

Comune di Roma

Dipartimento delle Politiche del Territorio - Dip. VI  
Ufficio Progetti Urbani - U.O. n°3

Programma di Recupero Urbano  
art. 11, L. 493/93

Labaro - Prima Porta

Proposta privata 3B

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

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI Ufficio Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale
- 9 DIC. 2004
PROT. N. 17624

INTE

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

Comune di Roma  
Il Dirigente  
Arch. Giamberto Proietti

IANO IN RIVIERA  
- FRIULI

Coordinamento I.SV.E.UR.

Interventi autonomi integrati in unica proposta

FRA.MA S.r.l.

soggetto proponente

Soc. FRA.MA. Costruzioni Generali e Servizi di Ingegneria S.r.l.  
Riunenda con altri operatori in Associazione di Impresa

Soc. ELLEPI COSTRUZIONI

Soc. C.ED.EP. S.r.l.

Soc. EDIL ERICA S.r.l.

TAV. n°	TITOLO:	DATA
1/bis	RELAZIONE TECNICA	Dicembre 2004

PROGETTO

Studio di Architettura Guidi & Santori

Viale G. Mazzini, 88 00195 Roma tel. 37514018 - 3723054 fax 3723450

responsabile Arch. Renato Guidi

impianto urbanistico

Arch. Roberto Santori

tipologia edilizia



## RELAZIONE DI COORDINAMENTO

### INTRODUZIONE

L'intervento descritto nella presente relazione è inserito in una proposta globale, presentata in base all'Art. 11 L. 493/93 ambito Labaro Prima Porta, secondo un programma di coordinamento facente capo all'I.S.V.E.U.R.

Detta proposta si prefigge di coordinare gli interventi autonomi di costituente Associazioni di Imprese che si propongono come operatori nell'area all'interno del PZ n. 9 Prima Porta e nell'area a verde pubblico della Convenzione Urbanistica La Valchetta.

Il programma di coordinamento generale si compone di due proposte, la 2A e la 3B presentate rispettivamente dalla:

- |   |   |
|---|---|
| - I.BE.CO. Costruzioni S.p.A.                                 | Progetto Piazza Arcisate                                  |
| - FRA.MA. Costruzioni Generali e Servizi di Ingegneria S.r.l. | Progetto Via Magnano in Riviera - Viale Gemona del Friuli |

che, a loro volta nell'ambito delle loro proposte si assoceranno con altre imprese elencate di seguito.

La Società FRA.MA. Costruzioni Generali e Servizi di Ingegneria S.r.l. è divenuta, con atto Notaio Ottolenghi, titolare del Ramo d'Azienda dell'Impresa Renzo Nostini S.r.l. e quindi subentra a detta società in tutti i rapporti con l'Amministrazione Comunale.

La completa attuazione delle proposte può dare la possibilità al Comune di Roma di realizzare alcuni interventi previsti dal Programma Preliminare così come integrato dalle indicazioni della Circostrizione per centrare quegli obiettivi prioritari che sono alla base del Programma di Recupero Urbano.

Gli interventi pubblici che si intendono realizzare in maniera coordinata sono i seguenti:

- Infrastrutture a rete: realizzazione di interventi riguardanti la viabilità interna dell'ambito fondamentali per la interconnessione della viabilità esistente e relativi alla rettifica di Via delle Galline Bianche; allo spostamento di un giardino (intervento n. 1 del P.R.U.) ed alla realizzazione di attraversamenti pedonali a raso.
- Verde pubblico e sistemazioni ambientali: realizzazione di interventi previsti nella pianificazione comunale che riguardano la nuova Piazza Arcisate (intervento n. 13 del P.R.U.) una piazza/giardino, il Parco della Valchetta (intervento n. 20 del P.R.U.) e la galleria pedonale dell'intervento 3B.
- Sistemazioni superficiali e strutturali delle piazze pubbliche di progetto.

Saranno inoltre realizzate, a scapito degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, Opere Pubbliche relative a parcheggi, verde e servizi per un totale di 1.692 milioni e saranno a disposizione del Comune oneri ordinari e straordinari per un totale di 3.272 milioni per quant'altro necessiti alla definizione del P.R.U.

## RELAZIONE

L'intervento oggetto della presente relazione rientra nella proposta presentata dalla seguente riunenda Associazione di Imprese.

