



RELAZIONE URBANISTICA

Sito:	Area Territoriale di Ricerca di Roma 2 (Tor Vergata)
Indirizzo:	Via del Fosso del Cavaliere n. 100
Oggetto:	Regolarizzazione in sanatoria, cambio d'uso e aumento della volumetria

La sottoscritta Geom. Giorgia Lupo, dipendente del Consiglio Nazionale delle Ricerche, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma al n. 9618, in qualità di Tecnico incaricato dal Consiglio Nazionale delle Ricerche, redige la seguente relazione urbanistica al fine di ottenere l'autorizzazione, ai sensi degli art. 2 e 3 del DPR 383/94 (ex art. 81 del DPR 616/77), per la regolarizzazione di alcune opere eseguite senza le necessarie autorizzazioni, il cambio d'uso dell'edificio destinato ad asilo nido per la realizzazione del centro congressi e l'ampliamento della volumetria mediante la costruzione di un piccolo edificio.

1 PREMESSA

L'Area Territoriale di Ricerca di Roma 2 (Tor Vergata), è situata nel comune di Roma in Via del Fosso del Cavaliere n.100, nel quartiere di Tor Vergata, a ridosso del casello autostradale Roma-Napoli.

L'insediamento è finalizzato ad attività di ricerca e formazione didattico-scientifica, ospita varie sedi e unità operative del Consiglio Nazionale delle Ricerche e dell'Istituto Nazionale di Astrofisica.

Il complesso edilizio è stato edificato in virtù di una convenzione stipulata tra il CNR e l'Università degli Studi di Tor Vergata in data 23/11/1985 (successivi atti aggiuntivi del 01.12.1994 e del 21.12.1994). Il terreno su cui sorge l'insediamento è di proprietà dell'ateneo che ha costituito in favore del CNR, un diritto di superficie.

Ai sensi di detta convenzione e in attuazione del Piano di Assetto Generale (PAG) allora in vigore, si concedevano al CNR 139.500 mc di volumetria per la realizzazione di strutture da destinare alla ricerca scientifica e tecnologica, successivamente, in seguito all'approvazione del Piano Particolareggiato, la volumetria edificabile nel comparto è stata aumentata a 190.000 mc.

Attualmente sono stati edificati 105.162 mc in forza delle autorizzazioni rilasciate tra il 1988 e il 2009 dal Ministero.

L'ultima autorizzazione rilasciata (Conferenza di Servizi del 22.04.2009 dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti nota n. 53902 del 30.12.2009) riguarda la realizzazione di un edificio destinato ad asilo nido aziendale.

2 DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

2.1 Destinazione urbanistica

Il complesso edilizio ricade all'interno del comparto RV/3 del Piano di Assetto Generale (PAG) che concedeva la costruzione di 139.500 mc.

In data 31/05/2005 con Accordo di Programma, è stato approvato il Piano Particolareggiato "Comprensorio Universitario di Tor Vergata" in seguito, con Delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 05/03/2007, è stata approvata la relativa variante che individua l'intero complesso edilizio e l'area ad esso asservita, ricadente nel comparto 19. Il Piano Particolareggiato, attualmente in vigore, prevede una volumetria edificabile di 190.000 mc di cui, come detto, mc 105.162 già edificati ed autorizzati. In data 12.02.2008 con Delibera Consiglio Comunale n. 18 è stato approvato il nuovo PRG del Comune di Roma, che individua il comparto nel sistema insediativo: Progetti Strutturanti, centralità urbane e metropolitane a pianificazione definitiva, rimandando di fatto al Piano Particolareggiato.

2.2 Vincoli

Ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'insediamento nel suo complesso ricade:

- Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 28 NTA)
- Tavola B: Protezione zone di interesse archeologico (art. 42 NTA)

In particolare su alcuni edifici, insiste il vincolo "Area di Rispetto" per le Aree di interesse archeologiche per la presenza di una Cisterna Romana, di cui è fatto obbligo di tutela anche dal Piano Particolareggiato.

3 DATI CATASTALI

Il complesso edilizio è censito al catasto fabbricati al foglio 1045, particella 401, categoria B/5: Scuole, laboratori scientifici (*Costruiti o adattati per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e non rientrano nell' art. 10 della legge 11 agosto 1939 n.1249 come modificato dal D.L. 9 aprile 1948, n. 514.*)

4 RIEPILOGO VOLUMETRICO E AUTORIZZAZIONI

Il complesso edilizio è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

1. Autorizzazione art. 81 del D.P.R. 616/77, rilasciato dal Ministero dei Lavori Pubblici il 08/10/1988, con protocollo n. 2483;
2. Prima variante approvata dal Ministero dei Lavori Pubblici il 18/02/1992, con protocollo n. 441;
3. Seconda variante approvata dal Ministero dei Lavori Pubblici il 10/04/1995, con protocollo n. 914;
4. Terza variante approvata dal Ministero dei Lavori Pubblici il 24/02/1997, con prot. n.686/A-97
5. Autorizzazione rilasciata dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti il 12/11/2001, con prot. n. 11384/01
6. Autorizzazione rilasciata dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti il 30.12.2009 prot. n. 53902, Conferenza di Servizi del 22.04.2009.

