

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO
AMBITO FIDENE-VAL MELAINA

AREA DI INTERVENTO VAL MELAINA

PROPOSTA PRIVATA N.

3A

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale
25 OTT. 2004
PROT. N. 14326

SOGGETTI PROPONENTI:

MONACO SPA. CAPOGRUPPO

IMPRESA BATELLI

IMPRESA BIGELLI SRL

CDG COSTRUZIONI SRL

DI VEROLI E. E G. SRL

GALEA SRL

PIZZOLI COSTRUZIONI SPA

SOCOMI DI MICHETTI CRISTIANO E C. SNC

VAS IMMOBILIARE SRL

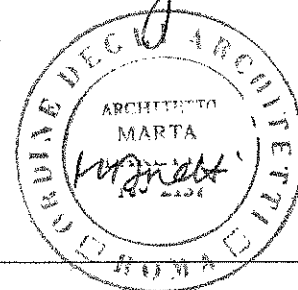
COORDINAMENTO:

ISVEUR SPA

PROGETTISTI:

DR.ARCH. GIAN LUCA DONATO - DR.ARCH. MARTA DARETTI

COMUNE DI ROMA
Dipartimento VI - U.O.N. 2
S.C. Programmi Complessi
COPIA CONFORME
all'originale depositato
agli atti d'ufficio
IL DIRIGENTE
Arch. Giampaolo Coletti



RELAZIONE TECNICA bis 20 OTT. 2004

Documentazione modificata dalle risultanze della
Conferenza dei Servizi del 26 maggio 2004

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampaolo Coletti

Ambito: **Fidene - Val Melaina**

Proposta privata n. 3A

Area di intervento: **AREA DI LARGO FRATELLI LUMIERE**

Tipologia di intervento: **art. 3 comma 1, lett. c)**

RELAZIONE DI SINTESI E TECNICA

La proposta di intervento riguarda l'area di Largo Fratelli Lumière compresa nell'Ambito Fidene - Val Melaina, per la quale nel Programma Preliminare è previsto l'intervento di urbanizzazione secondaria "E1: centro culturale - piazza", all'interno del Piano di Zona n.6 Val Melaina.

L'area di intervento è estesa per mq. 30.341 e comprende le aree a standard del PdZ (attrezzature collettive, verde pubblico, parcheggi) in corrispondenza dell'incrocio tra via delle Vigne Nuove e viale G.Cervi .

Lo stato dei luoghi

L'area è caratterizzata dalla presenza della chiesa di S. Alberto Magno di recente costruzione e dal piccolo manufatto del Casale Nei ubicato su una tenue gibbosità del terreno che li raggiunge la quota più alta, immerso in un gruppo di alberature di alto fusto (gelsi, acacie, tigli) che ne accompagnano gradevolmente la strada di accesso. Il restante suolo è del tutto ineditato e sostanzialmente incolto.

L'accessibilità alla Chiesa ed al Casale è assicurata da via delle Vigne Nuove in parte seguendo il vecchio percorso alberato del Casale medesimo, oltre che dalla strada di servizio al comparto nord-est del PdZ. E' da rilevare che il sagrato della Chiesa è rivolto all'interno dell'area, verso il Casale e non verso la via delle Vigne nuove verso cui la Chiesa, al contrario, rivolge l'abside.

Gli obiettivi del programma di intervento

La scelta strategica è la riqualificazione complessiva dell'Ambito Fidene - Val Melaina e la ricomposizione delle sue varie parti da raggiungere attraverso

- a - la definizione di nuove centralità;
- b - la formazione di piazze dotate di servizi pubblici e privati ;
- c - la creazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili che possano gradualmente costruire l'itinerario Fidene-Serpentara;
- d - il completamento delle attrezzature di servizio che, nell'area di largo Fratelli Lumière, si sostanzia nella realizzazione di un'attrezzatura di servizio culturale;
- e - un modesto insediamento abitativo (368 abitanti);
- f - un miglior bilanciamento degli standard urbanistici della zona di espansione, attualmente in vistoso esubero per il verde (69 ha) oltre che per i servizi pubblici (11 ha) e per i parcheggi (11 ha);
- g - la riduzione delle aree a forte monofunzionalità a vantaggio degli interventi di integrazione tra residenze e servizi pubblici e servizi privati da realizzare nelle aree inedificate non irrinunciabili.

In questo quadro l'area di Largo Fratelli Lumière è "da riqualificare come piazza centrale del PdZ, con progetto unitario".

Principi di impostazione della proposta di intervento

Sulla base dello stato dei luoghi e degli obiettivi specificati nel programma preliminare di intervento per l'ambito Fidene -Val Melaina e sopra richiamati, la presente proposta di intervento consiste nello spostare il baricentro del PdZ dall'attuale snodo viabilistico qual'è il Largo Fratelli Lumière, verso l'interno in direzione del fronte della Chiesa e del Casale Nei.

