

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

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI POLITICHE DEL TERRITORIO
20 FEB. 2001
PROT. N. 8125

Laurentino

Proposta privata 4

REGIONE LAZIO
p. Presidente Conferenza di Servizi
Il Responsabile del Procedimento
Arch. Maria Teresa Longo

INTERVENTO LOCALITA' VALLERANELLO

soggetto proponente

DUE ERRE S.p.A.

CO.GE.I. ITALIA S.r.l.

A.S.R. S.r.l.

CO.GE.I. ITALIA S.p.A.
Administratore Delegato

DUE ERRE S.p.A.

Un. Progettista

A. S. R.
Attività Spettive Romane s.r.l.

COMUNE DI ROMA
Dipartimento VI
S.O. n. 2
COPIA CONFORME
all'originale depositato
agli
IL DE
Arch. Gian

TAV. n°	TITOLO:	DATA
1	RELAZIONE TECNICA	FEBB. 2001

PROGETTO

Studio di Architettura Guidi & Santori

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



Arch. Renato Guidi
Arch. Francesca Grimaldi

collaboratori:

Arch. Francesco Mantini
Dott. Nicoletta Miniero
Geom. Paolo Canestri



RELAZIONE

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

DUE ERRE S.p.A. (Proponente)
CO.GE.I. ITALIA S.r.l.
A.S.R. S.r.l.

e riguarda il seguente progetto:

Proposta 4: Via di Valleranello.
Edificio destinato ad albergo di medie dimensioni (n.150 camere)

1. Principi e criteri generali di impostazione della proposta di intervento.

La proposta di intervento è finalizzata alla realizzazione di un albergo di medie dimensioni (n. 150 camere), in località Valleranello – Roma.

L'area ricade in una zona della città direttamente a contatto con le grandi arterie di traffico, che distribuiscono la zona meridionale della città e la mettono in collegamento sia con il centro cittadino sia con l'aeroporto Leonardo da Vinci.

La posizione dell'area si giova inoltre della vicinanza del Centro direzionale dell'Eur e dunque con un tessuto urbano fortemente terziarizzato e con il futuro Centro Congressi che in esso sarà realizzato

L'ubicazione dell'intervento, è stata scelta tenendo conto non soltanto della polarità della zona e del suo buon inserimento nella rete dei collegamenti ma, anche tenendo presente le caratteristiche di tranquillità dell'area inserita tra una lottizzazione di zona G4 (case con giardino) ed un ampio comprensorio agricolo.

Il contesto territoriale appare, compatibile con la destinazione turistico-ricettiva prevista ed anzi, con lo standard qualitativo previsto, si prevede possa riqualificare l'intorno operando da volano per la riorganizzazione della zona direttamente investita dalla sua presenza. Il progetto di cui alla presente Relazione Tecnica si prefigge inoltre, oltre ad una operazione di ricuciture dell'edificato, la realizzazione di quegli standard urbanistici dei quali la zona di intervento appare sprovvista.

2. Inquadramento territoriale.

L'area, oggetto della proposta, si trova ubicata in Via di Valleranello a breve distanza sia dalla Via Pontina che dal G.R.A.

Essa confina con un vasto comprensorio edificato con case unifamiliari e bifamiliari con giardino ed è immediatamente contigua con un comprensorio di zona "O" (Recupero Urbanistico ed al Piano di Zona di Spinaceto e Casal Brunori.

In tutto il fronte posto a nord est confina invece con una vasta zona di Agro Romano che conserva invariata la peculiarità di sfruttamento agricolo.

L'area è compresa nel sistema ambientale Cecchignola. Vallerano che si estende lungo tutto l'omonimo Fosso di Vallerano fino alla ansa del Fiume Tevere.

In base alla classificazione delle aree ai fini della tutela risulta perimetrato all'interno dalla sottozona TPb1 (Tutela dei paesaggi agrari di grande ampiezza, profondità ed omogeneità).

3. Descrizione dello stato dei luoghi.

L'area oggetto della proposta allo stato attuale si presenta libera da fabbricati e forma la parte iniziale di un compluvio leggermente digradante verso il fosso di Vallerano.

Le quote altimetriche assolute variano da un massimo di 52 m.s.l. ad un massimo di 48 m.s.l.

L'area come detto è inedificata ed in essa non sono presenti alberature di rilievo.