Con le seguenti volumetrie:

EDIFICIO	VOLUME AUTORIZZATO (escluso dei volumi tecnici)	VOLUME EFFETTIVO (incluso i volumi tecnici)
Edificio "U"	39.018	42.368
Edificio "L"	14.500	14.500
Edificio "F"	25.750	25.750
Edificio "G"	15.020	17.349
Edificio "Mensa"	4.306	4.779

Edificio "Centrali Tecnologiche"	3.468	8.432
Edificio "Guardiania"	285	285
Edificio "Vasca"	682	832
Edificio "Manufatto di servizio"	132	132
Edificio "Asilo"	2.001	2.001
Tot.	105.162	116.428

Come detto, nel comparto è possibile edificare 190.000 mc, di cui **105.162** già edificati, per un totale di volumetria residua pari a 84.838 mc.

5 PROGETTO URBANISTICO-EDILIZIO UNITARIO

Il Piano Urbanistico-Edilizio Unitario del comparto n. 19, prescritto dal Piano Particolareggiato (art. 7 delle NTA), è stato approvato con l'ultima autorizzazione rilasciata dal Ministero, prot. 53902 del 30.12.2009 (Conferenza di Servizi del 22.04.2009).

Nel Piano del 2009 è stata computata tutta la volumetria edificabile, con un residuo di 445 mc (cfr. Tavola n. 02 Planimetria Generale - Pianificazione Unitaria Autorizzata).

Il presente procedimento prevede solo un adeguamento del suddetto Piano. L'aumento di volumetria previsto, dovuta alla regolarizzazione di prefabbricati di modesta entità, al cambio d'uso di locali tecnici oltretutto alla realizzazione del nuovo edificio, ha richiesto una lieve modifica alla pianificazione, che però non altera il progetto generale.

La tavola dell'elaborato grafico n. 02 rappresenta la pianificazione approvata nel 2009, mentre nella tavola n. 03 viene rappresentata la pianificazione con l'adeguamento alle nuove volumetrie.

6 PROGETTO OGGETTO DEL PRESENTE PROCEDIMENTO

Il presente procedimento è finalizzato all'ottenimento dell'autorizzazione per la regolarizzazione di opere edilizie già eseguite e di nuove opere da eseguire.

6.1 Opere da regolarizzare

Nel corso degli anni, in seguito ad esigenze funzionali degli istituti e dell'ente, sono state eseguite variazioni agli edifici esistenti e aumenti di volumetria senza il necessario titolo autorizzativo.

Le opere realizzate sono consistite nel cambio d'uso di locali tecnici (inizialmente esclusi dal conteggio della volumetria) in ambienti di lavoro o sale riunioni; nella realizzazione di solai per l'aumento della superficie; nella modifica dei prospetti per l'apertura di nuove finestre e realizzazione di una scala di sicurezza e infine nell'aumento della volumetria mediante il recupero dei prefabbricati di cantiere da utilizzare per uffici e laboratori.

Il tutto meglio specificato nella relazione tecnica e negli elaborati grafici allegati.

6.2 Opere da realizzare

Le nuove opere previste nel presente procedimento consistono nella realizzazione di un piccolo edificio da destinare a laboratorio di ricerca, al cambio d'uso dell'edificio inizialmente edificato con la finalità di asilo nido per i dipendenti, per la realizzazione di un centro congressi e nell'installazione di un impianto fotovoltaico.

Il tutto meglio specificato nella relazione tecnica e negli elaborati grafici allegati.

7 **TABELLE RIEPILOGATIVE DELLE VOLUMETRIE E DELLE SUPERFICI**

7.1 **Stato attuale**

	Piani fuori terra (n°)	Piani entro terra (n°)	H max fuori terra (mt)	SUL mq	volume mc	standard urbanistici RICHIESTI		
						parcheggi PRIVATI 1 mq/10 mc mq	parcheggi PUBBLICI 0,6 mq/mq SUL mq	verde PUBBLICO 0,2 mq/mq SUL mq
edificio U	3	1	14	8.725	39.018	3.902	5.235	1.745
edificio L	3	-	14	3.831	14.500	1.450	2.299	766
edificio F	1	-	11,5	3.539	25.750	2.575	2.123	708
edificio G	1	1	12	2.368	15.020	1.502	1.421	474
edificio Mensa	1	1	4,5	1.062	4.306	431	637	212
edificio Centrali Tecnologiche	-	1	1	707	3.468	347	424	141
edificio Guardiania	1	-	4,5	86	285	29	52	17
edificio Vasca	1	-	4,5	159	682	68	95	32
edificio Manufatto di servizio	1	-	3,5	52	132	13	31	10
edificio Asilo	1	-	4,7	556	2.001	200	334	111
Totali				20.529	105.162	10.516	12.317	4.106

