



COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI - U.O.2 S.C. PROGRAMMI COMPLESSI

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO "MAGLIANA"
ART.11 L. 493 / 93 INTERVENTO D 1.3
(DEL. G.M. n.4468 del 21 / 10 / 97 , n. 571 del 24 / 02 / 98
e n. 1679 del 15 / 5 / 98)

PROPOSTA PRIVATA

SIGLA D'IDENTIFICAZIONE "A / 17"

Pos. n.13 Prot. n. 2184 /98

Ristrutturazione e ampliamento di immobile adibito ad
attività culturali, artigianali e commerciali

SCALA

DATA
31/10/2000

AGGIORNAMENTI
12/10/2004

ELABORATO

3a
SERIE BIS

PROPONENTE:

RISPARMIO IMMOBILIARE E MOBILIARE s.r.l.
Via dei Grottoni 9 - 9a

RAPPRESENTANTE LEGALE:

Anita Micheli (Amministrazione Unica)

PROGETTISTI:

Arch. Andrea Rocchi
Arch. Lorenzo Busnengo



REGIONE LAZIO

Il Presidente della Conferenza di Servizi
(Arch. Antonino Bianco)

RELAZIONE TECNICA

COMUNE DI ROMA
Dipartimento VI - U.O.N. 2
Servizio Programmazione e Progettazione
Urbanistica e Edilizia
Arch. Antonino Bianco
Arch. Andrea Rocchi
Arch. Lorenzo Busnengo

RELAZIONE TECNICA

Premesso che con Deliberazione, n. 1946 del 9.11.1999, l'Amministrazione comunale, nel quadro delle procedure per la formazione dei Programmi definitivi di recupero urbano (art. 11 Legge 493/93), ha preso atto della graduatoria delle proposte private di intervento, elaborata dall'apposita Commissione tecnico-consultiva.

Che successivamente con Deliberazione n. 2174 del 17.12.1999, l'Amministrazione ha ritenuto di prorogare i termini per la consegna degli elaborati delle proposte private d'intervento.

Che dagli allegati alla prima Deliberazione sopra menzionata, risulta che la proposta progettuale di intervento nel **Programma di Recupero Urbano di Magliana**, promossa dalla:

"SOCIETA' IMMOBILIARE E MOBILIARE s.r.l."

già denominata "SOCIETA' RISPARMIO IMMOBILIARE E MECCANICA s.r.l.", con sede in Roma, Via Domenico Lupatelli, 82, (prot. 2184/98), è stata ritenuta ammissibile, con alcune prescrizioni.

Che negli incontri successivi avuti con gli Uffici preposti del Dipartimento VI del Comune di Roma (U.O.n.3 Ufficio Progetti Urbani), sono state affrontate e definite, insieme alle problematiche sollevate dalle prescrizioni della Commissione tecnico-consultiva, anche altre questioni, riferite (come risulta dalla intercorsa corrispondenza e dalle planimetrie trasmesse), principalmente alla localizzazione delle superfici occorrenti, per soddisfare gli standard per parcheggi pubblici e verde, all'interno dell'ambito della proposta limitrofa, presentata dalla Impresa Verticchio Venicio.

Che, nella proposta progettuale, risulta centrale il recepimento della condizione di degrado diffuso nel Quartiere della Magliana, dovuto, come è noto, all'alta densità di popolazione che vi risiede, alla carenza di servizi qualificati, di verde attrezzato, e di parcheggi.

Che a tale proposito, il progetto in questione, nel costituire un servizio di qualità per il quartiere, realizza, come richiesto, oltre ai parcheggi pertinenziali previsti, anche la quota di legge di parcheggi pubblici, come sopra accennato.

Per questo, con la proposta progettuale in questione si è voluta mantenere la motivazione generale originaria con la quale è stata definita la impostazione del progetto, avendo chiara la disponibilità a criteri di flessibilità funzionali alle scelte definitive dell'Amministrazione comunale, soprattutto quelle riferite all'intero sistema della mobilità del quadrante interessato.

Come risulta dalla descrizione nei suoi diversi aspetti (urbanistici, economici, tecnico - prestazionali), della proposta d'intervento in questione, contenuta nelle precedenti Relazioni,

appare evidente che essa scaturisce, nella sostanza, dalla condizione di degrado diffuso, che si registra nel Quartiere della Magliana.

Essa infatti consiste nella risposta alla richiesta esplicita di qualità urbana da parte dei suoi abitanti.

La proposta prevede la ristrutturazione e il consolidamento della costruzione esistente, e la realizzazione di una nuova volumetria minimale, distribuita su tre piani, insistente su una superficie lorda di pavimento complessiva di Mq. 333,75 e con il ridisegno complessivo dell'insediamento, oggi privo di qualità.