**FRA.MA. Costruzioni Generali e Servizi di Ingegneria S.r.l. (Proponente)**  
ELLEPI COSTRUZIONI  
C.ED.EP. S.r.l.  
EDILERICA S.r.l.

e riguarda il seguente progetto:

Proposta 3B: **Via Magnano in Riviera - Viale Gemona del Friuli**

Sistema ricreativo commerciale interrato, con conseguente sistemazione a verde dell'area già destinata a parco, realizzazione di piccole attività commerciali in superficie e realizzazione di collegamento interrato tra i due fronti dell'intervento.

## **1. PRINCIPI E CRITERI GENERALI DI IMPOSTAZIONE DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO**

L'area interessata dalla proposta di recupero urbano è posizionata all'interno di un tessuto urbano in fase di consolidamento; il progetto proposto tiene conto della situazione attuale e si prefigge come obiettivo principale la ricucitura dell'edificato e la realizzazione in quota parte di quei servizi privati dei quali il quartiere è carente.

La morfologia del paesaggio e la funzionalità naturale delle aree, laddove è prevista la realizzazione di nuove volumetrie, è stata salvaguardata sia rispettando i profili naturali del terreno, sia prevedendo negli intenti progettuali l'adozione di tutte quelle tecnologie (utilizzo acque meteoriche per irrigazione - pavimentazione permeabili) che permettono un corretto regime dei cicli naturali del territorio.

Il trattamento a verde della maggiore superficie possibile è stato considerato come elemento guida della progettazione urbanistica ed architettonica.

Per quanto riguarda l'aspetto delle relazioni con l'intorno il progetto è stato concepito per integrarsi e ricucire il tessuto urbano circostante, si è privilegiato il reperimento degli standards che consentirebbero la realizzazione di quelle infrastrutture indispensabili alla vita del quartiere. (Piazza, parcheggi e verde attrezzato). Nel caso specifico si è ritenuto indispensabile integrare mediante funzioni e percorsi il sistema interrato con il parco e le sue sistemazioni al fine di creare un sistema interdependente che assuma la funzione di polo di interesse di quartiere.

L'intervento inoltre tiene conto e si inserisce in un contesto viario preesistente, integrandolo con quanto richiesto in sede di Bando Concorrenziale e riqualificandolo.

## **2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'area, oggetto della proposta, è ubicata al centro del parco esistente tra Via Gemona del Friuli e Via Magnano in Riviera e ricade nel Comprensorio F2 del P.P. 20/F.

In base alle analisi preliminari riguardanti le preesistenze, gli eventuali vincoli ricadenti sull'area, è emerso un quadro globale del contesto circostante che ha guidato la formulazione della proposta nell'ottica della totale salvaguardia delle caratteristiche generali dell'intorno. Nel caso particolare dell'intervento in oggetto non si sono riscontrati vincoli o preesistenze particolari.

## **3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

L'area di intervento, è posta tra due assi viari di notevole sezione ed in corrispondenza di essi sono oggi esistenti due parcheggi pubblici, sviluppa una superficie totale di circa mq. 19.285 e investe la fascia centrale del parco. L'area di progetto risulta ad oggi priva di strutture per la parte interessata dal verde pubblico ed è inoltre interessata dal passaggio di un elettrodotto aereo che taglia l'intero parco in senso longitudinale. I tralicci che sostengono la linea non ricadono comunque nel perimetro dell'intervento.

## **4. PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI ED ATTUATIVI; DI TUTELA DEI BENI CULTURALI, PAESISTICI ED AMBIENTALI**

Come già accennato, l'area di intervento ricade nel Comprensorio F2 del P.P. 20/F e sia la Variante di salvaguardia che quella delle Certezze ne mantengono la destinazione.

Il P.T.P. dà per l'area indicazioni di Tutela limitata (TLa/17) senza individuare, al suo intero, aree di rispetto.

Per quanto concerne infine la Carta Storica Archeologica, Monumentale e Paesistica del Suburbio e dell'Agro Romano risulta la presenza di un antico tracciato viario che taglia diagonalmente il lotto in corrispondenza di uno dei due parcheggi già esistenti.

#### 5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO

Le linee di progettazione urbanistica, sono state basate su un'analisi preliminare del tessuto preesistente e del suo sviluppo temporale omogeneizzate con le prescrizioni trasmesse dal Dip.to VI, U.O. 2 Pianificazione e Progettazione Generale con nota prot. n. 5347 del 2 Maggio 2002.

In base alla documentazione analizzata si è composto un quadro normativo - urbanistico completo che consentisse l'individuazione chiara della matrice progettuale.

