualmente alla demolizione graduale del Comparto. L'ultimo passaggio prevede la ricostruzione del Comparto demolito secondo il nuovo disegno urbano.



Nuova Costruzione

Superficie fondiaria:	33.620 mq
SUL residenziale:	63.878 mq
Volumetria residenziale:	204.410 mc
Abitanti insediabili:	2.555

Costruzione quote premiali

Superficie fondiaria:	24.702 mq
SUL residenziale:	46.934 mq
Volumetria residenziale:	150.188 mc
Abitanti insediabili:	1.877

Demolizione

Superficie fondiaria:	54.720 mq
SUL residenziale:	62.501 mq
Volumetria residenziale:	200.003 mc
Abitanti da trasferire:	2.500

Ricostruzione

Superficie fondiaria:	40.112 mq
SUL residenziale:	76.123 mq
Volumetria residenziale:	243.881 mc
Abitanti insediabili:	3.049



ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana

Comparti di prima attuazione – il nuovo tessuto urbano

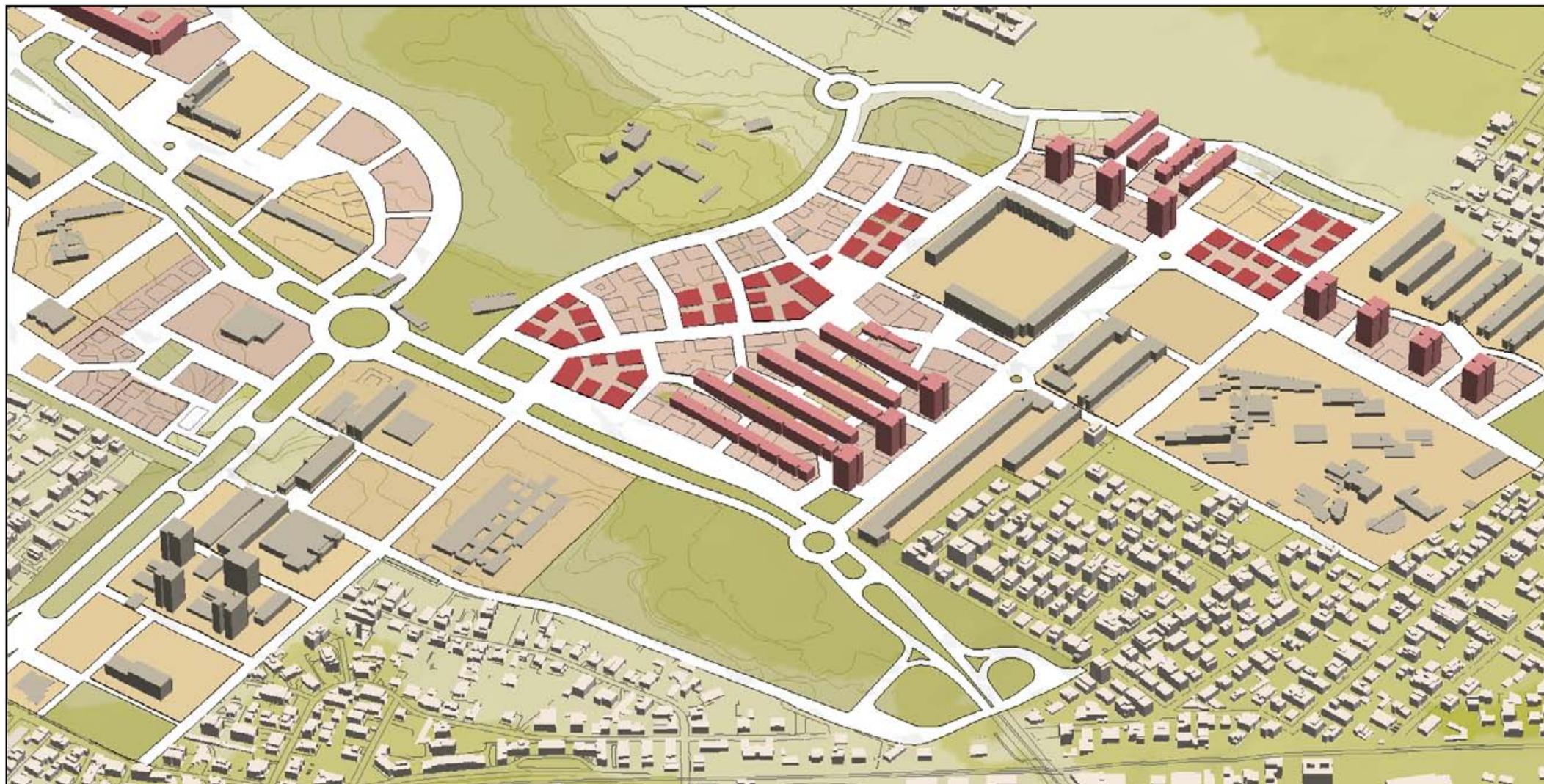




ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana

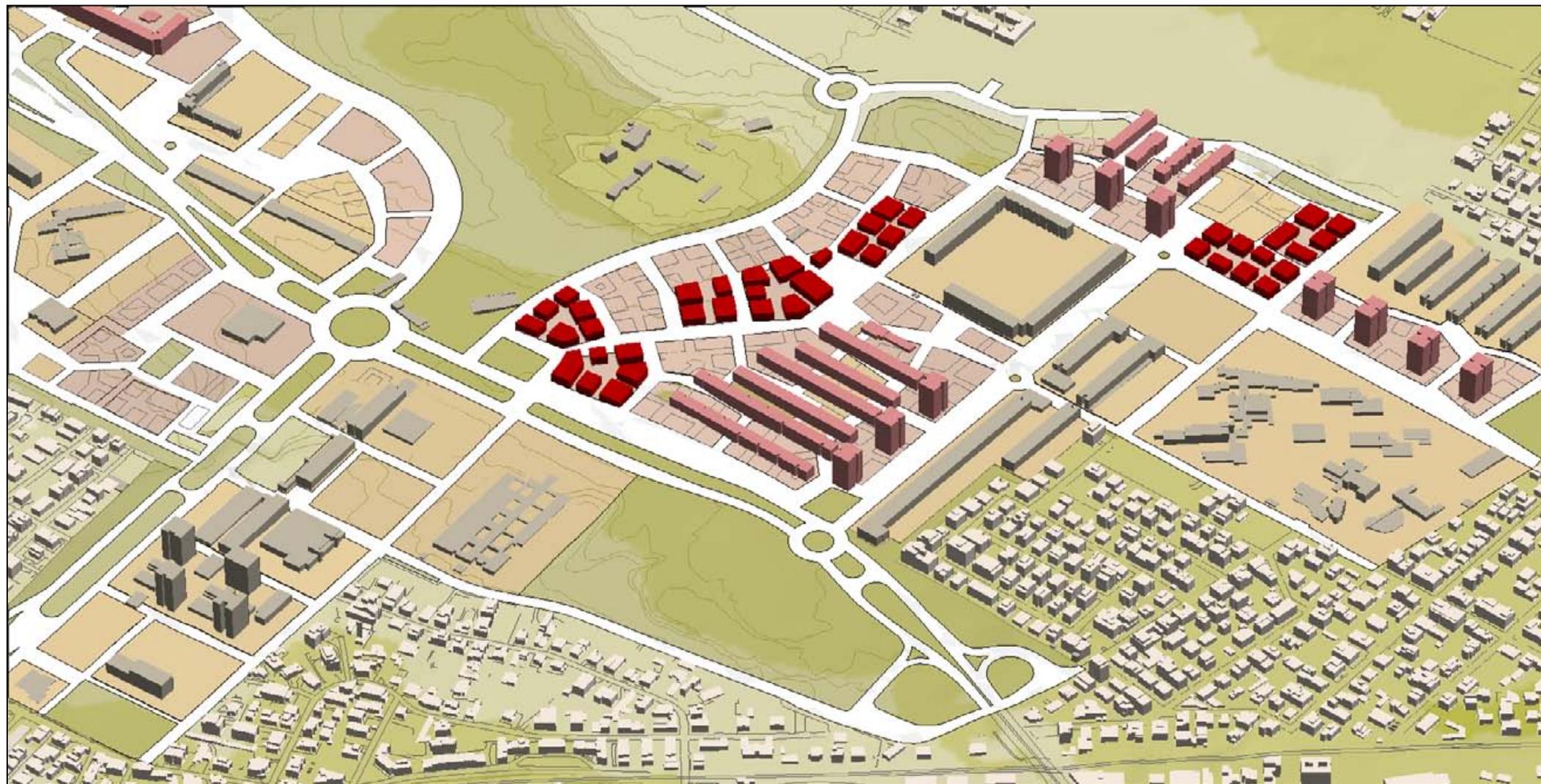




ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana

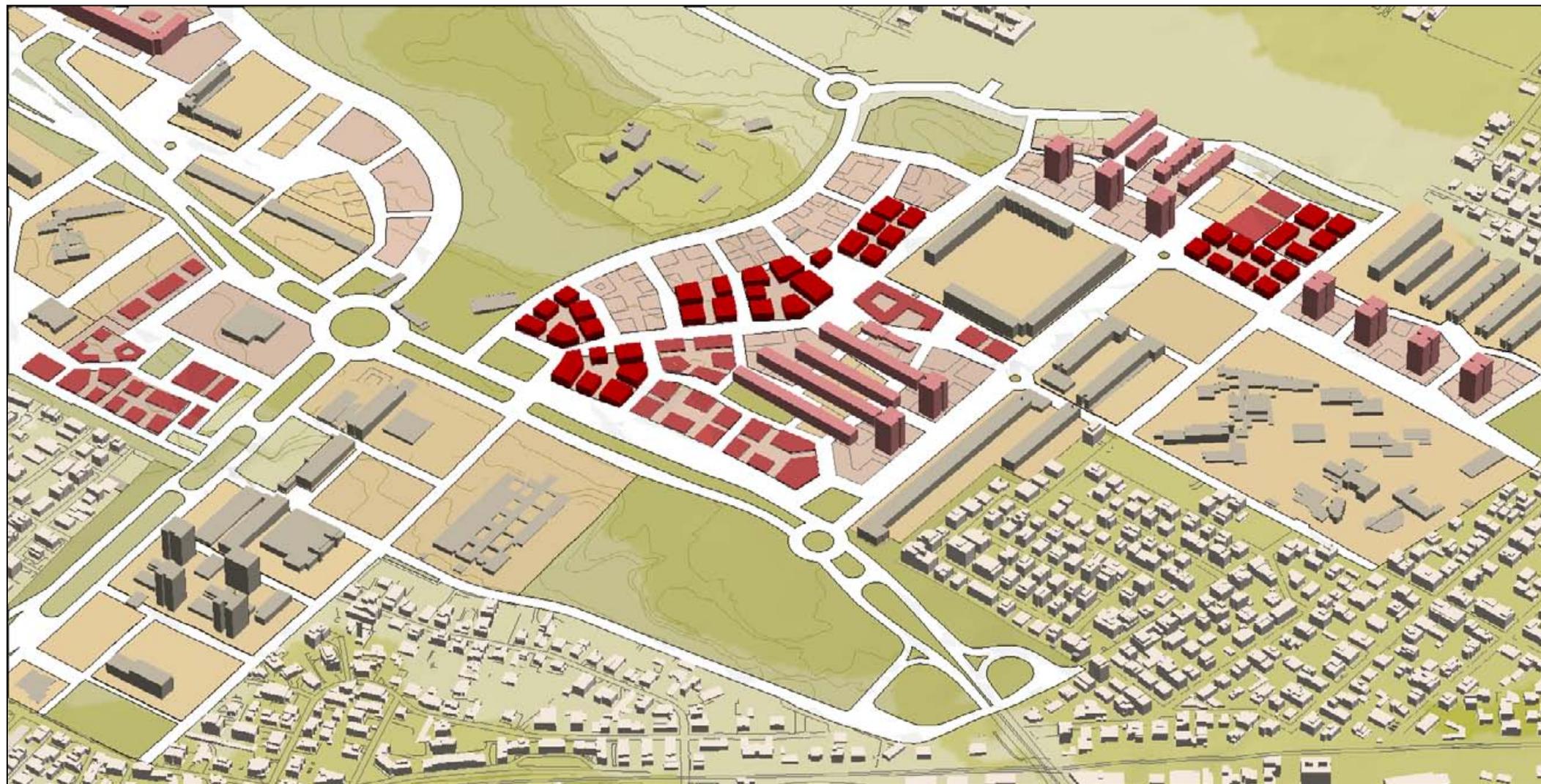




ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana

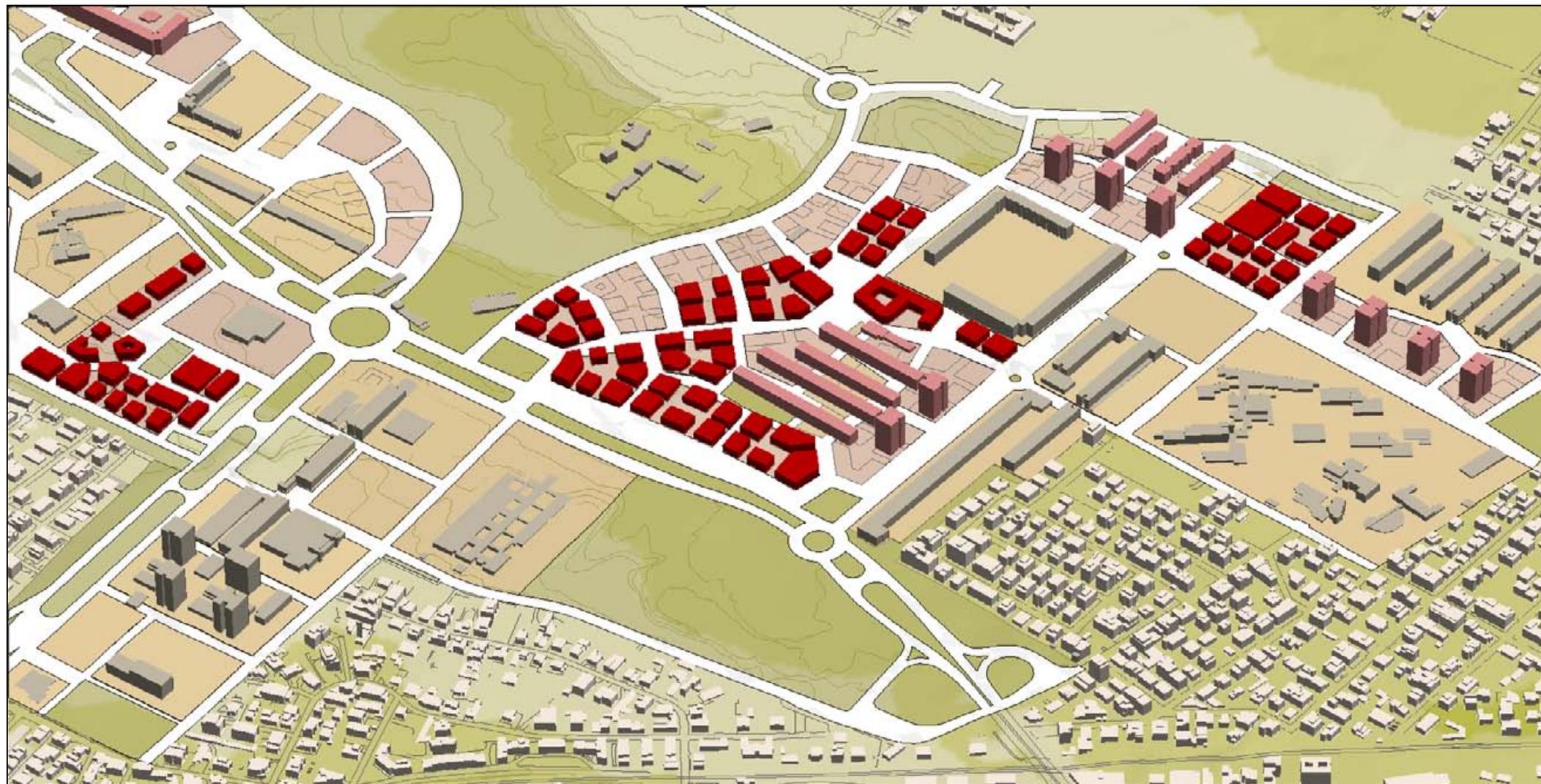




ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana

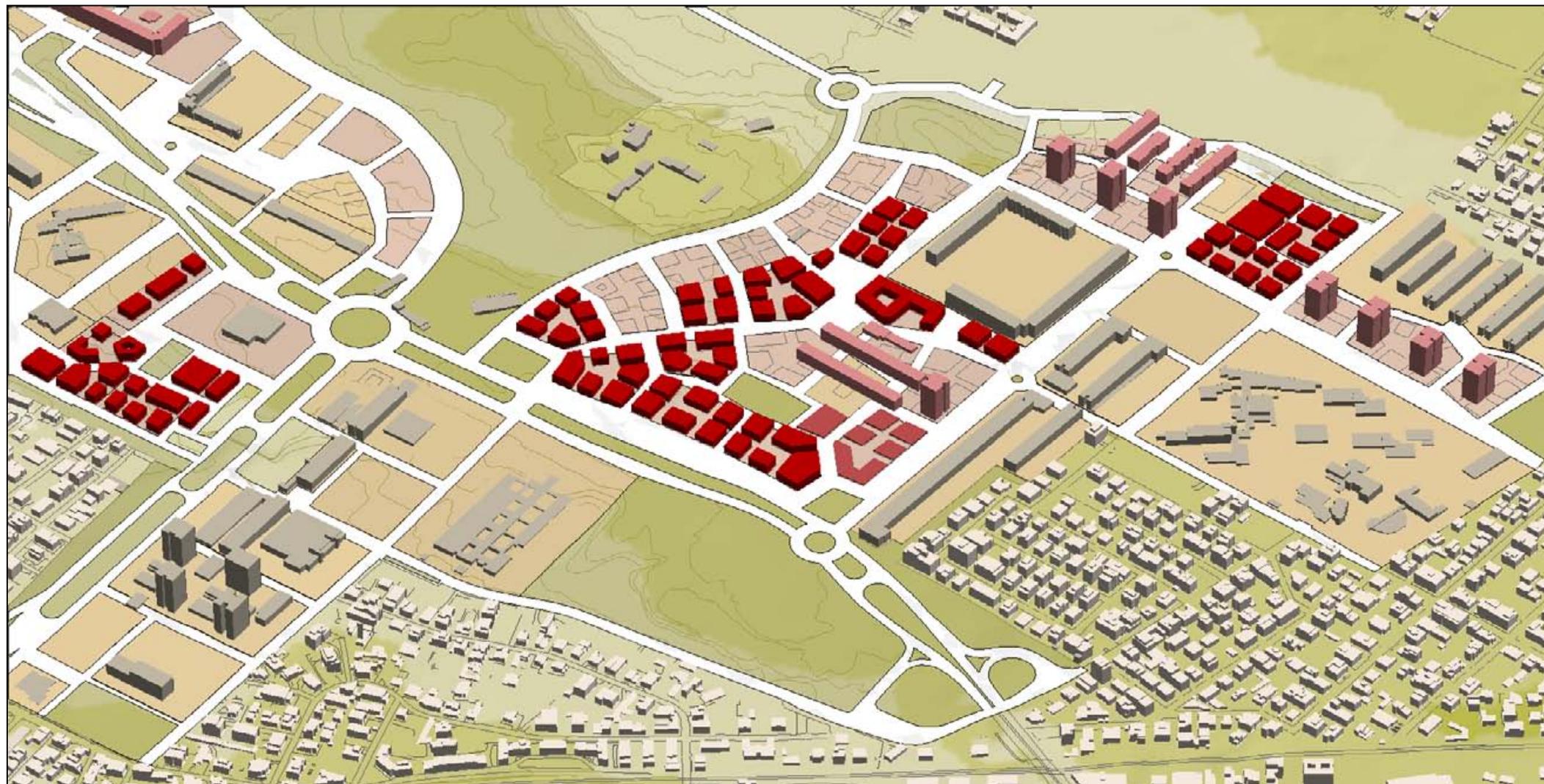




ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana

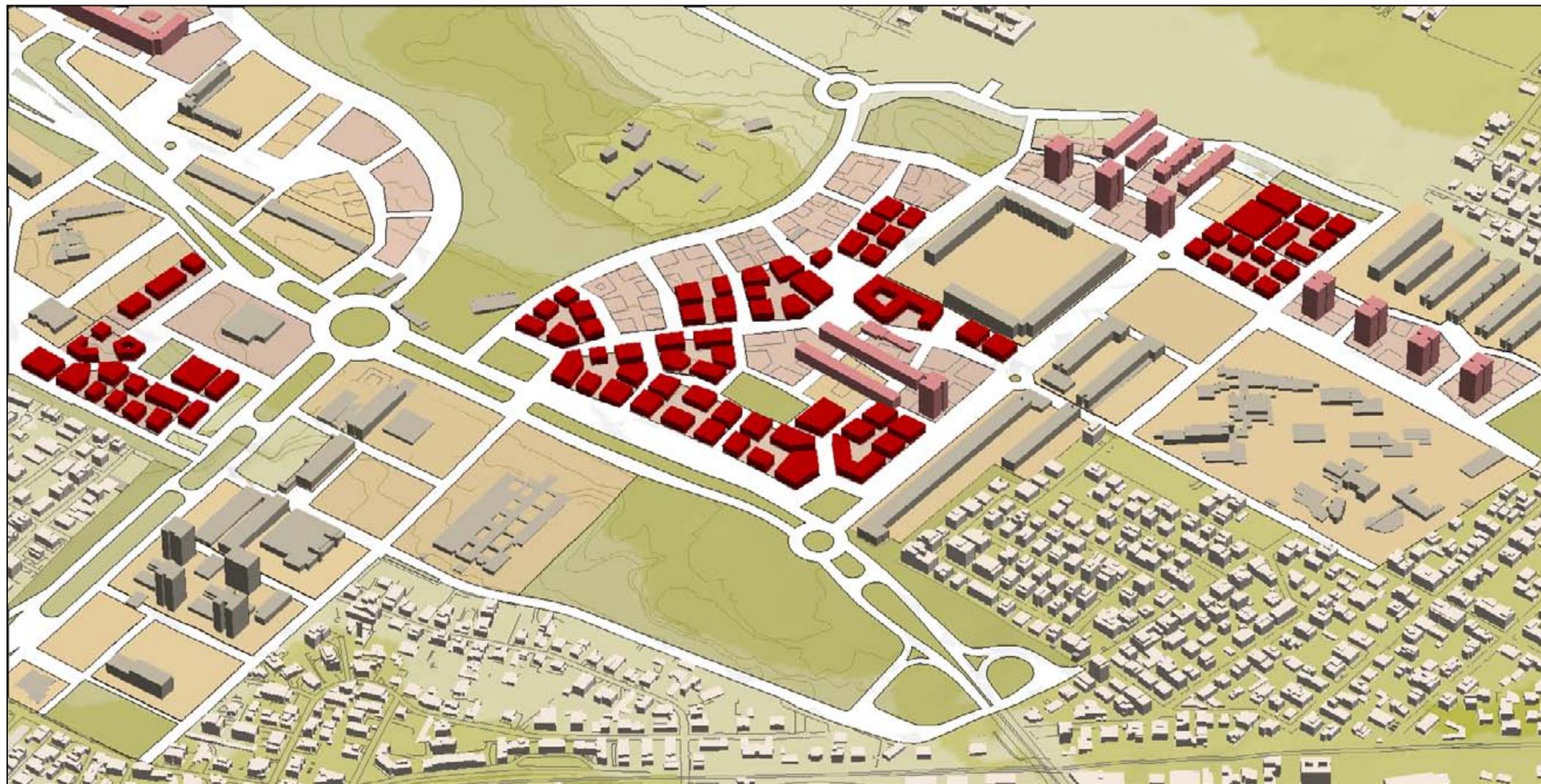




ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana

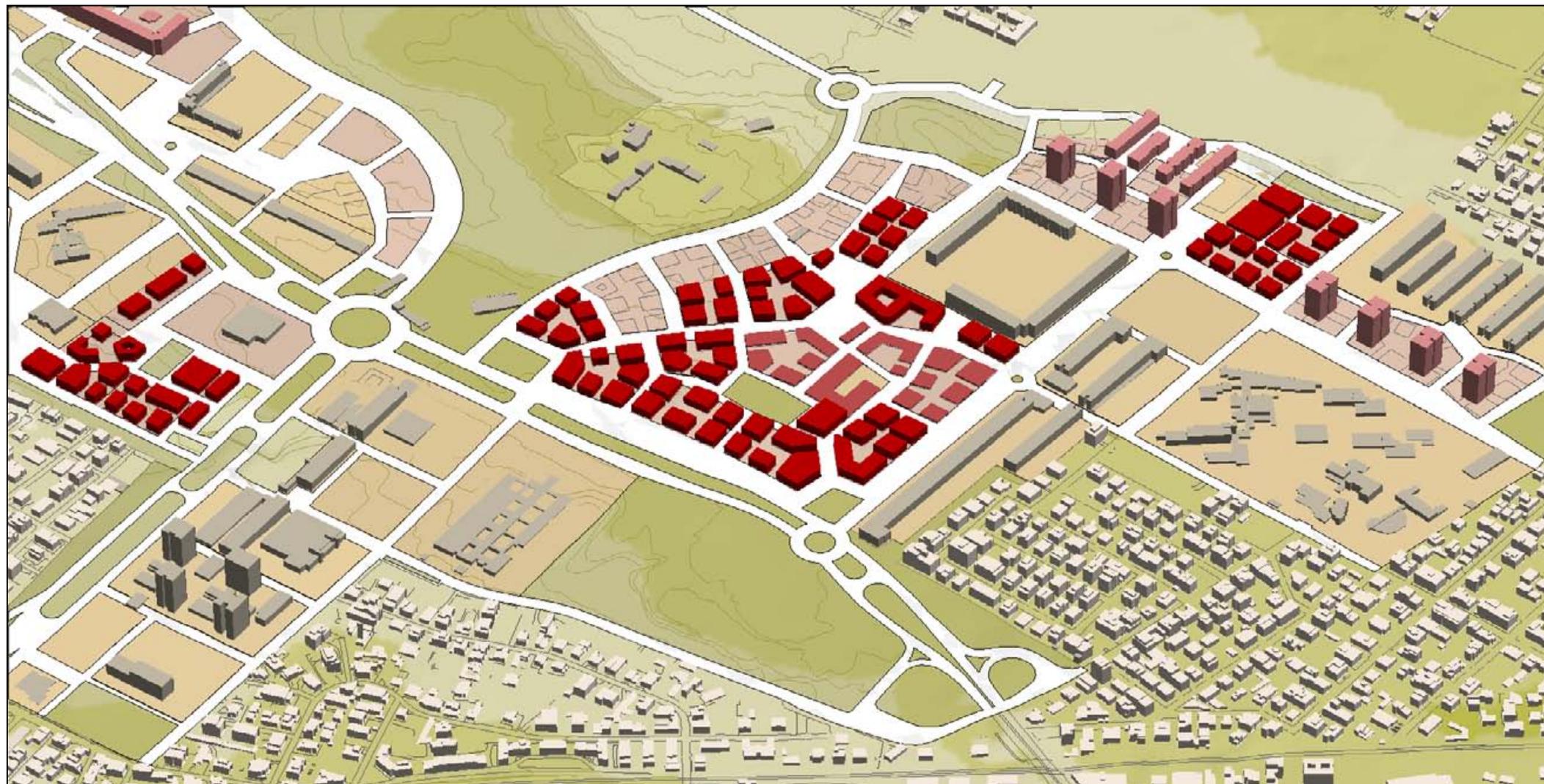




ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana

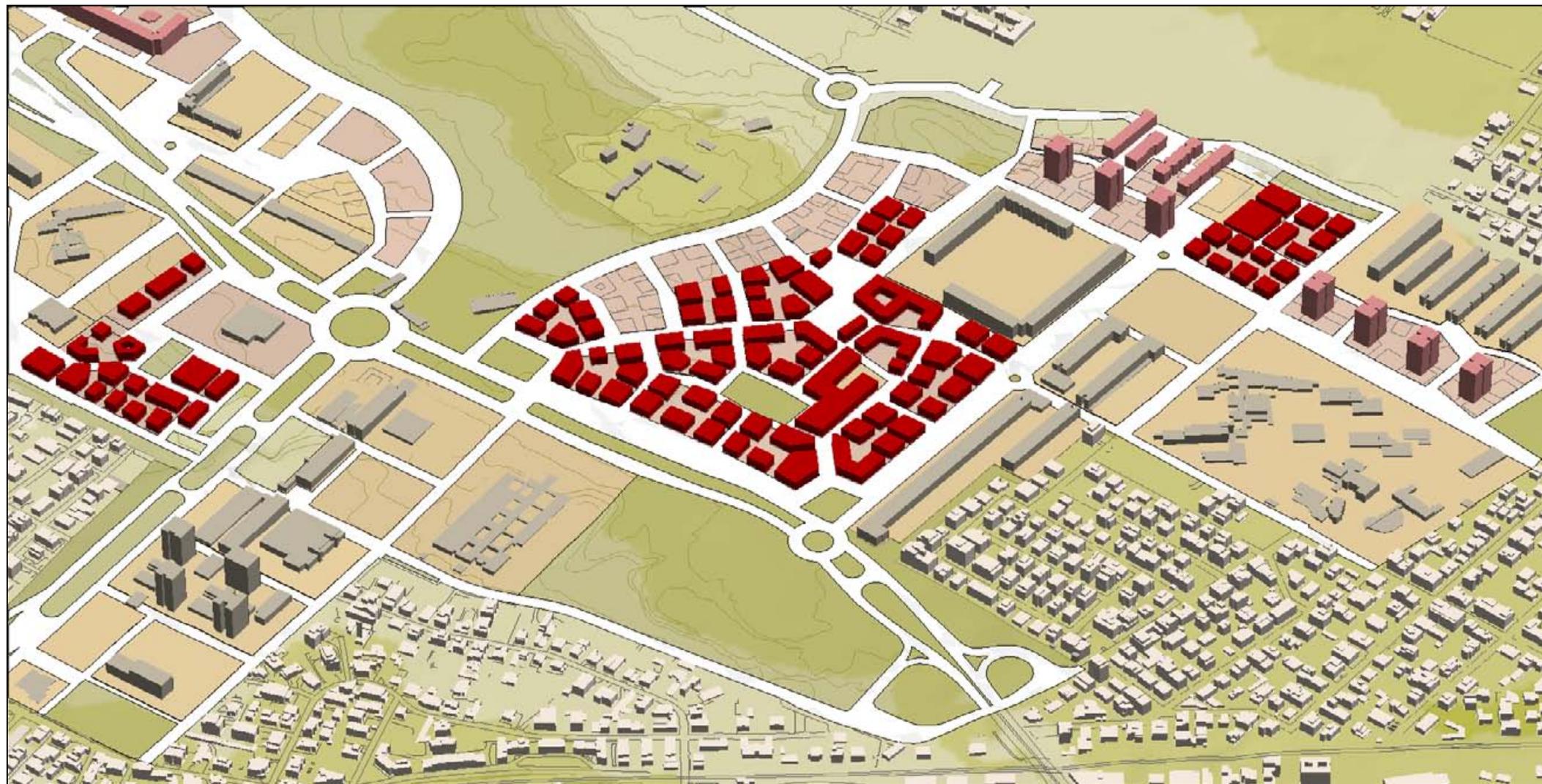




ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana





ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

TOR BELLA MONACA
Programma di Riqualificazione Urbana



Programma di Riqualificazione Urbana
Tor Bella Monaca