

COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO DELLE POLITICHE DEL TERRITORIO - DIP. VI - UFFICIO PROGETTI URBANI (U.O.n.3)

COORDINAMENTO I.SV.E.UR.

Programmi di recupero urbano art.11 LEGGE 493 / 93

AMBITO DI TOR BELLA MONACA

PROPOSTA N° 7

SOGGETTO PROPONENTE

SOC. NUOVA SILA IMMOBILIARE COSTRUZIONI S.P.A.

Riunenda con altri operatori in SOC. CONSORTILE A.R.L. : ED. IMMOBILIARE RIO

PROGETTO

ARCH. STEFANO CORDESCHI (responsabile)

collaboratori : arch . Anne Claire Beuchat ,
arch . Dario Binarelli , arch . Gaetano Castiello ,
arch . Mario Cutuli ,

INTERVENTI

TIPOLOGIA DI INTERVENTO : ART. 3 , comma 1 , lett. b

PROPRIETA' : COMUNALE

UBICAZIONI : LARGO BRAMBILLA , VIA C. LABRUZZI

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

IL SOGGETTO PROPONENTE

NUOVA SILA IMM.RE COSTR.
S.P.A.



IL PROGETTISTA



RELAZIONE TECNICA

LUGLIO 2004

1
SERIE BIS

COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO DELLE POLITICHE DEL TERRITORIO - DIP. VI
UFFICIO PER LE PERIFERIE (U.O.N.5)

PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO - ART. 11 LEGGE 493 / 93

AMBITO DI TOR BELLA MONACA

TIPOLOGIA DI INTERVENTO : ART.3, COMMA 1 , lett.b

UBICAZIONE - LARGO BRAMBILLA , VIA C. LABRUZZI

RELAZIONE TECNICA

SOMMARIO :

- PREMESSA
- IDENTIFICAZIONE DELL'AREA
- DATI URBANISTICI
- DESCRIZIONE DELL'AREA E DELL'IMMEDIATO CONTESTO
- LE PROBLEMATICHE DELL'AREA
- CONTENUTO DELLA PROPOSTA
- CRITERI INFORMATIVI DELLE SCELTE PROGETTUALI
- ELEMENTI DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE
- DESCRIZIONE SINTETICA DELLE CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

- L'area oggetto della proposta

- Parcheggio e verde
- I nuovi edifici

- L'area di Largo A.Brambilla

- La struttura sanitaria
- La nuova struttura annonaria
- Il plateatico per il mercato settimanale
- La piazza - giardino
- Ristrutturazione del cortile del comparto R5

ALLEGATI :

■ RELAZIONE DI FATTIBILITA' GIURIDICO - AMMINISTRATIVA

■ STATO DI FATTO

- Stralcio planimetria catastale rapp. 1 : 2000
- Aerofotogrammetria rapp. 1 : 10 000
- Estratto P .d. Z.
- Estratto P.R.G.
- " variante di salvaguardia
- " piano delle certezze
- Schema delle reti dei sottoservizi
- Foto aerea

■ PROGETTO

- Planimetria generale con il contesto
- Norme tecniche
- Planimetria generale dell'area oggetto della proposta
- Planivolumetria generale
- Profili e sezioni
- Vedute prospettiche

■ ALLEGATO A

- Richiesta di ammissione al confronto concorrenziale

■ ALLEGATO B

- Scheda di identificazione del soggetto proponente

■ ALLEGATO C

- Scheda di descrizione della proposta di intervento

PREMESSA

La presente relazione illustra i contenuti generali della proposta e le caratteristiche del progetto.

Per quel che concerne gli aspetti tecnico - urbanistici e per la definizione delle quantità si fa, per chiarezza, riferimento alle tabelle dell'allegato C.

IDENTIFICAZIONE DELL'AREA

L'area, di proprietà Comunale, oggetto della proposta di acquisizione e trasformazione, è quella individuata da Programma preliminare di intervento nell'ambito di Tor Bella Monaca. La tipologia di intervento è quella descritta nell'art.3 comma 1, lett. B del Bando.