Ne è conseguita così l'ipotesi di fondare la centralità su uno scarto di scala improvviso e marcato, costituito dall'invenzione di un nucleo insediativo piccolo e compatto, in grado di risolvere contemporaneamente le questioni emerse dall'analisi dei luoghi e quelle sottese dagli obiettivi elencati.

I principi di impostazione della proposta di intervento risultano, da tali premesse, così riassumibili:

- a' - centralizzare contemporaneamente, sul piano architettonico e su quello funzionale, gli unici elementi oggi esistenti (la Chiesa ed il Casale) rispetto all'insediamento contestuale del PdZ e degli interventi a questo contermini (v.tav. 009.3);
- b' - costruire, attraverso un nuovo edificio, una piazza complessa che si integri al sagrato della Chiesa restituendogli il suo più appropriato senso (la Chiesa attualmente volta la schiena al contesto costruito), e polarizzi anche geometricamente, utilizzando la stessa complessità geometrica della Chiesa, le provenienze dai tre lobi costitutivi del PdZ (v.tav. 10.1);
- c' - avviare la saldatura tra il percorso pedonale e ciclabile del verde a parco del PdZ, proveniente da nord e quello realizzabile sul lato occidentale di via Vigne Nuove fino al Tufello, verso sud (tav. 05.2);
- d' - qualificare il centro culturale tanto nella direzione della cultura materiale dedicandovi i manufatti del Casale Nei, che nella direzione della contemporaneità rivolta alla multimedialità dedicandovi un manufatto destinato a biblioteca, in corrispondenza dello snodo viario;
- e' - insediare una modesta quota di abitanti per dare sostanza abitativa al nucleo edilizio;
- f' - riorganizzare diversamente la quota di verde pubblico eccedente e quella per attrezzature di servizio presenti nell'area in ragione della massima integrazione tra gli usi;
- g' - formare con tale disponibilità un microtessuto sufficiente a raccogliere in forma integrata almeno alcune funzioni significative della centralità urbana, coniugandovi anche l'eccezionalità di una presenza rurale, per quanto minuta.

Su tali principi la proposta di intervento punta a dare corpo alla centralità del luogo ed a potenziarne i caratteri architettonico-ambientali affidandosi ad una sorta di "metafora della preesistenza" mediante scelte tipologiche e dimensionali idonee a produrre uno spazio urbano "vivibile ed abitabile" nella dimensione della pedonalità collettiva; dotato di una propria organicità come derivante da un processo di autocostruzione di lungo periodo. Un borgo attestato sulla piazza e sulla sua unica strada, con le case affiancate e alte tre piani (quattro solo laddove l'acclività lo suggerisce) progettato a partire proprio dal tracciato della piazza, della strada e del perimetro degli orti, portato all'evidenza dalla decrittazione dei rapporti tra Chiesa, Casale, orti, e città intorno.

Gli elementi costitutivi e le consistenze

L'impianto viario che regola l'edificazione è costituito:

- da una strada veicolare che lambisce la Chiesa e che, seguendo l'attuale percorso alberato, sale fino al Casale Nei per concludersi al suo interno, accessibile tanto da via delle Vigne Nuove quanto dalla strada a confine con il lobo residenziale nord/ovest del PdZ 6 Val Melaina;
- da una pista ciclabile che raggiunge il terminale della pista realizzata nel parco, lambisce il sito dell'ex Casale Nei e i relativi orti, lambisce il parcheggio su viale G.Cervi e predispone così la sua prosecuzione nell'area destinata al mercato su via delle Vigne Nuove;
- dalla piazza pedonale che, utilizzando le geometrie suggerite dalla Chiesa di S.Alberto Magno determina i tre accessi al nucleo, ciascuno sottolineato da una propria specifica caratteristica.

Su tale impianto è vincolata l'edificazione residenziale e mista costituita da due edifici in linea, alti tre o quattro piani e destinati ad attività commerciali al piano terra, e dalla piastra

dell'attrezzatura culturale pubblica alta due piani a chiudere la piazza e a evidenziarne i relativi accessi. Due edifici a blocco della medesima consistenza ed altezza contrappuntano e concludono verso l'area interna. Nell'area prospiciente l'incrocio tra via De Curtis e via delle Vigne Nuove un quarto edificio in linea alto quattro piani si inflette angolarmente arretrandosi dal filo stradale a determinare un invito all'accesso, mentre un terzo edificio a blocco a destinazione terziaria fa da perno in corrispondenza del citato incrocio. A questa edificazione si accompagna quella relativa al recupero e integrazione dell'ex Casale Nei

A questa edificazione si accompagna quella relativa al recupero e integrazione dell'ex Casale Nei che viene a sottolineare l'accesso al parco costituendone la vera e propria porta.

