

COMUNE DI ROMA

Dipartimento VI U.O.3

Ufficio Progetti Urbani

Documentazione modificata dalle risultanze della
Conferenza dei Servizi del 23 luglio 2004



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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giamberto Coletti

Programma di Recupero Urbano
"LAURENTINO - LARGO UNGARETTI"
programma di recupero urbano art. 11 L 493/93

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

Progettista
arch. Francesco Coccia

per lo Studio Coccia Associati
viale Carso, 59
00195 ROMA



Soggetto proponente:
IMPRESA GHERARDI ING.
GIANCARLO Srl

Ing. GHERARDI GIANCARLO Srl
Amministratore Unico

RELAZIONE TECNICA

Scala

Data
Dicembre 2004

Aggiornamenti

L'INTERVENTO

1-2. Principi e criteri generali di impostazione della proposta di intervento, inquadramento territoriale

Il progetto è strettamente attuativo del Programma Preliminare di Intervento Laurentino (DCC n° 41 24/2/95) elaborato dall' Ufficio Periferie del Comune di Roma in preparazione del sistema di interventi ex art 11, costituendone l'area di intervento E.3.7 " Largo Ungaretti >>, oggetto di specifica scheda progetto allegata al programma che è stata sostanzialmente seguita ed attuata.

Il progetto si attiene ai criteri di progettazione formulati dall'Amministrazione nell'Appendice al Bando nella misura in cui il grado di definizione progettuale raggiunto e le sue limitate dimensioni lo consentono.

Pertanto per alcuni requisiti le condizioni di soddisfacimento sono state individuate e verificate nella proposta progettuale, mentre per altri si è fatto ricorso alle prescrizioni delle Norme Tecniche.

In generale il rispetto dell'Ambiente Urbano è stato affrontato dal punto di vista strettamente urbanistico, mentre quello dell'Ambiente Naturale è stato affrontato attraverso la minimizzazione degli impatti derivanti dall'impermeabilizzazione del suolo e dalle alterazioni connesse con vistosi movimenti di terra.

Relativamente agli accorgimenti per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, si prevede di rendere permeabili all'acqua gran parte delle pavimentazioni su terra quali i percorsi pedonali e le aree di parcheggio, mentre per la vasta superficie di circa mq.2500 interessata dalla piastra pedonale di copertura di copertura dei parcheggi pubblici interrati, si prevede il convogliamento delle acque zenitali al di sotto del calpestio dell'autorimessa per restituirle al suolo attraverso un sistema drenante.

3- Stato dei Luoghi

IL SITO :

L'area ha forma triangolare con un vertice attestato su via Bontempelli ed i lati disposti lungo via Tomasi di Lampedusa, via Edmondo Quasimodo e a ridosso degli edifici residenziali che insistono su via Vitaliano Brancati.

Il terreno è lievemente acclive con un dislivello di circa ml.3 tra la parte più bassa lungo via Tomasi di Lampedusa e la più alta in corrispondenza dell'innesto di via Brancati su via Quasimodo.

Ad esclusione del parcheggio asfaltato di forma triangolare ritagliato nel vertice di via Bontempelli con due confini punteggiati da alberature di un certo rilievo, l'area si presenta come uno sterrato incolto, destinato al parcheggio di autovetture, privo di vegetazione degna di una qualche rilevanza.

L'INTORNO :

L'immediato intorno dell'area è caratterizzato dalla presenza di edifici alti otto piani fuori terra con destinazione residenziale e ad uffici.

In particolare su via Tomasi di Lampedusa insistono due edifici per uffici con unico ingresso da via C. Pavese nel cui reciproco distacco è stato realizzato un parcheggio interrato per 80 posti auto inserito nel P.U.P. del Comune di Roma con il n°378.

Il confine verso via Brancati è marcato dalla presenza di un muro di contenimento (alto circa 2 ml.) del piano porticato di due edifici residenziali con unico accesso da via Brancati.

Il terzo lato del triangolo, quello su via Quasimodo, è aperto su una larga striscia di verde sede del previsto Asse Attrezzato e delle sue fasce di rispetto che, lambendo i due Piani della Ferratella e del Laurentino, collega la via Laurentina con la via Cristoforo Colombo.