Il complesso proposto, intende creare un polo di attrazione sull'area con le sue destinazioni commerciali e ricreative formando al contempo il disegno del parco e degli spazi pedonali ricreati in superficie.

Le linee generali del progetto proposto prevedono l'integrazione dell'edificio di progetto con il parco che si prevede, una volta ultimate le opere, debba lambire e completare l'organismo edilizio soprattutto per quanto riguarda le sue sistemazioni di superficie.

#### Rete stradale e percorsi

Anche nel caso della progettazione dei percorsi si è privilegiato il concetto della contiguità dei percorsi differenziando le aree a destinazione pubblica da quelle private e prevedendo percorsi pedonali di avvicinamento alle zone verdi.

La galleria commerciale, fulcro dell'intero progetto è stata riposizionata, integrata dalle sistemazioni esterne di raccordo, così da collegare come prescritto sul lato nord la Via Clauzetto e sul lato sud la Via Torfanini.

Anche il rapporto con la rete dei trasporti pubblici è stato analizzato in via preventiva valutando il corretto inserimento dell'intervento in relazione con le infrastrutture presenti.

#### Identità e Integrazione funzionale

Gli spazi risultanti dalla progettazione sono stati identificati per destinazione e funzione. Nella proposta sono stati distinti, sia nelle tavole generali sia in quelle che delincono la futura zonizzazione, la differenziazione tra aree pubbliche e private specificando in ognuna di esse la destinazione specifica prevista.

Come precedentemente accennato le linee guida progettuali hanno portato alla creazione di una proposta di intervento che preveda la coesistenza all'interno della destinazione commerciale di diverse tipologie di attività.

#### Verde Alberature e Spazi Pubblici

Come previsto dalle indicazioni del Bando Concorrenziale gli impianti del verde e le zone destinate al tempo libero sono state considerate come punti di riferimento della progettazione. Il particolare contesto nel quale si inserisce la proposta di cui alla presente relazione, indicava la necessità di ricucitura degli spazi verdi interessati.

Il progetto infatti, prevede la ricostruzione di ampi spazi da destinarsi al verde dove verrà prevista la messa a dimora di essenze arboree tipiche della Campagna Romana scelte in base agli approfondimenti delle analisi fioristiche e vegetazionali già effettuati nelle aree naturali limitrofe. Anche gli spazi di uso pubblico rivestono nella proposta una valenza primaria con la

nuova sistemazione del parco totalmente pedonalizzata e la creazione del collegamento interrato tra i due fronti del parco.

Nelle aree individuate come verde pubblico si prevederà la realizzazione dei percorsi con materiali che consentano la conservazione della permeabilità del suolo. Saranno pertanto adottati elementi di pavimentazione prefabbricati autobloccanti posti su sottofondo di stabilizzato con strato drenante.

Anche le zone di parcheggio saranno trattate con uguali tecnologie contenendo l'impatto ambientale dell'insediamento.

#### Indicazione degli interventi di miglioramento ambientale

Le seguenti indicazioni partono dalla individuazione dell'area del Parco di Veio come quella di maggior valore naturalistico e necessario punto di riferimento per gli interventi di miglioramento ambientale che prevedono:

- realizzazione di un parco urbano con boschetti e cespuglieti autotoni, riferibili a quelli del Parco di Veio, come mostra vivente delle fitocenosi del Parco di Veio stesso, con risultati paesaggistici, ambientali e di educazione ambientale;
- opere di rimodellamento morfologico che tenderanno ad una ricucitura con le morfologie esistenti;
- le eventuali sistemazioni antiersive e stabilizzanti saranno realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica (idrosemine, biostuoie, gradonate, fascinate, ecc.);
- le opere di sostegno, ove possibile, non saranno realizzate in cemento, ma con l'uso combinato di materiali vivi e morti (legno, terra, pietra, ecc.), secondo le tipologie dell'ingegneria naturalistica.

#### Tutela dei corsi d'acqua

Per quanto riguarda la tutela dei corsi d'acqua si rileva che gli interventi oggetto della presente relazione non presentano emergenze particolari e non sono interessati dal problema.

### **6. DESCRIZIONE DEI TIPI EDILIZI**

L'intervento previsto nella proposta prevede la realizzazione di un sistema ricreativo - commerciale da posizionare al di sotto del parco di quartiere ed articolato attorno ai due fronti commerciali prospettanti sulle strade esistenti, la galleria pedonale ed alle piazze pedonali poste a filtro tra le zone commerciali e le zone di sosta degli autoveicoli.

