

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

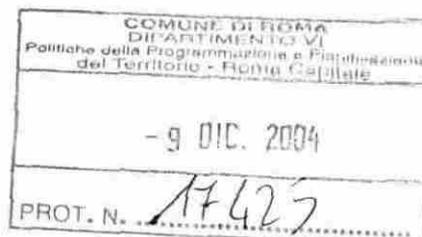
Labaro - Prima Porta

Proposta privata - 2A

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

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti



DATE

Coordinamento I.Sv.E.UR.

Interventi autonomi integrati in unica proposta

soggetto proponente

Soc. I.BE.CO. S.p.a.

Riunenda con altri operatori in Associazione di Impresa

I.BE.CO. COSTRUZIONI SPA
IL PRESIDENTE
Dott. IRENE BATTI

Soc. ICOFER S.r.l.

Soc. S.I.C.E.A. S.p.a.

Soc. EDILRE. S.r.l.

Soc. STE.CHI. S.r.l.

Soc. EDIL MARE TRE S.r.l.

TAV. n°	TITOLO:	DATA
3/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. S.p.A.

Progetto Piazza Arcisate

- IMPRESA ING. RENZO NOSTINI 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 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 Circoscrizione 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 scempe 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 necessari alla definizione del P.R.U.

RELAZIONE

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

I.BE.CO S.p.A. (Proponente)

ICOFER S.r.l.

S.I.C.E.A. S.p.A.

EDIL RE S.r.l.

STE.CHI. S.r.l.

EDIL MARE TRE S.r.l.

e riguarda il seguente progetto:

Proposta 2A: **Piazza Arcisate.**

Complesso edilizio polifunzionale (commercio - residenze) collegamento pedonale tra la piazza ed il parco, sistemazione a verde dell'area e realizzazione delle sistemazioni della piazza, della viabilità e dei parcheggi.

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).

L'intervento inoltre tiene conto e si inserisce in un contesto viario preesistente, integrandolo con quanto richiesto in sede di Bando Concorrenziale e riqualificandolo. Le aree verdi si inseriscono nel tessuto secondo la logica della contiguità con quanto già esistente nel quartiere e per le aree di parcheggio a destinazione privata è stata sempre privilegiata la realizzazione in interrato onde evitare un maggiore impatto "edilizio" sul territorio. Si è inoltre considerato di primaria importanza la riqualificazione della piazza prospettante gli edifici dell'IACP e il collegamento pedonale di essa con il nuovo insediamento di progetto e di conseguenza con le aree di verde attrezzato.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area, oggetto della proposta, è ubicata all'altezza di Piazza Arcisate lungo l'asse viario di Via delle Galline Bianche e ricade in zona E3 di PRG vigente (Espansione riservata all'edilizia popolare ed economica)

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 come detto posta in prossimità della Piazza Arcisate è attestata di fronte al complesso edilizio dell'IACP ivi posto, e si articola dalla Piazza stessa lungo l'asse viario di Via delle Galline Bianche, per una superficie totale di circa mq. 14.585.

Dall'altimetria digradante risulta libera da alberature di pregio ed appare attualmente scollegata dal tessuto edilizio circostante sia per il suo andamento altimetrico che la pone al di sotto della quota dell'edificato sia per la presenza della via a scorrimento veloce che la separa dalla zona sud del quartiere.

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

Il P.R.G. vigente, come già accennato, prevede per l'area di intervento la destinazione a zona E3, 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 non risultano emergenze di alcun tipo.

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

Anche i parametri riguardanti il comfort termo-energetico dell'abitante e le fasi di radiazione solare, sono stati analizzati nella fase preliminare della progettazione, facendo scaturire le indicazioni fondamentali per il corretto orientamento del fabbricato e degli spazi accessori. Si è privilegiato infatti l'orientamento che permetta una giusta alternanza di periodi di ombreggiatura ed insolazione delle facciate principali, schermando i percorsi carrabili e pedonali con filari di alberi.

L'intervento edilizio inoltre si ispira al contesto ambientale del sito e riproduce, completandolo, il tessuto nel quale è previsto l'inserimento.

Le linee generali del progetto proposto prevedono infatti l'integrazione dell'edificato con un edificio polifunzionale posizionato nell'area di intervento secondo linee generate dal centro della piazza. Il complesso proposto, che richiama le linee urbanistiche della zona, crea un polo di attrazione dell'area con le sue destinazioni commerciali, formando al contempo il disegno della piazza di chiusura dell'impianto viario.

