

ROMA



MUNICIPIO ROMA I CENTRO
Direzione Tecnica
Servizio Edilizia Privata



Alla Corte dei Conti
Segretariato Generale
Direzione Generale Gestione Affari Generali
aagg.direzionegenerale@corteconticert.it

Al Ministero per i Beni e le Attività Culturali e
del Turismo
Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti
e Paesaggio di Roma
mbac-ss-abap-rm@mailcert.beniculturali.it

Alla Sovrintendenza Capitolina ai Beni
Culturali

Al Comando Vigili del Fuoco Roma
polocentrale.roma@cert.vigilfuoco.it

Alla Azienda U.S.L. Roma2
Dipartimento di Prevenzione
U.O.C. Progetti Abitabilità e Acque Potabili
Servizio Interzonale (PAAP)
dipartimento.prevenzione@pec.aslroma2.it
paap@pec.aslroma2.it

Oggetto: Approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) dell'intervento di ristrutturazione edilizia dei locali ubicati ai piani terra e seminterrato, lato alloggi della ex caserma "Montezemolo", sita in Roma **Via Antonio Baiamonti 6**, per la realizzazione di un poliambulatorio con annesso centro diagnostico. Indizione della conferenza di servizi decisoria ex art. 14, co.2, legge 241/90 e ss.mm.ii.- Forma simultanea e modalità asincrona (art. 14-bis legge 241/1990).

Con riferimento alla richiesta di parere a seguito di convocazione della conferenza di servizi da parte di codesto ufficio protocollo AA.GG. n. 1487 del 2022 e protocollata a quest'ufficio con numero CA\2022\28222 relativo al progetto di ristrutturazione edilizia dei locali ubicati al piano terra e al seminterrato di un immobile sito in via A. Baiamonti n. 6 per la realizzazione di un poliambulatorio con annesso centro diagnostico, si rappresenta quanto segue.

Preso atto della documentazione allegata al progetto ed a seguito dell'istruttoria da parte di questo ufficio, si è verificato che l'immobile ricade secondo le previsioni di PRG in Città Storica Tessuto T6 ed individuato nella Carta della Qualità come Edifici Edilizi Speciali e nella morfologia dell'impianti urbani.

L'intervento edilizio proposto riguarda il cambio di funzione nell'ambito della stessa categoria d'uso a Servizi; in particolare da uffici pubblici a servizio alle persone al piano terra; al piano interrato da magazzino/deposito a servizi alle persone con aumento di SUL.

Il tipo di intervento edilizio proposto si configura come ristrutturazione edilizia.

Al piano terra l'intervento è ammesso dalle NTA di PRG, in particolare con applicazione dell'articolo 25 commi 4,5 e 14 e dall'articolo 31;

Al piano interrato l'intervento è ammissibile secondo l'articolo 25 commi 4,5 e 14 e articolo 31 delle NTA di PRG. L'intervento al piano interrato è ammissibile in quanto l'aumento di SUL è finalizzata alla valorizzazione funzione degli edifici ed al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'articolo 4 comma 1, così come recita l'articolo 25 comma 5 delle NTA di PRG.

Nel progetto e nella relazione tecnica dovrà essere esplicitata che la SUL aggiuntiva risulti minore del 20% della SUL dell'edificio (anche se è un dato evidente).

L'intervento comporta un aumento del carico urbanistico da deposito a servizi alle persone (Cu/m) relativamente al piano interrato quindi è necessario reperire i parcheggi previsti dall'art. 7 delle NTA di PRG, nell'ambito del lotto, nella misura della SUL aggiuntiva moltiplicata per 4/10 della SUL.

Analogamente per l'area standard a parcheggio pubblico da reperire nella misura di 6/10 della SUL aggiuntiva e del verde pubblico.

Si precisa che l'intervento è soggetto al pagamento degli oneri concessori ma poiché sarà realizzato da un ente pubblico istituzionalmente competente è esonerato dal versamento degli oneri concessori ai sensi articolo 17 comma 3 del D.P.R. 380/2001.

Si precisa inoltre, qualora non fosse possibile reperire le aree a standard all'interno del lotto si può usufruire della monetizzazione delle stesse ai sensi dell'art. 20 delle NTA di PRG, che nel caso in specie la monetizzazione non è dovuta visto che trattasi di un intervento equiparato ad opera pubblica e ed eseguito da Ente Pubbico istituzionalmente competente.

Alla luce di quanto espresso si esprime parere favorevole condizionato al parere favorevole della Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali e dell'Asl RM2.

Posizione Organizzativa

Ing. Daniele Leoni

Il Direttore

Ing. Marco Wona