La galleria interrata, elemento di cerniera dell'intero sistema, collega i due fronti del parco consentendo l'uso di esso da parte degli abitanti delle zone edificate circostanti che, sia utilizzando il grande sistema interrato, sia utilizzando i percorsi che portano al parco ed alle sistemazioni di superficie, potranno interagire con il complesso del verde e servizi oggi completamente isolato dal tessuto abitativo.

Le strutture di copertura del complesso commerciale, completate dal sistema dei percorsi pedonali, andranno per la quasi totalità dello sviluppo planimetrico a ricreare la continuità del parco riqualificandolo ed integrandolo con spazi pubblici che giustifichino e incentivino l'uso del grande spazio verde.

In relazione alle destinazioni d'uso di progetto, derivanti da indicazioni precise da parte dell'Amministrazione Comunale, ed in relazione alla particolare localizzazione dell'intervento, si è proceduto al posizionamento dei volumi alla quota stradale (interrata rispetto alla quota del parco) prevedendo la copertura degli stessi con le nuove sistemazioni a parco. Le particolari caratteristiche tecniche e la necessità di notevoli dotazioni impiantistiche

ha fatto sì che i volumi di progetto debbano prevedere altezze interplane maggiorate rispetto al normale standard. Tale aspetto, ampiamente approfondito nelle norme tecniche facenti parte degli elaborati di progetto ha portato al computo delle cubature previste calcolando un'altezza virtuale di mt. 3,20 anziché quella reale e riservando lo spazio derivato alla localizzazione delle dotazioni tecniche. Medesimo criterio è stato adottato per il sistema ricreativo.

L'organismo edilizio sarà impostato alla stessa quota dei parcheggi in modo da mediare l'impatto di essi con le volumetrie ed il parco e sarà composto, per un totale di mc. 16.230, da un sistema destinato ad attività ricreative ludico o sportive e da un volume da esso svincolato destinato ad attività commerciali. Gli accessi alle attività avverranno attraverso la galleria di uso pubblico che taglia il nuovo insediamento e dalla quale sarà possibile raggiungere la copertura a quota parco dove sarà posizionato un ulteriore piccolo volume destinato ad attività commerciali o ricreative. La presenza di questa attività in copertura intende creare un polo di attrazione sul sistema di superficie così da garantirne un uso continuo e motivato durante tutto l'arco della giornata

Per quanto concerne le sistemazioni di copertura, fatta eccezione per il piccolo volume sopra descritto e per la sua pertinenza, le superfici ed i percorsi saranno esclusivamente di uso pubblico ricucendo quella continuità del parco oggi in parte persa a causa della presenza di due parcheggi.

Gli elementi architettonici emergenti dal terreno, saranno concepiti con forme e colori primariamente organici privilegiando l'uso dei materiali che richiamino il contesto naturale circostante.

In conformità con le richieste degli uffici si è inoltre proceduto alla complessiva revisione del progetto soprattutto per quanto concerne il dimensionamento ed il posizionamento delle aree destinate al parcheggio.

Un intervento di questa natura necessita, per la sua destinazione e per la sua stessa funzionalità di notevoli superfici destinate alla sosta delle auto. Si è pertanto proceduto a verificare il reale fabbisogno di parcheggi sia pubblici sia privati. In base ai calcoli effettuati ed in conformità con le prescrizioni degli uffici si è maggiorata la dotazione di parcheggi interrati sino ad una superficie complessiva di mq. 2.500.

La restante parte di parcheggi è stata poi dislocata in superficie frazionandola in più aree integrate da un notevole numero di alberature poste a filtro visivo.

Tale ridimensionamento dell'impianto generale ha portato alla riduzione complessiva dei parcheggi pertinenziali da mq. 7.090 a mq. 4.943 rispetto alla proposta del 30.03.01 prot. 5514.

La dotazione di spazi per i parcheggi privati pur essendo notevole appare, in base ai calcoli effettuati, appena sufficiente, sia in termini normativi che in termini funzionali, a garantire un corretto uso della futura struttura.

Lo standard richiesto dalla L.R. in materia di attività commerciali appare soddisfatto mentre la rimanente parte di parcheggi pertinenziali garantisce il rispetto della normativa per quanto concerne le attività ricreative ed al contempo consente un piccolo margine di sicurezza legato alla specifica attività che si porrà in essere nei volumi di progetto. Nel caso ad esempio di una struttura cinematografica articolata in multisale, appare evidente che i parcheggi calcolati in ragione di 1 mq./10 mc. di volume di progetto non potrebbero assolvere all'effettivo fabbisogno derivante dall'uso della struttura.