La proposta sopra descritta rispetta, come si diceva, le linee urbanistiche preesistenti, i tracciati viari già realizzati e previsti e, pur concentrando l'intervento edilizio, lo racchiude in un'area ben definita e circondata da elementi naturali sulle linee di confine.

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.

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.

Parcheggi

Per quanto concerne la previsione di aree di parcheggio, la progettazione ha privilegiato il reperimento delle superfici, in modo particolare per quelle destinate ad uso privato, nel sottosuolo all'interno delle linee di ingombro dei fabbricati. Nel caso specifico al fine di uniformarsi alle recenti direttive regionali in materia di superfici di parcheggio a servizio di

volumetrie commerciali, è stato comunque necessario ubicare ampie zone di parcheggio pertinenziale anche in superficie a diretto contatto con i fabbricati di progetto.

Nell'area di parcheggio pubblico, posta in superficie, onde evitare difficoltà di tipo gestionale da parte dell'Amministrazione, sono state invece previste ampie fasce di verde piantumato con alberature ad alto fusto a chioma larga poste su filari singoli e doppi, sia per garantire il massimo ombreggiamento delle superfici, sia per schermarle dall'intorno e diminuire l'impatto visivo.

Tutte le aree superficiali destinate a parcheggio sono di dimensioni medie e, se poste contigue tra loro, sono separate da fasce filtro di verde.

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 delineano 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 di diverse destinazioni (residenza e commerciale). La compresenza delle funzioni è stata separata nell'organizzazione distributiva ma integrata nel disegno generale privilegiando i fronti principali per le attività rivolte al pubblico e quelli secondari, dotati di zone verdi per le destinazioni residenziali. In ogni caso i collegamenti sia fisici che ottici tra le aree a destinazione sono concepiti in maniera da conservare la continuità territoriale e la completa integrazione delle funzioni.

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 attualmente presenti in prossimità delle aree di intervento.

Il progetto infatti, nel rispetto delle tipologie edilizie già esistenti, riserva 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 della piazza quasi totalmente pedonalizzata e la creazione del collegamento/piazza pedonale con i parcheggi ed il verde posizionati nella parte a quota inferiore del lotto.

Nelle aree individuate come verde pubblico e privato 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 antierosive 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

La tipologia edilizia prescelta scaturisce da un'analisi critica di quanto esistente nel quartiere. La destinazione d'uso di progetto e la posizione dell'intervento, lungo un asse viario di notevole importanza e posto a chiusura del cono visivo che si offre accedendo al quartiere, ha indirizzato la composizione architettonica verso un insediamento di valenza direzionale. Si è pertanto privilegiata una tipologia che potesse con la sua articolazione di volumi, mediare l'andamento altimetrico digradante dal Largo Quistello verso Via delle Galline Bianche creando un fronte commerciale prospettante il lato sud est dell'area nella zona più bassa dell'area. Una coppia di volumi residenziali posti al di sopra della piastra commerciale alla stessa quota degli edifici dell'IACP esistenti, realizzano invece le volumetrie prospettanti sulla piazza ed accessibili da essa.

Come prescritto dagli uffici, posto a testata della piazza di uso pubblico che caratterizza lo spazio tra i due edifici, è stato posizionato il nuovo volume commerciale che, collegato con quello sottostante consentirà il migliore inserimento delle nuove attività nel contesto edilizio esistente.

La piastra posta a quota inferiore, accessibile direttamente dalla quota della piazza inferiore, sarà articolata in un ampio volume commerciale e completata da spazi di servizio (magazzini - aree scarico-carico) dalle cantine delle residenze e da un'autorimessa privata a servizio anch'essa delle abitazioni.

Al di sopra di questo volume e collegata da quattro corpi scala sorgeranno i due volumi residenziali di quattro piani orientati radialmente rispetto alla piazza "superiore" eletta a centro ideale della composizione. Tali volumi saranno, in fase attuativa, uniformati alle linee architettoniche degli edifici degli IACP anche mediante l'utilizzazione di balconi loggiati.

Come già accennato il sistema sarà poi completato da un ulteriore volume commerciale e da due collegamenti verticali che congiungeranno gli spazi pubblici posti a quota differente.