7.2 Da autorizzare (da regolarizzare e di nuova realizzazione)

	SUL mq	volume DA AUTORIZZARE mc	standard urbanistici RICHIESTI		
			parcheggi PRIVATI 1 mq/10 mc (mq)	parcheggi PUBBLICI 0,6 mq/mq SUL (mq)	verde PUBBLICO 0,2 mq/mq SUL (mq)
OPERE DA REGOLARIZZARE					
Cambio d'uso di locali Ed. U					
Archivio deposito	147,24	613,42	61	88	29
Archivio	54,75	221,25	22	33	11
Archivio	23,68	108,93	11	14	5
Archivio	44,73	205,76	21	27	9
Centrale telefonica	46,20	182,49	18	28	9
Aumento di superficie edificio F					
Realizzazione nuovo solaio1	329,22	-	-	198	66
Realizzazione nuovo solaio 2	178,38	-	-	107	36
Recupero dei prefabbricati di cantiere					
Archivio 1	112,20	381,48	38	67	22
Archivio 2	131,20	446,08	45	79	26
Ufficio 1	131,20	446,08	45	79	26
Archivio 2	42,64	144,98	14	26	9
Locale tecnico 1	21,09	62,22	6	13	4
OPERE DA REALIZZARE					
Edificio Svirco	96,00	288,00	29	58	19
Cambio uso edificio asilo - realizz.	-	-	-	-	-
Centro congressi					
Impianto fotovoltaico	-	-	-	-	-
Totali	1.359	3.101	310	815	272

7.3 Di previsione

				standard urbanistici RICHIESTI				
	Piani fuori terra n°	Piani entro terra n°	H max fuori terra mt	SUL mq	volume mc	parcheggi PRIVATI 1 mq/10 mc mq	parcheggi PUBBLICI 0,6 mq/mq SUL mq	verde PUBBLICO 0,2 mq/mq SUL mq
edificio K3	2	-	9	1.700	6.545	655	1.020	340
edificio K4	2	-	9	1.700	6.545	655	1.020	340
edificio W1	3	-	13,2	2.550	9.860	986	1.530	510
edificio K1	2	-	9	1.700	6.545	655	1.020	340
edificio Z1	2	-	9	1.700	6.545	655	1.020	340
edificio W3	2	-	9	1.700	9.860	986	1.020	340
edificio W2	3	-	13,2	2.550	9.860	986	1.530	510
edificio K2	2		9	1.700	6.545	655	1.020	340
edificio Z2	1	-	5	2.790	10.044	1.004	1.674	558
edificio Z3	1	-	5	2.790	10.044	1.004	1.674	558
Totali				20.880	82.393	8.239	12.528	4.176

Riepilogo:

Descrizione	Volume (mc)
Volumetria esistente già autorizzata	105.162
Volumetria da autorizzare con il presente procedimento	1.620*
Volumetria di previsione	82.393
Totale	189.175
Volumetria consentita nel comparto	190.000
Residuo	825

**Nota: nel presente procedimento è richiesta anche la sanatoria per "recupero ex prefabbricati di cantiere" (cft. paragrafo 2.4 della relazione tecnica). Nell'ambito della pianificazione urbanistica di futura edificazione i prefabbricati saranno demoliti, pertanto non conteggiati nella presente tabella.*

8 CISTERNA ROMANA

All'interno del perimetro dell'insediamento dell'Area di Ricerca si trova una cisterna di epoca romana. Il manufatto è inserito tra i beni soggetti a tutela, ai sensi del D.Lg 42/2004, in quanto ricadente nel Piano Territoriale Paesistico Regionale della regione Lazio.

Al momento è stata affidata la progettazione preliminare ad uno studio di architettura, che si occuperà di redigere il progetto di riqualificazione per il recupero e la fruizione.

Per procedere alla suddetta progettazione si rendono necessarie delle indagini preliminari al fine di verificare l'effettivo stato di conservazione del manufatto.

Il presente procedimento è finalizzato anche all'ottenimento dell'autorizzazione per procedere alle suddette indagini.

A riguardo si rimanda alla Relazione Storico-Tecnica, al Piano delle Indagini e al relativo elaborato grafico.

Roma 20.01.2024

Il tecnico incaricato
Geom. Giorgia Lupo