Si è inoltre ridotta la volumetria fuoriuscente sulla piazza posta al centro del parco prevedendo il solo piccolo volume commerciale (h. 350) e spazi tecnici afferenti al ricreativo

che consentiranno il posizionamento di dotazioni impiantistiche e degli indispensabili collegamenti e vie di esodo sulla piazza e sul parco.

In conformità con le prescrizioni degli uffici si è inoltre ridistribuito il sistema della attività che insistono sulla galleria posizionando i depositi ed i magazzini in aderenza con il fronte controterra.

Tale soluzione ad oggi appare inderogabile al fine di consentire il distacco funzionale delle attività commerciali dal terrapieno del parco e consentire così il raggiungimento degli indispensabili requisiti igienico sanitari.

La galleria di uso pubblico, è stata inoltre dotata di un'ampia apertura (1/3 della superficie della galleria) che consente sia il ricambio d'aria che l'illuminazione naturale ed in prossimità del parcheggio pubblico, in stretta connessione con la piazza pedonale inferiore è stata prevista la realizzazione di uno SKATE-PARK.

#### Gestione dei flussi di risorse e rifiuti

L'impianto di progetto prevede un sistema ad un solo piano, complementare interrato e coperto con le nuove sistemazioni a verde e pedonali del parco.

E' pertanto possibile realizzare un sistema di stoccaggio dell'acqua piovana da convogliare in appositi serbatoi di accumulo, distribuiti sulle coperture o interrati nelle aree comuni; sistema che può consentire l'uso della stessa ai fini del contenimento dei consumi energetici collegati al trattamento dell'aria nel periodo estivo; tale utilizzo può essere reso possibile facendo circolare l'acqua in apposite micro tubazioni annegate nelle tamponature esterne dell'edificio a più intensa esposizione solare.

In alternativa l'acqua accumulata può essere utilizzata, a circuito chiuso, per preraffreddare l'aria nelle batterie di scambio dei condizionatori.

L'acqua piovana può infine essere utilizzata anche per il serbatoio d'accumulo dell'impianto antincendio o più semplicemente, con un sistema di distribuzione separata, nei servizi igienici; non ultima l'utilizzazione per l'impianto d'innaffiamento dei giardini.

Il complesso delle attività previste, oltre alle unità immobiliari presenti, rendono possibile l'adozione di un piccolo sistema di autoproduzione di energia elettrica a mezzo di impianto di cogenerazione che utilizzi motori a combustione alimentati a gas metano.

#### Allacci alle reti impiantistiche

Per quanto concerne i punti di connessione con le reti impiantistiche cittadine e gli allacci ai pubblici servizi si rimanda agli elaborati di progetto; corre l'obbligo di specificare che comunque i vari collettori di raccordo e i raccordi ai pubblici servizi saranno realizzati nel seminterrato o in manufatti comunque nascosti (cunicoli interrati) o mascherati (all'interno delle aree a verde) al fine di annullare qualunque tipo di impatto ambientale.

#### Uso di tecnologie innovative per il risparmio energetico

Trattandosi di un complesso immobiliare con destinazione non residenziale è opportuno prestare attenzione all'utilizzo degli impianti, in particolare quelli di condizionamento dell'aria, estiva (laddove esistente) ed invernale, e dell'energia elettrica.

Gli impianti potranno essere sottesi ad una centralina di controllo e di supervisione centralizzata, si da rendere funzionanti e funzionali gli impianti stessi solo per il tempo di effettivo utilizzo.

Questa procedura di controllo consente di fatto, nel momento in cui gli ambienti non vengono utilizzati, di interrompere il flusso di acqua calda e la possibilità di spegnere eventuali utilizzatori elettrici dovessero essere stati dimenticati in funzione.

**7. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (IN COORDINAMENTO CON LA PROPOSTA N. 2A)**

**1) Opere da P.R.U. (decisione Giunta Comunale del 4/8/2000)**

1) Rettifica Via delle Galline Bianche, spostamento giardino, attraversamenti pedonali	mil.	961
13) Nuova Piazza Arcisate	mil.	500
15) Piazza/Giardino	mil.	1.000
20) Parco della Valchetta	mil.	864
Restauero palestra Via Offanengo	mil.	339
• Oneri strutturali pertinenti alla piazza giardino di progetto (intervento 3B)	mil.	180
• Galleria pedonale (intervento 3B)	mil.	321

L'importo totale di tali opere è di 4.165 milioni.

Arch. Renato Guidi