L'intorno più ampio, rappresentato dalla restante parte della lottizzazione convenzionata, è caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale costituita da edifici a blocco alti mediamente otto piani e che formano un tessuto di incerta connotazione con una trama stradale fortemente condizionata dall'orografia collinare zona.

Oltre tale ambito spicca il tessuto fortemente strutturato delle isole del Piano del Laurentino e degli edifici a raggiera del Piano della Ferratella.

4 Previsioni urbanistiche in atto

LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Piano Particolareggiato della Lottizzazione Convenzionata "Avia Domus" prevede in largo Ungaretti un parcheggio pubblico, già realizzato, ed una zona destinata a servizi: Centro Culturale mq.5800 e mercato mq.3640, mai realizzati.

In sede di rilievo l'area è risultata leggermente più grande, pari a circa 9600 mq

5- Il Progetto

Le strade perimetrali che circoscrivono l'area vengono inserite nella proposta progettuale senza modifiche o variazioni di sorta, l'unica alterazione proposta è quella relativa alla viabilità di via Tomasi di Lampedusa per la quale, nella parte centrale, si prevede un transito di tipo controllato.

Anche il parcheggio su via Bontempelli viene mantenuto senza variazioni, in quanto opera finita, funzionante ed organica al riassetto previsto per il Largo Ungaretti.

Tutte le previsioni formulate dall'Amministrazione in ordine alle destinazioni d'uso ed alle cubature sono state rispettate, la cubatura destinata a Servizi Privati è complessivamente di mc.15.000.

Nell'area di largo Ungaretti il programma prevede:

- Un Centro Culturale comprendente un teatro, una biblioteca, salette di riunione, locali per sedi di associazioni, per 4000 mc, *da realizzarsi con risorse aggiuntive a quelle ricavate dal progetto offerto, del quale comunque si dà sia la regola planivolumetrica sia una esemplificazione architettonica.*
- Un parcheggio pubblico interrato su due piani di complessivi 18000 mc, ed uno esterno di 218 mq ..
- Un edificio NR articolato in due blocchi, uno basso ed uno alto di max 5 piani fuori terra, ai piani terreni sono consentite destinazioni commerciali.
- La sistemazione superficiale di tutte le aree pedonali.

Nella definizione dell'impianto urbanistico particolare attenzione è stata posta nell'ubicazione dei nuovi edifici che sono stati inseriti nel tessuto già consolidato in modo da contenere quanto più possibile le alterazioni indotte sulle residenze preesistenti.

L'impianto è realizzato attorno a due grandi spazi pedonali, pubblici e di uso pubblico, uno inferiore impostata alla quota di via Tommasi di Lampedusa costituisce una piazza vera e propria mentre quello superiore alla quota di circa in affaccio sul precedente realizza una sorta di giardino pensile urbano che, sfruttando il dislivello naturale del terreno, si innesta in quota nella parte alta di via E. Quasimodo.

Il salto di quota tra i suddetti spazi urbani è assorbito da due edifici planimetricamente convergenti su una cerniera spaziale che collega funzionalmente e formalmente i due livelli pedonali.

Lo spazio della piazza inferiore è delimitato da un lato dai due nuovi edifici e dall'altro dalla quinta dei due alti edifici esistenti che con il loro distacco stabiliscono un rapporto diretto e funzionale con via C. Pavese.

La piazza, tutta pedonale e pubblica, ha caratteristiche spiccatamente terziarie conferite dalle attrezzature commerciali e dalle attività ricreative e culturali dislocate ai piani terra dei due nuovi edifici.

Il giardino pensile pedonale superiore vista l'oggettiva impossibilità di stabilire rapporti formali con l'edificato circostante, è caratterizzata principalmente dalla sua sistemazione superficiale destinata ad accogliere attrezzature ed arredi per la sosta e per il giuoco dei bambini.

La sua connotazione "a verde", ottenuta attraverso una copertura erbosa e con la messa a dimora di essenze arbustive, consente un efficace collegamento anche funzionale con il verde di via Quasimodo e quindi con l'auspicabile futuro Parco Archeologico del Laurentino.

I due spazi pubblici, l' inferiore ed il superiore, sono collegati da una cordona pedonale che gira attorno al basamento radicale di un grande albero (platano?) che divide il centro culturale dal fronte dei negozi e marca l'ingresso al parcheggio

pubblico coperto.