Gestione dei flussi di risorse e rifiuti

Trattasi di un immobile di quattro piani ad uso residenziale con sottostante piastra commerciale e parcheggi.

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.

L'acqua calda prodotta dal circuito di raffreddamento dei motori può essere utilizzata come energia termica che consenta nel periodo invernale il preriscaldamento delle centrali termiche.

E' naturale progettare l'impianto sul fabbisogno elettrico invernale; d'altro canto se lo si dimensionasse sul fabbisogno termico invernale si avrebbe al contrario un surplus di energia elettrica, rispetto al reale fabbisogno, che, in grazia delle normative esistenti, non si potrebbe vendere a Terzi e che l'ENEL non è più disposta ad acquistare.

In tutti e due i casi ultimi evidenziati il vantaggio economico che si otterrebbe con l'impianto di cogenerazione non consentirebbe il recupero dell'investimento reso per il maggior costo d'impianto se non in tempi talmente lunghi da non essere considerati accettabili in un piano finanziario di gestione a medio termine (3 - 5 anni).

Al contrario il dimensionamento consigliato in premessa consente un risparmio, lungo l'arco dell'anno, di circa il 25-30% rispetto ai costi che si sosterebbero acquistando l'energia elettrica dall'ENEL che porterebbe ad un rientro dell'investimento reso in tempi medio - brevi.

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 prevalentemente 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, sì 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.

Nelle parti comuni (atri, corridoi, locali garages, locali di servizio e vani tecnici) l'adozione di cellule fotoelettriche di *presenza* consente di attivare l'impianto di illuminazione solo al passaggio delle persone.

E' consigliato l'uso di corpi illuminanti a fluorescenza con l'adozione di reattori elettronici che consentono un risparmio di gestione fino al 60%; il maggior costo di acquisto viene ammortizzato, per un uso derivante da un fattore di contemporaneità del 50%, in massimo due anni di funzionamento.

Gli impianti stessi dovranno avvalersi anche di tecnologie che ne ottimizzino l'uso attraverso dispositivi sia tecnici che strutturali che possano contenerne i consumi.

L'esposizione degli edifici è sostanzialmente S.SE e S.SO; questo al fine di usufruire del massimo beneficio illuminotecnico derivante dall'esposizione solare, sfruttando inoltre, ai fini termici, il calore da irraggiamento.

Negli edifici ad uso residenziale, nel periodo invernale, l'aria contenuta nell'intercapedine, e, soprattutto, nel vetro camera delle finestre, viene convogliata, a mezzo di elettroventilatori, in un locale di accumulo, dove il calore viene trasferito ad un materiale refrattario ad alta densità; nelle ore notturne tale calore immagazzinato viene nuovamente trasportato nei piani sottostanti.

Al contrario, nel periodo estivo, il materiale refrattario, esposto nelle ore notturne al clima freddo della notte, si raffredda; durante il giorno il freddo immagazzinato viene trasferito, sempre a mezzo di elettroventilatori, negli ambienti abitati.

Tale sistema consente di ricreare, all'interno delle abitazioni, le condizioni che, in altri tempi, venivano garantite da murature di notevole spessore e tali da consentire un notevole ritardo nei flussi di calore dall'interno all'esterno del fabbricato e viceversa; con tale accorgimento vengono ridotti notevolmente (fino ad un 25-30%) i consumi energetici nelle mezze stagioni e nelle ore intermedie della giornata.

Discorso a parte va fatto per gli impianti a captazione d'energia solare, attraverso pannelli solari da collocarsi in appositi vani tecnici posti in copertura; il costo di realizzazione è ancora elevato e consente il recupero dell'investimento reso solo su tempi lunghi.

Un opportuno dimensionamento può peraltro consentirne l'utilizzazione non tanto per sopperire all'intero fabbisogno di energia termica o di acqua calda sanitaria, ma per consentirne un pre riscaldamento; del resto la prevedibile parziale utilizzazione dell'edificio, potrebbe rendere, in alcuni periodi dell'anno, tale intervento autosufficiente.

7. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (IN COORDINAMENTO CON LA PROPOSTA N. 3B)

1) Opere da P.R.Ù. (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.	364

L'importo totale di tali opere è di 4.210 milioni.

Arch. Renato Guidi