Direttamente attestata sulla Via di Vallerano confina ad est con un complesso di capannoni ad uso artigianale, a sud est con il già citato comprensorio G4 in fase di realizzazione ed a sud ovest con il tessuto ormai consolidato della zona "O".

Direttamente raggiungibile dalla Via Pontina, il tessuto edilizio che compone le zone circostanti l'area appare in parte già dotato di pubblici servizi.

Sulla Via Valleranello è allo stato attuale in corso l'opera di Urbanizzazione.

4. Previsione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi; di tutela dei beni culturali, paesistici ed ambientali.

Il P.R.G. vigente prevede per l'area di intervento la destinazione a zona M, attrezzature di servizi pubblici generali, e sia la Variante di salvaguardia che quella delle Certezze ne mantengono la destinazione.

Il P.T.P. Cecchignola – Vallerano dà per l'area indicazioni di Tutela Paesistica (TPb/1) senza individuare, al suo intero, aree di rispetto.

Per quanto concerne la Carta Storica Archeologica, Monumentale e Paesistica del Suburbio e dell'Agro Romano non risultano emergenze di alcun tipo.

L'area di intervento non ricade infine all'interno di aree naturali protette come definite dalla Legge 6 Dicembre 1991 n. 394.

5. Descrizione del Progetto Urbanistico.

Le linee di progettazione urbanistica, sono basate su un'analisi preliminare del tessuto preesistente e del suo sviluppo temporale. In base alla documentazione analizzata si è composto un quadro 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 dei fabbricati e degli spazi accessori. Si è privilegiato infatti, compatibilmente con la conformazione del lotto 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.

Verde alberature e spazi pubblici

L'intervento, pur nella sua tipologia fortemente polare, si ispira al contesto ambientale del sito e con i suoi ingombri e le sue altezze massime si inserisce nel territorio completando il tessuto edilizio esistente ed in fase di realizzazione si prevede infatti il posizionamento del fabbricato in senso trasversale rispetto alla Via Valleranello così da lasciare un'ampia visuale sugli spazi verdi dell'agro circostante. A filtro tra l'insediamento, la campagna e la zona destinata a standard di parcheggio, è previsto a tal fine uno spazio di verde attrezzato che medi il passaggio tra il tessuto edificato, il territorio ancora integro e l'intervento di proposta, creando un corridoio ecologico di collegamento tra le diverse funzioni.

Il paesaggio circostante l'area di intervento appare dal punto di vista ambientale piuttosto povero fatta eccezione per isolati esemplari arborei alti 5-6 m. di Robinia pseudoacacia ed Ailanthus altissima e rappresenta una formazione a dominanza di specie sinantropiche di scarsa qualità ambientale. Tra le specie presenti le più frequenti sono:

Galium aparine
Trifolium pratense
Plantago major
Silene alba
Picris hieracioides
Dasyrium villosum
Mentha sp.
Inula viscosa
Trifolium campestre
Rumex crispus
Trifolium repens
Avena barbata
Cynodon dactylon
Echium italicum
Hypochoeris achyrophorus
Geranium molle
Comvolvulus arvensis
Poa trivialis

La proposta sopra descritta rispetta le linee urbanistiche preesistenti, i tracciati viari già realizzati e previsti e, pur prevedendo una volumetria consistente, la racchiude in un'area ben definita e di norma circondata da elementi naturali sulle linee di confine.

Permeabilità

Nell'intervento proposto, nelle aree individuate come verde pubblico e privato si prevederà la realizzazione dei percorsi con materiali che consentano la conservazione della permeabilità del suolo. Si prevede pertanto l'adozione di 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.

Gestione dei flussi di risorse e rifiuti

In considerazione del futuro utilizzo dell'edificio di progetto, contenente una discreta varietà di attività semplici si ritiene 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, o direttamente o attraverso una pretrattamento *a cascata* che può essere realizzato, laddove siano previste delle fontane nell'area giardini, provocando l'evaporazione del fluido ed il suo raffreddamento.

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.

Laddove possibile, nel periodo estivo, l'accumulo di acqua piovana può essere anche utilizzato per realizzare un sistema di produzione del ghiaccio con apposito locale di refrigerazione che consenta di immagazzinare l'energia nelle ore notturne (a minor costo) e riutilizzarla nelle ore diurne; tale intervento consentirebbe altresì un risparmio nell'acquisto dei gruppi frigoriferi che avrebbero necessariamente una potenzialità ridotta..