6- I Tipi Edilizi

EDIFICIO NON RESIDENZIALE

E' articolato in due bracci, che in sede esecutiva possono essere anche separati a formare due corpi distinti. Il braccio più basso di un solo piano, che prospetta tramite la piazza su via Tomasi di Lampedusa, è destinato a negozi, mentre il blocco più alto, max quattro piani più piano terra, ha destinazione ad uffici, e solo alla quota della piazza per la parte prospiciente su questa ha destinazione commerciale. Il corpo alto, che prospetta su via Quasimodo, segue con il suo attacco a terra l'andamento in salita della strada, dunque, mantenendo costante la quota della copertura ha una altezza massima di 18 mt in basso e di 14,50 mt nell'estremità superiore verso via Brancati.

I due bracci sono separati da una piccola corte con accesso da via Quasimodo nella quale sono localizzati zzato gli accessi di servizio, le rampe dei parcheggi ed una decina di posti auto che con quelli interrati concorrono a determinare la dotazione di parcheggi pertinenziali del fabbricato

· L'altezza degli edifici di progetto è notevolmente più bassa di quella del tessuto circostante (otto piani).

CENTRO CULTURALE

Integrazione funzionale tra le attività culturali e le attività terziarie del suo intorno.

Il Centro Culturale è individuato nella zonizzazione dalla sigla Cc.

Il volume fuori terra previsto, in conformità alla proposta preliminare dell'Amministrazione, è pari a mc.4000 con due piani in elevazione rispetto a via Tomasi di Lampedusa.

Le funzioni che dovrà accogliere sono:

- Un teatro di 300 posti.
- Una biblioteca di circa mq.150
- Salette per riunioni.
- Locali per sedi di associazioni culturali per circa mq.200.

7-Opere di urbanizzazione

PARCHEGGI PUBBLICI

Individuati nella zonizzazione dalla sigla P corrispondono ad un complesso su due livelli: uno superiore, alla quota della piazza, di circa 1800 mq coperti per 78 posti auto, sottostante il giardino pensile pubblico, ed uno inferiore completamente interrato, che si allarga anche sotto la piazza stessa, di 4130mq per 164 posti auto,.

Li serve un sistema di rampe posto al margine SO dell'area, sotto il muro che sostiene gli edifici di via Brancati, ed una rampa posta allo spigolo E-NE dell'area con accesso da via Quasimodo in prossimità dell'angolo con via Tomasi di Lampedusa.

Complessivamente il progetto prevede mc.18000 di parcheggi pubblici interrati, pari circa 6000, mq oltre a 218 mq di parcheggi pubblici all'aperto (aggiuntivi ai 1500 mq esistenti al margine dell'area), per un totale di circa 250 posti auto pubblici.

Tale quantità assolve a:

- 1) Quanto richiesto dall'Amministrazione nel Programma Preliminare: mc.4.380 (circa 1460 mq) "parcheggio interrato a Largo Ungaretti"
- 2) Alla quota corrispondente a 0,60 mq. per ogni mq. di superficie lorda NR come previsto dall'art.2 com.2) delle NTA di PRG. (corrispondenti a circa 2868 mq),

eccedendo quindi di circa 1600 mq rispetto allo standard.

AREE PEDONALI

Per quanto attiene a questi spazi la zonizzazione ne prevede mq.2912 pubblici nella piazza (largo Ungaretti) e 2554 mq nel giardino pubblico pensile.

La pedonalità della piazza è protetta, in attraversamento di via Tomasi di Lampedusa, da un sistema di cordoli trasversali dissuasori.

OPERE PUBBLICHE REALIZZATE A SCOMPUTO CON PRESENTE PROPOSTA

Oltre alla costruzione dell'edificio a servizi privati ,commerciali e direzionali, ed alla

sistemazione dell'area fondiaria di pertinenza, l'intervento, con la cessione delle aree a servizi e spazi pubblici, prevede di realizzare a scomputo degli oneri di ordinari e straordinari previsti e del costo di acquisizione dell'area tutte le opere pubbliche previste nell'area: la sistemazione della piazza, del giardino pensile di copertura del parcheggio e la realizzazione del parcheggio pubblico coperto e scoperto; resta invece esclusa la realizzazione del Centro Culturale, prevista dal piano comunale e dal progetto, ma i cui costi non trovano copertura entro gli oneri a carico del presente intervento.