COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale
11 NOV. 2004
PROT. N. 15475

COMUNE DI ROMA
MUNICIPIO XV Arvalia Portuense
Arch. Giampiero Coletti
Direttore
U. O. 2 UFFICIO S. C. Programmi Complessi
Via del Turismo 30 - 00144 Roma

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO art. 11 L. 493/93
"CORVIALE"

PROPOSTA PRIVATA : 17
FEDERICI COSTRUZIONI srl (ex SCI Costruzioni spa)
via A. Bertoloni n°26 B

Proprietà: **Soc. Sportiva Trullo '84 di Cesetti K.&C. s.a.s.**
Amministratore: Katia Cesetti
Via di Monte Cucco n° 75. 00148 ROMA
Tel/fax 068083283

Progetto di un centro di servizi privati sportivi, commerciali e ricettivi in Via di Monte Cucco
Zona M2 di P.R.G.

Progetto:
dott. arch. Vincenzo Giorgi (capogruppo)
Via Enrico Albanese 63, 00149 Roma.
Tel e fax 06/55270685

Collaboratori: dott. arch. Anna Cornaro, dott. arch. Valerio de Divitiis

RELAZIONE TECNICA

Documentazione modificata dalle risultanze della Conferenza dei Servizi del 19 maggio 2004

Roma 21 ottobre 2004.

Regione Lazio
Il Presidente della Conferenza dei Servizi
Arch. Antonino Bianco

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti

RELAZIONE TECNICA

Stato attuale

Il progetto prevede la costruzione di un centro di servizi pubblici e privati nell'area di proprietà della Soc. Sportiva Trullo, area sita tra via P. Calamandrei e via di Monte Cucco, regolarmente censita nel NCEU al Foglio n°778 part. n° 63 di **mq 16045,8**, ricadente **in zona M2 di P.R.G.**.

Attualmente sull'area insiste un impianto sportivo costituito da un campo di calcio e da alcune attrezzature accolte da piccoli edifici realizzati abusivamente ma regolarmente condonati. L'impianto non ha concrete possibilità di sopravvivenza date le scarse entrate e le notevoli spese di gestione.
Il progetto intende continuare a perseguire l'uso sociale e sportivo dell'area con un investimento significativo, sia per la proprietà che per la collettività, ampliando le attività sportive e i servizi connessi, integrandoli con attività commerciali, ricettive e di ristorazione, ludiche, ricreative e sanitarie, in modo da creare un centro complesso per la cura della persona e di servizio dei quartieri di Monte Cucco e del Trullo. Il centro viene completato dalla realizzazione di parcheggi interrati con box auto e posti auto da porre in vendita ai cittadini del quartiere.

L'area di progetto è stata utilizzata fino agli anni cinquanta come cava per l'estrazione di inerti, ghiaia e sabbia e negli anni sessanta, dopo la costruzione del quartiere di Monte Cucco è stata cinta, sul lato di via Calamandrei, da un gigantesco muro di sostegno dell'area collinare e delle costruzioni sovrastanti. In queste condizioni l'area ha rappresentato un enorme ostacolo al rapporto fra Monte Cucco e l'attuale area valliva di via del Trullo. L'ostacolo è tanto più sentito dopo la urbanizzazione e la costruzione dei piani di edilizia pubblica del Trullo e di Monte Cucco.
Il centro sportivo viene vissuto come struttura marginale, difficilmente raggiungibile, come sito distaccato malgrado le gravi carenze di spazi sociali organizzati di cui soffrono i due ambiti urbani.
La marginalità riduce in una condizione di asfitticità la vita del centro sportivo che non riesce più a sopravvivere economicamente e quindi a svolgere l'attività sociale e sportiva per cui era nato.

L'occasione del Programma di Recupero Urbano di Corviale viene colta dal proponente per raggiungere l'obiettivo di realizzare un efficiente centro servizi e un sistema di connessioni fra Monte Cucco e Trullo, che possa segnare una svolta nella qualità della vita nel quartiere.

Nel progetto presentato le funzioni di tramite e di "centralità" sociale vengono esaltate e diventano filo conduttore nella organizzazione degli spazi e della distribuzione delle masse edilizie, mentre il profilo degli edifici tende a ridurre l'impatto del muro di sostegno, anzi a trasformarlo in valore attraverso il gioco dei collegamenti verticali (rampe pedonali e ascensori verso via Calamandrei), degli arredi e delle alberature messe a dimora.

Il progetto prevede infatti una trama trasversale all'orditura dei tessuti urbani di M.Cucco e della Borgata del Trullo, tesa a riconnettere i due quartieri con un sistema di percorsi pedonali attrezzati, luoghi di sosta e "piazze".

