

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI - U.O.3 -
UFFICIO PER LE PERIFERIE

13 SET. 2004
PROT. N. 12072

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO
BANDO DI CONFRONTO CONCORRENZIALE
PROPOSTA PRIVATA

PROGETTO N°10 AMBITO SAN BASILIO



Documentazione modificata dalle risultanze della
Conferenza dei Servizi del 9 giugno 2004

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

Comune di Roma
Il Dirigente
Arch. Giampiero Coletti

Elaborato N.

1

TITOLO

RELAZIONE TECNICA

Data

LUGLIO 2004

DESCRIZIONE

Scala

IL PROPONENTE

MASTER s.r.l.

Costruzioni e Servizi Tecnici
Viale della Milizia 122

PROGETTISTI

ARCH. GIOACCHINO CIANCAGLIONI

ARCH. MANUELA MANETTI



AMBITO SAN BASILIO
PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO ART 11 L.493/93
PROPOSTA PRIVATA N.10

RELAZIONE TECNICA

1. INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

L'area interessata al progetto di recupero urbano è ubicata nell'ambito del quartiere di San Basilio e più precisamente al foglio n.289 part. n.667p – 666 – 6 – 5 – 665 – 664 – 1 – 658p.

Rispetto alla sua collocazione essa è posta a metà percorrenza di via del Casale di San Basilio, in prossimità dell'incrocio con via Pollenza e adiacente a via Antonio Provolo, la superficie risulta essere di mq. 16009 con una conformazione planimetrica a rettangolo il cui lato lungo è di ml. 275, è confinante e parallelo a via del Casale di San Basilio.

L'area risulta essere esterna agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica ed evidenzia la sua posizione baricentrica rispetto agli agglomerati urbani di San Basilio, della zona Tidei, della zona San Cleto, del centro residenziale Nuovo Nomentano nonché dell'agglomerato residenziale sorto a ridosso di via Marchese di Barolo e di via Giovan Battista Manzella.

Le destinazioni di P.R.G. previste sono di zona N per la maggior parte del terreno confinante con via del Casale di San Basilio e zona F1 per la parte interna a confine con le esistenti costruzioni, l'area interessata è libera e priva di manufatti

2. LA MORFOLOGIA E LO STATO ATTUALE

Il terreno nella sua morfologia non presenta rilievi altimetrici significativi, dalla quota 0.00 misurata in prossimità dell'incrocio di via Pollenza essa arriva nella parte verso il nucleo di San Basilio a più 1.50 senza soluzioni di discontinuità.

L'area ormai da vari anni è in stato di completo abbandono e risulta gravemente compromessa in quanto è diventata una discarica occasionale.

Parte della superficie interessata al progetto, nelle previsioni del P.R.G. doveva servire assieme alle altre aree lungo l'asse principale, all'allargamento di via del Casale di San Basilio, ma allo stato attuale e per tutta la sua percorrenza questa soluzione non è più realizzabile in quanto le superficie previste per l'ampliamento sono state in gran parte interessate da costruzioni.

3. IL RIASSETO E LO SCAMBIO DELLE AREE

Come si evidenzia nelle planimetrie allegate gli appezzamenti di terreno confinanti con il Parco di Aguzzano sono stati riuniti, sia per dare continuità all'unione del Parco con il resto del quartiere, sia per creare una zona filtro che, in modo graduale e senza impatto con il resto dell'urbano, immetta in questo spazio verde accessoriato da parcheggi, come previsto dal progetto del Parco di Aguzzano. L'intervento proposto prevede tra l'altro un accorpamento con scambio o cessione di aree con lo scopo di unificare le proprietà comunali a quelle private, per dare maggior significato ed aderenza al progetto di recupero urbano e per favorire l'interesse economico del progetto. Si fa presente inoltre, che la necessità dello spostamento dell'edificato di progetto si è resa indispensabile date le prescrizioni della Commissione esaminante del Comune di Roma e dal parere della V Circoscrizione.

La risistemazione delle aree che si evidenziano nella planimetria allegata prevede che la zona contraddistinta "A" di mq. 2585 di proprietà del Comune di Roma sarà scambiata con parte dell'area privata B, la quale include via Antonio Provolo che per la metà della sua percorrenza esterna al terreno interessato al progetto è in corso di cessione allo stesso Comune di Roma. Sempre in questa zona è presente un "Circolo del Tennis" che, come richiesto dalla Circoscrizione V, dovrà rimanere nella posizione attuale. Per tale motivazione, chiaramente espressa nelle prescrizioni, il proponente cederà al patrimonio della stessa Circoscrizione l'area interessata. Inoltre sulla stessa area "B" è considerata anche l'area necessaria all'ampliamento di via Casale di San Basilio ed una parte verde destinata alla realizzazione della "Casa del Parco", confinante con l'ultimo tratto del tracciato che porta al Casale.

In conclusione l'area di proprietà comunale risulta essere attualmente di mq. 6025, e dopo l'intervento sarà di mq. 9825.

4. RETE STRADALE E PERCORSI

Si è cercato di dare la massima integrazione con gli insediamenti esistenti articolando la connessione degli spazi pubblici e delle attrezzature ad uso pubblico, anche ricorrendo a percorsi pedonali organizzati e individuando i luoghi di connessione con il trasporto pubblico e la viabilità principale.