L'attività che in essa si svolge da tempo, nel settore artistico – artigianale, di laboratorio specializzato in cornici e affini con annesso centro di vendita qualificata e relativi uffici, può essere integrata da nuove iniziative nell'ambito delle arti figurative e della esposizione di opere d'arte.

Infatti l'impegno della Società proponente, che da molti anni è attiva negli ambienti artistici nazionali e internazionali, espletando contemporaneamente attività collaterali nel campo artigianale e commerciale nelle arti figurative in genere, sarà quello di creare, con le future prestazioni, delle opportunità culturali (mostre di pittura e scultura, incontri con gli artisti, attivazione di laboratori mirati rivolti alla didattica e alla spiegazione nel campo dell'arte, dibattiti, ecc...), rivolgendosi alle organizzazioni sociali della città, che da tempo sostengono quelle mediazioni culturali necessarie all'incontro tra i cittadini e l'arte.

L'insediamento in questione risulta inserito in un contesto consolidato ad alta densità abitativa e fortemente carente, come sopra riportato, di servizi e verde, essenzialmente edificato in base ai Piani Particolareggiati di esecuzione del PRG del 1931, con successiva dotazione di alcune urbanizzazioni (realizzazione di Via della Magliana Nuova, e vie limitrofe).

La Variante Generale di PRG "Piano delle Certezze" ha modificato la destinazione di Piano da zona D a sottozona B2.

L'area oggetto dell'intervento, non è interessata da vincoli di alcun genere, e ricade nel Piano Territoriale Paesistico (PTP), Ambito Territoriale n. 15/10, Valle dei Casali, inserito al fascicolo 23, della Legge regionale 6.7.98, n.24, con una previsione di Tutela Limitata (Tla/ 36).

Con la proposta progettuale di intervento, la Società ribadisce la destinazione commerciale e terziaria, consona con l'attività che svolge dal 1953, e finalizzata alla realizzazione di attrezzature culturali integrate nel campo delle arti figurative quale contributo alla auspicata definizione di forme urbane qualificate e servizi, anche a carattere pubblico.

La sua collocazione strategica, anche alla luce dell'insieme degli interventi pubblici e privati previsti dal PRU, soprattutto quelli riferiti alla viabilità e al miglioramento ambientale, ha orientato la proposta progettuale in questione, verso il reperimento di spazi per la realizzazione di un parcheggio pertinenziale scoperto alla quota del primo piano del manufatto stesso, e in coerenza con le opere di urbanizzazione previste nella proposta progettuale limitrofa sopra menzionata, in cui, come già dichiarato e specificato con atti certi, trovano luogo sia le superfici di parcheggio pubblico, che quelle di verde attrezzato.

La proposta progettuale in questione dal punto di vista urbanistico, data la esiguità dell'intervento, si riduce alla individuazione di una sagoma d'ingombro massimo dell'edificio proposto, collocato al di sopra di quello esistente, oltre al reperimento delle aree occorrenti per il parcheggio pubblico e il verde attrezzato, previste dagli standard urbanistici, come sopra meglio specificato.

La tipologia edilizia consiste in una nuova volumetria accorpata di forma parallelepipedica, che si sviluppa su tre livelli, collegata al manufatto esistente, che deve essere ristrutturato e consolidato.

L'intervento di ristrutturazione dell'attuale manufatto, prevede la demolizione del corpo laterale prospiciente Via dei Grottoni, e la ridistribuzione di tutti i locali ubicati al piano terra.

Il nuovo corpo di fabbrica viene realizzato con una struttura metallica completamente indipendente da quella muraria dell'edificio esistente, e le tamponature esterne sono costituite da pannelli vetrati.

Come risulta dagli allegati grafici, la proposta progettuale nel suo complesso, è riconducibile all'*open space*, garantendo la possibilità di aprirsi a più funzioni nell'espletamento di prestazioni di carattere artistico - figurativo, e articolandosi in due settori: attività artigianali e commerciali, che si svolgeranno prevalentemente al piano terreno, e spazi espositivi adeguati, per tutte le altre funzioni culturali sopra descritte.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione di competenza, viene confermata l'adesione, e dunque il rinvio alla descrizione che di esse si predispone nella proposta di intervento D1.3, ritenute idonee dall'Amministrazione comunale, che potranno essere realizzate in quota parte dalla scrivente Società, insieme alla Impresa titolare dell'intervento limitrofo sopra menzionato:

Impresa Verticchio Venicio, con sede legale in Via S. Squarcina, n. 13 Roma.

Infine, la Società proponente, con riferimento a quanto sopra dichiarato, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, sopra richiamate, con un contributo straordinario offerto (CSO), come risulta dai Quadri tecnici Q.T. (QTU, QTE, QTT).

Roma, 12.10.2004

Arch. Lorenzo Busnengo

Arch. Andrea Rocchi