L'area, distinta al Catasto Terreni al foglio 664, allegato 238°, particella 2928, è ubicata tra Largo Brambilla, via Labruzzi e aree verdi.

L'area ha un'estensione di mq 13.075 (catastali 12.250) e risulta completamente libera.

DATI URBANISTICI

L'area ricadente in zona E3 di P.R.G., è destinata da P.d.Z. n° 22 Tor Bella Monaca, approvato, a servizi pubblici di quartiere (scuole elementari).

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è collocata in posizione marginale rispetto all'insediamento, all'estremo settentrionale del comparto R5, al confine con le aree agricole.

L'elemento infrastrutturale principale è costituito da via dell' Archeologia che si connette con via di Tor Bella Monaca.

L'adiacente Largo Brambilla ospita attualmente il mercato pubblico ed aree destinate al parcheggio.

La struttura del mercato solo parzialmente utilizzata, è collocata al centro del Largo Brambilla, circondata da recinzioni, mentre le aree residue circostanti destinate al parcheggio, surdimensionate rispetto alle funzioni esistenti non riescono a configurarsi come uno spazio urbano definito.

Il mercato, pertanto, si presenta come una struttura incapace di dialogare con il resto del tessuto urbano sia morfologicamente che funzionalmente, come è dimostrato dal suo insuccesso commerciale.

Via Labruzzi che, costeggiando il comparto R5, definisce il lato sud dell'area in esame, termina in un parcheggio pubblico praticamente inutilizzato attualmente in condizioni di forte degrado.

Anche le aree pedonali di servizio al comparto R5, in questo tratto marginale dell'insediamento, sono inutilizzate e già compromesse.

Il lato nord dell'area è invece confinante con una porzione di verde pubblico scarsamente utilizzato ma non privo di pregi dal punto di vista ambientale.

Le funzioni, nell'intorno, sono miste: residenziali in massima parte, scolastiche e anche se non nelle immediate vicinanze commerciali.

LE PROBLEMATICHE DELL'AREA

Le problematiche dell'area sono determinate, in massima parte dall'assenza di identità urbana che le caratterizza.

Largo Brambilla si propone, difatti, come piazza senza averne le caratteristiche morfologiche necessarie.

L'assenza di un perimetro definito e la scarsa densità dell'edificato, impediscono a quest'area di svolgere un ruolo significativo all'interno dell'insediamento.

La sua vocazione appare al contrario, evidente come luogo pubblico in stretta connessione con il sistema infrastrutturale e le aree a parco.

I grandi cortili che caratterizzano il comparto R5 sono spazi di stretta pertinenza delle abitazioni che non potranno mai svolgere il ruolo specifico di spazi pubblici, che, al contrario Largo Brambilla collocata in posizione di "cerniera" tra le due parti più consistenti dell'insediamento potrebbe opportunamente sostenere.

CONTENUTO DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO

La proposta di intervento prevede l'acquisizione e trasformazione dell'area di proprietà Comunale inserita nel programma preliminare di intervento secondo le modalità previste nell'art. 3 comma 1, lett. B del Bando e la realizzazione di opere pubbliche, a scomputo degli oneri dovuti nell'area di Largo Brambilla, all'interno di un cortile del comparto R5 ed alla realizzazione di un'area destinata a verde ubicata all'interno della borgata.

La proposta, analiticamente descritta nell'allegato C, prevede all'interno dell'area di proprietà comunale acquisibile, la nuova costruzione di edifici con destinazione residenziale e commerciale con i relativi spazi a verde e parcheggio di pertinenza, e la realizzazione degli standards urbanistici relativi.

Per quel concerne le opere pubbliche da realizzarsi a scomputo degli oneri dovuti, la proposta prevede:

- A - Ristrutturazione di Largo Brambilla con la previsione di:
 - realizzazione di una piazza pubblica con parti a giardino e aree di parcheggio
 - realizzazione di una nuova struttura annonaria
 - realizzazione di un plateatico per il mercato settimanale
 - realizzazione di una struttura sanitaria per la riabilitazione motoria dei portatori di handicap
 - realizzazione di volumetrie a destinazione commerciale dove ospitare le attività attualmente insediate nel manufatto collocato in uno dei cortili del comparto R5

- B - Demolizione del manufatto in struttura metallica, destinato ad attività commerciali collocato all'interno di uno dei cortili del comparto R5 e ristrutturazione del cortile con sistemazioni a verde ed elementi di arredo.