I volumi da realizzare sono concentrati in un'unica stecca articolata che lascia tutto lo spazio possibile per la realizzazione dei servizi sportivi per il calcio e per campi polivalenti piccoli all'aperto.
Il corpo di fabbrica, attestato sui collegamenti verticali a ridosso del muro, si apre verso il Trullo con una dilatazione prospettica che consente di cogliere il valore spaziale del paesaggio vallivo e collinare dei Monti del Trullo, le emergenze naturali ed architettoniche del luogo a proporsi anche come belvedere.

La complessità è favorita dalla ricercata eterogeneità delle funzioni insediate che, nella loro contrapposizione, possono creare momenti di superamento delle tradizionali separatezze.
Alla organizzazione trasversale degli spazi sociali si contrappone una fascia di verde attrezzato longitudinale che, unita alle aree lasciate libere dagli interventi pubblici di Monte Cucco e del Trullo, rappresenta una consistente fascia di continuità fra diverse aree del Parco della Valle dei Casali. La proprietà privata dell'area non costituisce un limite di utilizzazione sociale del lotto ma al contrario è una garanzia di buona gestione e di fornitura di un buon servizio ai cittadini.

Si prevede di poter intervenire con elementi architettonici di valore per rafforzare gli intenti sociali e culturali, di creare spazi insoliti quanto invitanti, di stimolare l'attraversamento e la frequentazione del nuovo centro.

PROGETTO.

Il progetto è conforme a quanto specificato nella CONFERENZA DEI SERVIZI DECISORIA intercorsa fra la Regione Lazio e il Comune di Roma preordinata alla stipula dell'ACCORDO di PROGRAMMA e comunicato con fax urgente dall'U. O. 2 - S. C. Programmi Complessi del Comune di Roma, protocollo n° 8872 del 30 giugno 2004.

L'area di intervento è situata in zona Trullo, in una zona a scarso tenore di servizi pubblici, alle pendici del quartiere Monte Cucco, accessibile da via del Monte Cucco e da via Pietro Calamandrei.
Il terreno, quasi del tutto pianeggiante, è situato a mezza costa rispetto alla valle del Trullo e alla collina del Monte Cucco.
L'area è disposta a una quota di circa quattro metri al di sopra di via di Monte Cucco e di circa dodici metri sotto la via Pietro Calamandrei. La superficie complessiva del lotto è di 16045,8 mq.
Le preesistenze arboree presenti in loco sono di scarso rilievo.
La zona attuale di PRG ha destinazione M2 con indice di fabbricazione 2,00 mc/mq.
Il Consiglio Comunale ha assentito una cubatura massima di mc 27000.
Il lotto confina a nord con un'ampia zona verde che confluisce nel Punto Verde Qualità Trullo Nord, con il quale al momento non esistono collegamenti o percorsi.
A Ovest l'area è limitata dagli edifici della borgata ufficiale del Trullo mentre a est e a sud dalle case del quartiere INCIS di Monte Cucco.
I collegamenti pedonali sono estremamente limitati dalla presenza dei forti dislivelli del terreno: in particolare allo stato delle cose è quasi del tutto impossibile il passaggio a piedi da via del Trullo a piazza Giovanni Mosca.
L'accesso carrabile all'area è oggi possibile grazie a una rampa in pendenza che la collega a via di Monte Cucco, mentre da via Pietro Calamandrei non è accessibile in alcun modo.

Progetto generale

Alla scala urbana il progetto propone la riconnessione pedonale, in parte meccanizzata, fra le aree di fondovalle del Trullo e la collina di Monte Cucco, passando attraverso l'area di intervento, che diviene polo di servizi di quartiere.
Si prevede la realizzazione di un sistema di percorsi intervallati da spazi pedonali di maggiore e minore dimensione e importanza, tali da formare e valorizzare un nuovo asse urbano significativo perpendicolare a viale Ventimiglia.
Il nuovo asse urbano, pubblico e privato, dovrebbe essere in grado di porre in relazione una serie di spazi strategici per la vita sociale del quartiere, dotandolo di maggiore permeabilità e transitabilità e attrezzandone luoghi di sosta all'aperto.
Il percorso pedonale parte da piazza Giovanni Mosca, della quale si prevede la riqualificazione, e, attraverso l'area d'angolo fra via P. Calamandrei e via L. Gasparotto, da attrezzarsi a giardino, con rampe, scale e ascensori ritrova la quota inferiore del fondovalle fino a via del Trullo, dove è prevista la riqualificazione del giardino d'angolo con via Campagnatico.