Le volumetrie corrispondenti, suddivise anche nei tre comparti edificabili, sono indicate nella tavola EP6 bis.

Gli abitanti insediabili, come accennato, sono 368.

I parametri urbanistico edilizi sono indicati nelle Norme Tecniche di attuazione.

Corrispondenza alle raccomandazioni contenute nell'appendice al Bando

Le indicazioni planoaltimetriche contenute nelle cartografie di progetto e le prescrizioni previste nelle NTA danno atto della corrispondenza della Proposta di intervento alle indicazioni espresse in forma di raccomandazioni nell'appendice al Bando. Specificatamente per i singoli punti:

- p.1: una prevalente sistemazione del suolo ineditato a verde ovvero a pavimentazione pedonale; in quest'ultimo caso le NTA prevedono pavimentazioni discontinue con presenza di vegetazione, conformate per assicurare massima permeabilità all'acqua ed all'aria, il cui uso è esteso alle aree di parcheggio;
- p.2 una coerente adesione alla morfologia dei luoghi, anche con il contenimento delle autorimesse interrate all'interno dei perimetri di spiccato; la valorizzazione degli scorci paesaggistici attraverso i percorsi pedonali e ciclabili;
- p.3 il recupero edilizio ed il ripristino della funzionalità dell'ex Casale Nei a servizio del parco pubblico, e l'utilizzazione della preesistente strada di accesso riccamente alberata;
- p.4 una soddisfacente integrazione con il contesto, mediante una molteplicità di accessi pedonali e il collegamento ciclabile con la pista esistente nel parco di Val Melaina e l'introduzione ad una sua prosecuzione sul lato opposto, lungo la via delle Vigne Nuove
- p.5 concentrazione in grossi corpi di fabbrica, con una stretta correlazione tra le sagome edificate ed il tessuto viario, che nella piazza attiva un piano terra totalmente destinato a negozi; la chiara individuabilità dei lotti;
- p.6 l'adozione di tipologie edilizie di tre e quattro piani, con allineamenti lungostrada generalizzati;
- p.7 la drastica distinzione tra viabilità veicolare e pedonale/ciclabile, quest'ultima adeguatamente protetta, in condizioni di sicurezza, da alberature ombreggianti, la riduzione della rete veicolare;
- p.8 una sinergica integrazione tra residenza, commercio, tempo libero mediante la presenza di un centro culturale pubblico, un piccolo fabbricato per uffici, e la destinazione dei piani terra prospicienti le piazze ad attività commerciale;
- p.9 una chiara distinzione tra destinazioni pubbliche, di uso pubblico e private, e una totale assenza di qualsivoglia spazio residuale; altrettanto chiara distinzione degli spazi pubblici anche a fini toponomastici;

- p.10 mantenimento delle aree di parcheggio all'aperto al di sotto dei 2.000 mq. e loro protezione con alberature a chioma larga; mantenimento dei parcheggi privati all'interno dell'area di spiccatto degli edifici;
- p.11 valorizzazione della connessione con il nascente parco pubblico, oltre che con le apprezzabili sistemazioni a verde realizzate nella fascia non residenziale adiacente, sul lato di via G.Cervi; valorizzazione dell'accesso al parco pubblico di Val Melaina proprio attraverso la funzione di richiamo e di filtro operata dal nucleo dell'ex Casale; salvaguardia della non trascurabile dotazione di alberature di alto fusto dell'ex Casale;
- p.12 adozione pressochè generalizzata di pavimentazioni permeabili, e mantenimento a verde delle aree esterne dei lotti condominiali;
- p.13 in assenza di scarpate e terrapieni, interventi di miglioramento ambientale sia per la rimozione dei rifiuti ed il taglio della vegetazione infestante, che per la costruzione di attrezzature per la sosta nel verde;
- p.14 ragionevole prevedibilità, lungo la via delle Vigne Nuove, di spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti solo di urbani;
- p.15 individuazione degli allacciamenti alle reti;
- p.16 affidamento del risparmio energetico, tenuto conto dell'impianto urbanistico, alla selezione delle buclature, allo spessore delle murature, all'uso di materiali naturali ed ecologici, all'isolamento delle costruzioni dal terreno.

Dati quantitativi e parametri urbanistico-edilizi

Sono illustrati nei tabulati del Quadro Tecnico Urbanistico, Indicati nelle Norme Tecniche di attuazione e riassunti nella tavola di progetto "zonizzazione generale di progetto".