- C - Realizzazione di verde attrezzato nell'area per attrezzature pubbliche prevista dal P.d.Z. contraddistinta dalla sigla E.1.2. nella scheda n°2 - elenco degli interventi del Programma Preliminare di intervento.

CRITERI INFORMATIVI DELLE SCELTE PROGETTUALI

Il progetto propone l'edificazione del lato sud-ovest dell'area, quello prospiciente Largo Brambilla per definirne il perimetro.

I nuovi edifici, il cui fronte è allineato con la testata del comparto R5, hanno un basamento destinato ad attività commerciali e sei piani con destinazione residenziale. Gli edifici raggiungono con una tettoia sovrapposta al lastrico di copertura l'altezza dell'edificio limitrofo preesistente.

L'estensione di Largo Brambilla, è tale che per definirne compiutamente l'invaso, è opportuno che gli edifici che ne costituiscono il margine siano di dimensione conforme alla grande estensione dello spazio pubblico. Il P.d.Z., dal punto di vista delle quantità edilizie, è contraddistinto da grandi volumetrie prospettanti su ampie sezioni stradali. Questa caratteristica "storica" dell'insediamento ne determina ormai l'identità. Pertanto si ritiene che non è con il ridimensionamento degli edifici che si possa raggiungere un miglioramento ambientale ma piuttosto con la qualità di questi ultimi e con una ristrutturazione complessiva degli spazi pubblici. Nell'area oggetto della proposta la densificazione appare, inoltre, l'unico modo per reintrodurre nel contesto urbano uno spazio destinato alla marginalità. Per Largo Brambilla la proposta prevede la ristrutturazione complessiva dello spazio pubblico che viene percettivamente dimensionato dalla presenza dell'edificio contenente la struttura sanitaria e dalla nuova struttura annonaria. La parte restante viene poi riorganizzata per parti con destinazioni specifiche: aree verdi, aree pavimentate per la sosta e plateatico per il mercato settimanale. La tipologia proposta è quella di una piazza - giardino che si ponga in continuità con le aree a parco e con i programmi di riqualificazione ambientale contenuti nella proposta Urban. In questo spirito, e quasi in continuità, è anche la proposta di ristrutturazione del comparto R5 per la restituzione ai residenti di uno spazio verde più appropriato alle funzioni insediate.

ELEMENTI DI MIGLIORAMENTO AMBIENTALE

Per quel che riguarda gli spazi verdi su Largo Brambilla e nel cortile del comparto R5 è previsto l'uso di pavimentazioni permeabili, la raccolta in appositi bacini delle acque meteoriche per l'irrigazione e l'uso di essenze arboree autoctone e in alcuni casi di speciali reti che consentano la praticabilità delle parti a prato. In tutta l'area è garantita la percorribilità per i disabili. Gli elementi più significativi dal punto di vista del miglioramento ambientale consistono, infine, nella scelta tipologica dello spazio pubblico di Largo Brambilla configurato come area verde disegnata posta in continuità con le aree a parco, con la ristrutturazione del cortile R5 e con la scelta di porre la quota parte più consistente del verde pubblico, da cedere al Comune come standard prodotto dal nuovo insediamento, in continuità con quello già esistente. Relativamente a quest'ultimo punto, va evidenziato che il parcheggio pubblico posto alla fine di via Labruzzi diventerebbe funzionale a un possibile nuovo accesso al parco.

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

L'area oggetto della proposta

- Parcheggio e verde

L'intera superficie fondiaria è recintata e contiene i parcheggi pertinenziali con accesso da via Labruzzi. Il resto dell'area è occupato dal verde di pertinenza degli edifici, dai parcheggi pubblici collocati sul lato prospiciente Largo Brambilla e dal verde pubblico posto in continuità con quello già esistente.

