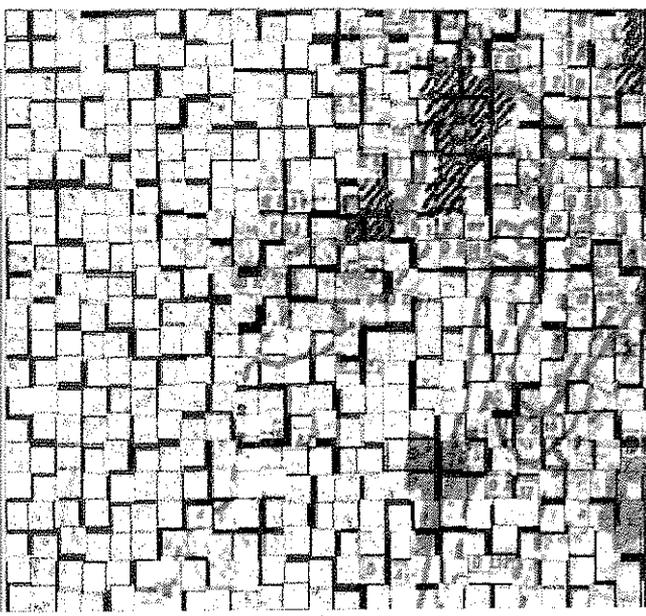


D. AZIONE S.C.
n. 84 del 27/4/05



COMUNE DI ROMA
DIP.TO VI - U.O. 2 - UFFICIO PROGETTI URBANI
BANDO DI CONFRONTO CONCORRENZIALE AI SENSI DELL'ART.11 L.493/93

PROGRAMMA DEFINITIVO PRIMAVALLE -TORREVECCHIA



PROPOSTA PRIVATA 6
NUOVI TIPI

COMUNE DI ROMA
SECRETARIATO GENERALE SERVIZIO DELIBERAZIONI
- 5 APR. 2005
N° 8279

CENTRO SERVIZI TORREVECCHIA

Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale
28 OTT. 2004
PROT. N. 15610

Documentazione modificata dalle risultanze della
Conferenza dei Servizi del 26 maggio 2004

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

Comune di Roma
Dirigente
Arch. Giampiero Coletti



Proprietà :
Soc. STRALE S.r.L.

IMM. STRALE s.r.l.
Via Boccea 605 - 00166 Roma
P.IVA 01338921000

Progettista :
Arch. Maurizio Cicchetti



TAV. 5 di 12	RELAZIONE	SCALA	
		DATA	11/01/2004
		FILE	QT-REL.DWG

RELAZIONE TECNICA

L'area d'intervento, ubicata lungo Via di Torrevecchia all'incrocio con Via Cardinale Aloisi Masella, ha una superficie complessiva pari a circa mq 10.350. Di forma trapezoidale con il lato maggiore che corre lungo Via di Torrevecchia in fregio all'intervento dell' I.A.C.P. nel Piano di Zona di "Torrevecchia I".

L'area, attualmente libera da costruzioni, ha un andamento orografico degradante da Via di Torrevecchia verso la valle lungo la quale corre Via Pietro Bembo oltre la quale sorge il quartiere di Primavalle.

Tra il confine superiore e quello inferiore, ortogonalmente a Via di Torrevecchia, si può rilevare un dislivello di circa ml 5,0. Il lotto d'intervento è delimitato rispettivamente Via di Torrevecchia, Via Cardinal Aloisi Masella, Via Cardinale Costantini a nord – est strada ad uso privato di accesso ad edifici residenziali e lungo il confine a valle con proprietà di altri anch'essa libera da costruzioni, incolta e abbandonata.

Il contesto in cui si inserisce la proposta è caratterizzato, sul lato est di Via Torrevecchia, dalla presenza di una quinta urbana senza soluzioni di continuità, costituita da edifici costruiti negli ultimi decenni con altezze variabili tra i quattro e i cinque piani, in cui l'area d'intervento costruisce l'ultimo elemento indefinito ma tale da costituire un nodo di particolare interesse. E' elemento di cerniera e punto di ribaltamento del tessuto edilizio che si apre verso il quartiere di Primavalle.

Il lato ovest di Via Torrevecchia è caratterizzato dalla presenza di ampie aree libere la cui utilizzazione a servizi pubblici non ha avuto ancora corso e gli interventi edilizi hanno caratteristiche dimensionali piuttosto notevoli con particolare riferimento al complesso di edilizia residenziale pubblica realizzato negli anni settanta dall'I.A.C.P. nel P. di Z. "Torrevecchia" proprio di fronte all'area d'intervento.

Dal punto di vista funzionale Via di Torrevecchia ha assunto negli anni la caratteristica di asse commerciale e terziario, sia pubblico che privato, di notevole importanza per l'intero quadrante urbano con la presenza di innumerevoli attività che

vanno: dal piccolo artigianato, ai centri per la grande distruzione, agli esercizi pubblici, alle scuole.

Infine lungo tale asse viario di collegamento tra Via Trionfale e Via Boccea si attestano le linee del trasporto pubblico a servizio sia del quartiere sia degli ambiti urbani più prossimi.