E' stato previsto, all'altezza dell'incrocio di via Pollenza, l'allargamento della sede stradale di via del Casale di San Basilio per consentire una viabilità preferenziale agli automezzi pubblici, anche in considerazione dell'impossibilità di effettuare l'allargamento totale della strada, previsto negli anni passati.

La via Antonio Provolo, sarà completata per la parte non ancora ceduta e verrà svincolata e regolata con un giro rotatorio per l'immissione in via del Casale di San Basilio. Sempre da questa strada si potrà accedere al sito di progetto e dallo stesso si potrà

uscire a senso unico su via del Casale di San Basilio non creando intralci alla viabilità principale.

5. PREESISTENZE

Particolare attenzione è stata posta nel trattamento dell'intorno del Casale San Basilio, questa emergenza storica è stata rivalorizzata ridisegnando, ove possibile, i tracciati e le visuali panoramiche originarie che anticamente collegavano tra loro una serie di casali rurali della zona. A tale scopo la strada che partendo dalla via omonima da accesso al casale verrà attrezzata a viale alberato ripristinando lo stato originale dei luoghi.

6. RELAZIONI CON L'INTORNO

Tra via del Casale di San Basilio, il confine del casale e parte di via Bartolo Longo si prevede un parcheggio, per altro inserito nel progetto del Parco di Aguzzano, avrà un'area destinata a verde e un percorso pedonale attrezzato con soste e panchine che nel progetto è previsto come elemento di collegamento longitudinale che unisce ed attraversa l'intera area interessata e arriva fino al parco. Questa continuità è di primaria importanza in quanto da la possibilità di integrare in modo determinante il casale ed il parco sul quale lo stesso si affaccia e dal quale è completamente visibile per tutta la sua estensione.

7. FUNZIONALITA' NATURALI

Tutto il progetto nelle sue forme ed ipotesi costruttive è stato trattato, come richiesto dal bando, considerando le nuove metodologie biocompatibili: nel posizionamento dell'edificio, nell'installazione degli impianti atti ad evitare la formazione di gabbie elettromagnetiche e specifica scelta dei materiali per non combinare contemporaneamente fra loro sostanze nocive negli ambienti in-door. Particolare attenzione, rivolta all'ambiente, fa preferire materiali che saranno di risulta biocompatibili, quindi riciclabili. Tutti gli allestimenti a verde sono previsti con piantumazioni autoctone.

8. TIPI EDILIZI

Le scelte progettuali sono scaturite dalle esigenze emerse in un susseguirsi di incontri e riunioni con i vari organismi presenti nel quartiere, da cui è emersa l'assoluta mancanza di un punto polarizzante e qualificante e che consideri i giovani presenze concrete.

L'intervento, infatti, tende volutamente ad unire quei spazi che solitamente ghettizzano fasce di età e categorie. L'inserimento di questo tipo di centro commerciale, sociale e culturale è stata fatta allo scopo di pianificare la zona compatibilmente al sociale in modo da usufruire di infrastrutture e servizi atti ad evitare spostamenti degli abitanti in altri siti, evitando la sempre maggiore tendenza a "quartiere dormitorio".

Il progetto propone, quindi, di riunire tutta la cubatura commerciale in un solo lotto pur diversificando i tipi e le funzioni di tale struttura. Il commercio al dettaglio è stato inserito in un edificio in struttura portante in c.a., a forma curva. La distribuzione funzionale avviene in un unico piano attraverso un'ampia e spaziosa galleria interna sulla quale si affacciano gli ingressi dei negozi. Tutta la struttura è a livello stradale e si collega, alla viabilità principale, grazie ad una ampia piazza pavimentata ed attrezzata per la sosta. Esternamente l'immagine del prospetto ripropone elementi classici sia nelle bucatore di facciata, che nello skyline della copertura. Quest'ultima è realizzata a tetto-giardino, praticabile, con una passeggiata nel verde, soste con panchine e fontane. Tale struttura si integra con il Parco di Aguzzano e crea una soluzione di continuità con l'area adiacente destinata a vivaio.

Tale "piazza-verde", alla quale si può accedere direttamente sia da via di Casale di San Basilio che da via Antonio Provolo e dalla piazza commerciale, è esclusivamente pedonale.

A tal proposito si vuole sottolineare che i parcheggi pertinenziali della struttura commerciali e pubblici in generale sono stati realizzati nel piano interrato e accessibili solo dalla viabilità secondaria (via Antonio Provolo).

Affiancato alla galleria commerciale insiste un edificio che ospita al piano interrato un supermercato e al piano terra un punto ristoro. La rifinitura esterna del blocco è trattata in materiale completamente trasparente per evitare barriere visive.

Il supermercato, pur essendo a livello inferiore e grazie alla pendenza della strada, è completamente aperto sul fianco verso la viabilità principale. Sul fronte, a un livello sottostante alla precedente piazza pedonale, insiste uno ampio spazio aperto e attrezzato. Da questo livello si accede a quello superiore attraverso percorsi verticali meccanici e non.

Il punto ristoro, attrezzato anche con un'ampia terrazza pertinenziale, è raggiungibile sia dalla galleria commerciale che dal supermercato.

Tutto il complesso è stato progettato nel rispetto della normativa vigente in materia di barriere architettoniche e quindi accessibile, visitabile e fruibile da tutti e in ogni parte dello stesso.

Arch. Gioacchino Ciancaglioni

Arch. Manuela Manetti