- I nuovi edifici

I nuovi edifici, del tipo a blocco, sono tre allineati sul filo stradale. Il distacco da via Labruzzi e quello dal confine con l'area pubblica a verde è normato da un filo fisso mentre tra un edificio e l'altro è proposto un distacco breve di 14 metri. I distacchi sono determinati dalla volontà di non disgragare il fronte edilizio permettendo comunque, anche se per tratti, la vista del paesaggio. Gli edifici hanno un basamento

commerciale e sei piani residenziali per un totale di 96 alloggi di superficie che varia tra 55 e 80 metri quadrati.

La copertura è contraddistinta da una pensilina che copre il lastrico condominiale con funzione di coronamento e di supporto per eventuali pannelli fotovoltaici.

L'area di Largo Brambilla

- Struttura sanitaria per il recupero motorio dei portatori di handicap

L'edificio si sviluppa su un solo piano occupando quasi interamente un lato di Largo Brambilla di fronte ai nuovi giardini pubblici.

La struttura sanitaria è di media grandezza contenente le attrezzature indispensabili per il suo funzionamento quali:

- studi medici
- locali per la fisioterapia
- locali per la logoterapia
- locali per la psicomotricità
- palestre per adulti
- palestra per bambini
- spogliatoi
- servizi igienici
- amministrazione
- accettazione - attesa

- Nuova struttura annonaria

Il nuovo mercato viene collocato parallelamente a via Labruzzi per liberare il centro della nuova piazza. E' costituito da una tettoia continua che da' uniformita' ai box di vendita necessariamente diversi per il tipo di merce esposta. La tettoia protegge anche uno spazio riservato al pubblico.

La struttura è dotata di recinzioni invalicabili per questioni di sicurezza. Al suo interno possono essere ospitate anche alcune delle attività commerciali trasferite dalla demolenda struttura inserita nel comparto R5.

- Plateatico per il mercato settimanale

All'interno di uno specifico settore della piazza è previsto il plateatico per il mercato settimanale attualmente senza sede appropriata.

Consiste in un quadrilatero circondato da alberi opportunamente attrezzato per lo smaltimento dei rifiuti solidi e per il lavaggio delle pavimentazioni. In assenza del mercato ha funzione di piazza pubblica.

- La piazza - giardino

Il resto della piazza viene organizzato per parti destinate ora a verde ora ad aree di soste attrezzate con sedute ed elementi di arredo. Le pavimentazioni sono discontinue e permeabili.

Vengono integrate le alberature esistenti sul perimetro con altre alberature della stessa specie, mentre, all'interno vengono introdotte altre essenze tra quelle tipiche del paesaggio laziale a bordare viali e spazi pubblici.

3

- Ristrutturazione del cortile del comparto R5

Il progetto prevede la demolizione dell' edificio ad uso commerciale che attualmente occupa uno dei cortili del comparto R5 rivolti verso via dell'Archeologia.

L'area resasi libera viene ristrutturata con parti a verde, nuove alberature, e pavimentazioni.