L'intervento prevede anche una proposta di riqualificazione dell'area verde oggi occupata da una scala, adiacente via di Monte Cucco, attraverso la realizzazione di un sistema di rampe e scale nel verde per il superamento del dislivello esistente.

Area di intervento - ipotesi progettuale

La proposta progettuale prevede la realizzazione di una cubatura pari a mc 26.998 di servizi privati, commerciali, ricettivi e sportivi.
La volumetria è distribuita in un corpo di fabbrica connesso al muro di confine con via Calamandrei, che concentra in cinque livelli, di cui uno seminterrato (per ridurre l'altezza complessiva), le seguenti funzioni :

- Pista di pattinaggio mq 1097, collocata in copertura
- Palestra, fitness mq 1310
- Spogliatoi e servizi
- Medicina sportiva e di cura per il corpo
- Uffici
- Foresteria mq 1516
- Attività commerciali mq 2973 con superficie di vendita di mq 2400
- Attività ludiche
- Terrazzo belvedere con spazi per ristoranti e bar di mq 620
- Magazzini interrati di mc 8270

la cui distribuzione nei vari piani potrebbe variare con il perfezionamento del programma insediativo.
I parcheggi (mc 45.000 per una superficie di mq 15.000) sono collocati sotto le aree sportive per il calcio, ed occupano due livelli uno destinato al servizio delle attività del centro, l'altro da suddividere in box auto e posti auto da porre in vendita.
La struttura è collegata pedonalmente in più punti, sia dal piano di via di Monte Cucco che da quello di via Calamandrei, mentre è accessibile con veicoli solo da via di Monte Cucco. In ogni caso la presenza dei due piani di parcheggi sotterranei garantisce, oltre al soddisfacimento di tutte le dotazioni standard di posti auto in misura superiore alla normativa vigente, anche l'accessibilità agli impianti sportivi attraverso le uscite di sicurezza.
L'edificio è disposto a cospicua distanza dai confini del lotto.
La giacitura dell'edificio è collocata sull'asse est-ovest e rimane accorpato al muro di sostegno di via Calamandrei per lasciare ampi spazi liberi e visuali aperte.
La copertura del fabbricato ospita gli impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua per uso igienico sanitario.
Gli edifici sono serviti con corpi scala e ascensori di dimensioni conformi alla normativa vigente.

Le alberature, lecci, pioppi e pini, sono disposte sia in filari lungo le aree di confine, sia per punti nelle aree attrezzate a verde pubblico.

Interventi su aree pubbliche

Come premesso, si prevedono una serie di interventi di riqualificazione di spazi pubblici al fine di consentire la formazione di un asse di percorsi pedonali trasversale alle vie di maggiore scorrimento del quartiere e permetterne una maggiore permeabilità.

Dopo aver proceduto all'individuazione delle aree "strategiche" disposte lungo l'asse principale si è provveduto alla loro riconfigurazione che, a seconda dei casi, ne ha privilegiato l'aspetto urbano o quello ambientale.

I criteri generali che nel complesso hanno informato la progettazione di tali spazi vanno individuati nel tentativo di valorizzarne il ruolo locale all'interno del contesto generale:

- potenziamento e facilitazione delle relazioni fisiche di accessibilità dall'esterno;
- miglioramento delle possibilità di fruizione attraverso la collocazione di arredi fissi;
- dislocazione di attività congruenti con la vita all'aperto e di relazione sociale;
- potenziamento delle dotazioni di verde in rapporto alla conservazione di quello esistente;
- adeguamento alle normative sul superamento delle barriere architettoniche;
- economia di intervento;
- facilità di manutenzione.

Realizzazione degli standard urbanistici

Il progetto prevede di costruire su questa area tutti i servizi ad uso pubblico previsti dalle NTA del PRG per le **zone M2** racchiusi entro l'ambito della proprietà aziendale per poterne eseguire il controllo e le dovute manutenzioni. Sia i parcheggi pertinenziali che i parcheggi ad uso pubblico saranno realizzati nei piani interrati, onde evitare negativi impatti ambientali.

Ai parcheggi suddetti vanno aggiunti quelli privati extra standard in cui verranno realizzati box e posti auto da porre in vendita o da affittare.

Le aree di sosta e giardini, che verranno allestite entro il perimetro della proprietà saranno realizzate con tecniche di pavimentazioni permeabili, con applicazione di manti di graniglie stabilizzate a fasce di colori diversificati.

L'intero comparto verrà attentamente vigilato per la sicurezza e la tranquillità di tutti i cittadini, e le opere saranno accuratamente gestite e mantenute.

Uso di tecnologie innovative per il risparmio energetico e il recupero delle acque.