L'intervento proposto è teso ad allinearsi alla spiccata caratteristica del contesto che, come detto, si presenta con una consolidata terziarizzazione ancor di più affermata dal Programma di Recupero Urbano di "Primavalle - Torvecchia" che prevede tra le opere pubbliche da realizzare un nuovo mercato pubblico comunale su un'area proprio di fronte all'area proposta per il presente intervento.

Al fine di ottimizzare l'utilizzo di risorse pubbliche e private attivando sinergie tra i vari interventi è stato proposto un intervento con destinazione esclusivamente non residenziale che, considerate le dimensioni e le funzioni che si andranno a realizzare, assumerà valenza di servizio privato almeno di livello di interquartiere.

Il Piano Regolatore Generale di Roma fin dalla sua stesura del 1962 aveva inserito l'area in una più ampia zona con destinazione urbanistica parte a verde pubblico e parte a servizi pubblici e pertanto assoggettata ad esproprio. Successivamente le vicende urbanistiche e l'edificazione "spontanea" del contesto hanno portato alla compromissione di tali zone che sono rimaste con tali destinazioni solo per l'area della presente proposta. Successivamente la variante generale al PRG del 1991 detta "Verde e Servizi" proposta a seguito della caducazione dei vincoli espropriativi gravanti sulle aree con destinazione pubblica ha riproposto solo la destinazione a sottozona M3 (servizi pubblici di livello locale) su parte dell'area non riproponendo la destinazione a zona N (verde pubblico) per la restante parte.

Tale errore ha fatto sì che l'area non avesse più destinazione urbanistica e in particolare venisse considerata "zona bianca".

La presente proposta mantiene sostanzialmente la vocazione dell'area destinandola a sottozona M2 "servizi privati" con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2 mc/mq prevedendo la realizzazione di circa 20.700 mc.

Sotto il profilo dell'assetto urbanistico data la posizione dell'area, cerniera tra i quartieri di Primavalle e Torvecchia, e l'andamento altimetrico degradante verso valle hanno determinato l'articolazione del complesso edilizio caratterizzato dalla

fruizione esclusivamente pedonale d'area eccezion fatta per le sole aree destinate al parcheggio e senza che vi sia commistione di percorsi.

Sull'intera area è stata prevista la realizzazione di un suolo artificiale a vari livelli sul quale si attestano e si articolano le varie funzioni sia pubbliche che private tra loro compenetrantesi.

In particolare alla quota di Via Torrecchia viene prevista la realizzazione di una piazza pubblica interamente pedonale delimitata dagli edifici con funzioni commerciali e terziarie verso il lato sud – ovest e dall'edificio con destinazione a "Residence" verso il lato nord – est.

Verso valle a ridosso della piazza un cuneo di verde pubblico attrezzato degradante si apre verso l'abitato di Primavalle venendo a creare un ponte di collegamento visivo tra i due quartieri.

All'angolo tra Via Torrecchia e Via Cardinal Aloisi Masella sarà realizzato un ampio parcheggio pubblico di accesso all'area a servizio sia del centro commerciale che della piazza e del verde pubblico.

Al piano terra sono previste, nell'edificio all'angolo tra Via Torrecchia e Via Cardinal Aloisi Masella, funzioni commerciali articolate lungo un percorso pedonale coperto con la realizzazione di un centro commerciale di circa 1.800 mq di superficie di vendita e piccoli esercizi destinati al commercio minuto per una cubatura complessiva pari a circa 9.000 mc.

Al piano superiore saranno realizzati uffici privati per circa 3.300 mc oltre ad un esercizio pubblico di circa 600 mc destinato a bar e ristorante.

Verso valle sarà realizzata una torre tecnologica con funzioni di riferimento spaziale del contesto.

L'edificio ubicato sull'altro lato della piazza lungo Via Cardinale Costantini sarà interamente destinato a residence per una cubatura complessiva prevista in circa 7.700 mc e si articolerà in cinque piani di cui quello al piano terra sarà porticato per un'altezza complessiva non superiore ai 15 ml altezza che è quella media del contesto in cui si va ad inserire.

Ai piani seminterrati sono previsti parcheggi pertinenziali per circa 2.500 mq e vani tecnici.

Il progetto è stato incentrato sulla realizzazione di uno spazio urbano pubblico (piazza pedonale e verde attrezzato) che si affaccia con un cono di visuale

verso la sottostante valle esaltato dalla parete cieca che fa da quinta al verde attrezzato e finalizzato a ricostituire la continuità del fronte edificato lungo Via Torrevecchia inserendosi nel contesto ed esaltando le peculiari caratteristiche del sito.

Nella progettazione si è tenuto conto di vari aspetti finalizzati al rispetto dell'ambiente e in particolare gli spazi pubblici saranno improntati alla massima permeabilità del terreno eccezion fatta per i parcheggi. sarà previsto l'impianto per la raccolta della prima pioggia che opportuni e idonei accorgimenti tecnici sarà separata dall'acqua piovana e convogliata verso il depuratore. Infine sulle coperture degli edifici sarà prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica pulita e per le pareti esterne saranno utilizzati accorgimenti tecnici per il recupero e il riutilizzo del calore dovuto all'irraggiamento oltre che al contenimento dei consumi energetici.