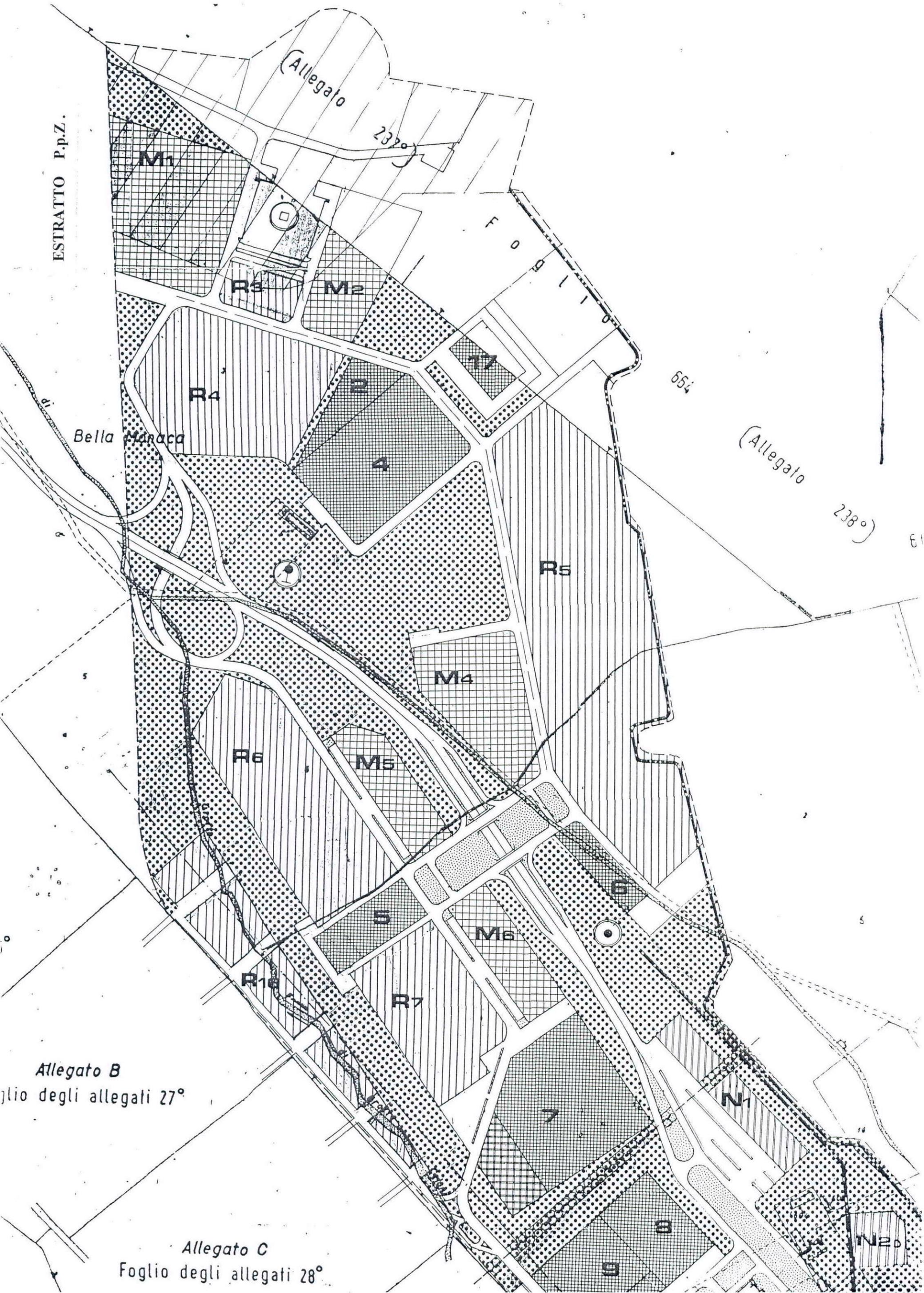
Appare importante un coordinamento con il progetto di ristrutturazione dei marciapiede di via dell'Archeologia previsto nel Piano Urban.



PLANIMETRIA GENERALE SC. 1 : 10000



ESTRATTO P.p.Z.



(Allegato

237°)

(Allegato

238°)