Il complesso delle attività previste, rendono di fatto obbligata l'adozione di un sistema di autoproduzione di energia elettrica a mezzo di un sistema integrato realizzato con pannelli solari e un impianto di cogenerazione che utilizzi motori a combustione alimentati a gas metano.

Nel primo caso posizionando i pannelli in copertura sul fronte esposto a sud est, sarà possibile realizzare un impianto stagionale di diretta pertinenza delle zone aperte (piscina bar) e di tutte quelle funzioni prettamente estive.

Nei periodi invernali l'impianto potrà essere sfruttato per alimentare funzioni specifiche di media dimensione.

Nel caso invece dell'impianto principale di cogenerazione 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, dal momento che se lo si facesse su quello estivo, ben più elevato per l'entrata in esercizio dell'impianto di condizionamento, si avrebbe una notevole quantità di energia termica non utilizzabile; d'altro canto se si dimensionasse l'impianto 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.

E' opportuno sottolineare infine che l'adozione di un sistema di autoproduzione di energia elettrica consente di poter disporre di fatto di un impianto di emergenza, dovendo comunque mantenere il collegamento in parallelo con l'ENEL e potendo quindi utilizzare due fonti alternative di energia elettrica a piacimento.

E questo, tenendo conto della presenza nel complesso di edifici di pubblico servizio, di vasti locali commerciali (con prevedibile presenza di numerose celle frigorifere per la

conservazione degli alimenti) e di locali pubblici è un vantaggio non indifferente ai fini della sicurezza.

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 soggetto ad utilizzazione discontinua, sia nel corso dell'anno che nel corso di una stessa giornata, è d'obbligo prestare una particolare attenzione all'utilizzo degli impianti, in particolare quelli di condizionamento dell'aria, estiva ed invernale, e di energia elettrica.

Gli impianti dovranno essere necessariamente sottesi ad un centro 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 i flussi di aria calda e di acqua refrigerata e, soprattutto, l'attività dei ventilatori di mandata e di ricircolo; non ultima la possibilità di spegnere eventuali utilizzatori elettrici dovessero essere stati dimenticati in funzione.

Se tale centrale di controllo dovesse, ai fini di un'ulteriore ottimizzazione del complesso impiantistico, essere unica per tutti gli edifici, si potrebbe trasferire anche l'energia termica ed elettrica derivanti dal sistema di cogenerazione verso le aree a più elevata utilizzazione in quel momento.

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.

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

6. Descrizione dei tipi edilizi.

La tipologia edilizia prescelta per l'intervento, pur vincolata alla destinazione d'uso futura, è stata ispirata dallo studio della morfologia del tessuto circostante.

Il fabbricato di progetto si articola su quattro piani fuori terra e due piani interrati per un totale di 39.370 mc.

Al piano terra, troveranno posto, tutti i servizi comuni all'utenza dell'albergo mentre nei tre piani superiori saranno realizzati n. 150 camere.

Al primo piano interrato saranno dislocati spazi di servizio, aree destinate alla movimentazione dei carichi più piccoli ed ambienti destinati all'utenza.

Al secondo piano interrato sarà infine ricavata una autorimessa, destinata all'uso privato dell'albergo.

Il fabbricato, concepito secondo linee di massima semplicità, si caratterizza per due testate prettamente murarie che contengono il volume principale che invece è trattato con pareti trattate con ampie finestrate.

Il volume di progetto si posiziona sul lotto in maniera da non ingombrare la visuale sull'agro romano direttamente contiguo con il lotto di intervento e, con la sua altezza massima di 14,50 mt. si pone come elemento di chiara individuazione della zona circostante.

7. Descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle a scapito del contributo straordinario.

Come si è evidenziato nelle tavole di progetto si prevede un'area a parcheggio pubblico di mq. 6.870 ed un'area a verde di mq. 2.396.

Per entrambe le zone si è previsto un impianto di illuminazione che con le alberature proposte e gli elementi di arredo urbano garantiranno una riqualificazione dell'area ed una nuova polarità di quartiere.

I materiali che si prevedono saranno scelti nel massimo rispetto della durabilità e della gestione.

Per quanto riguarda gli importi "a pagamento", in collaborazione con i competenti Uffici Comunali, si provvederà ad individuare opere del Programma da realizzare a scapito; le opere così individuate potranno essere realizzate anche tramite apposito Consorzio a cui il proponente da sin d'ora la propria adesione.



Arch. Renato Guidi

Arch. Francesca Grimaldi