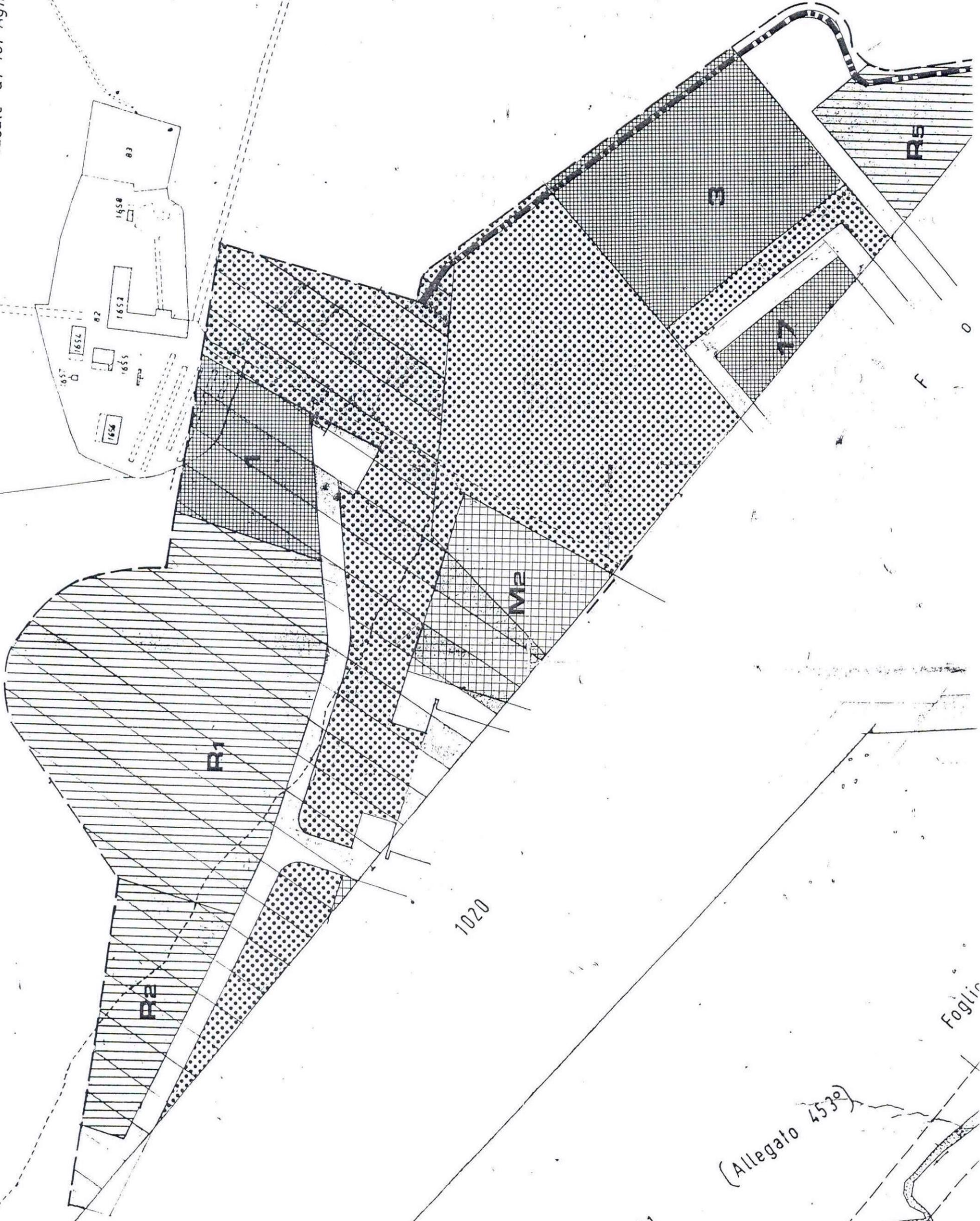
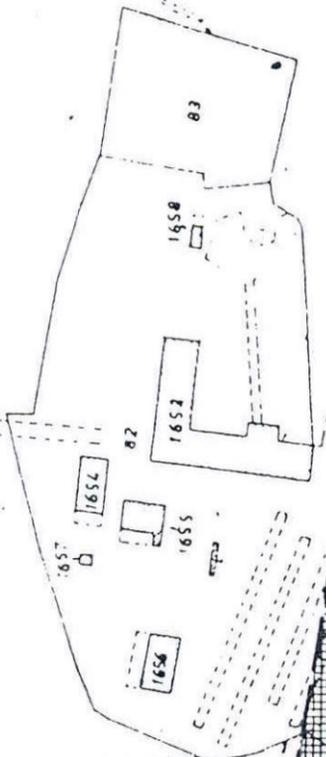
Bella Manaca

Allegato B
Foglio degli allegati 27°

Allegato C
Foglio degli allegati 28°

Casale di Tor Agnola

1652



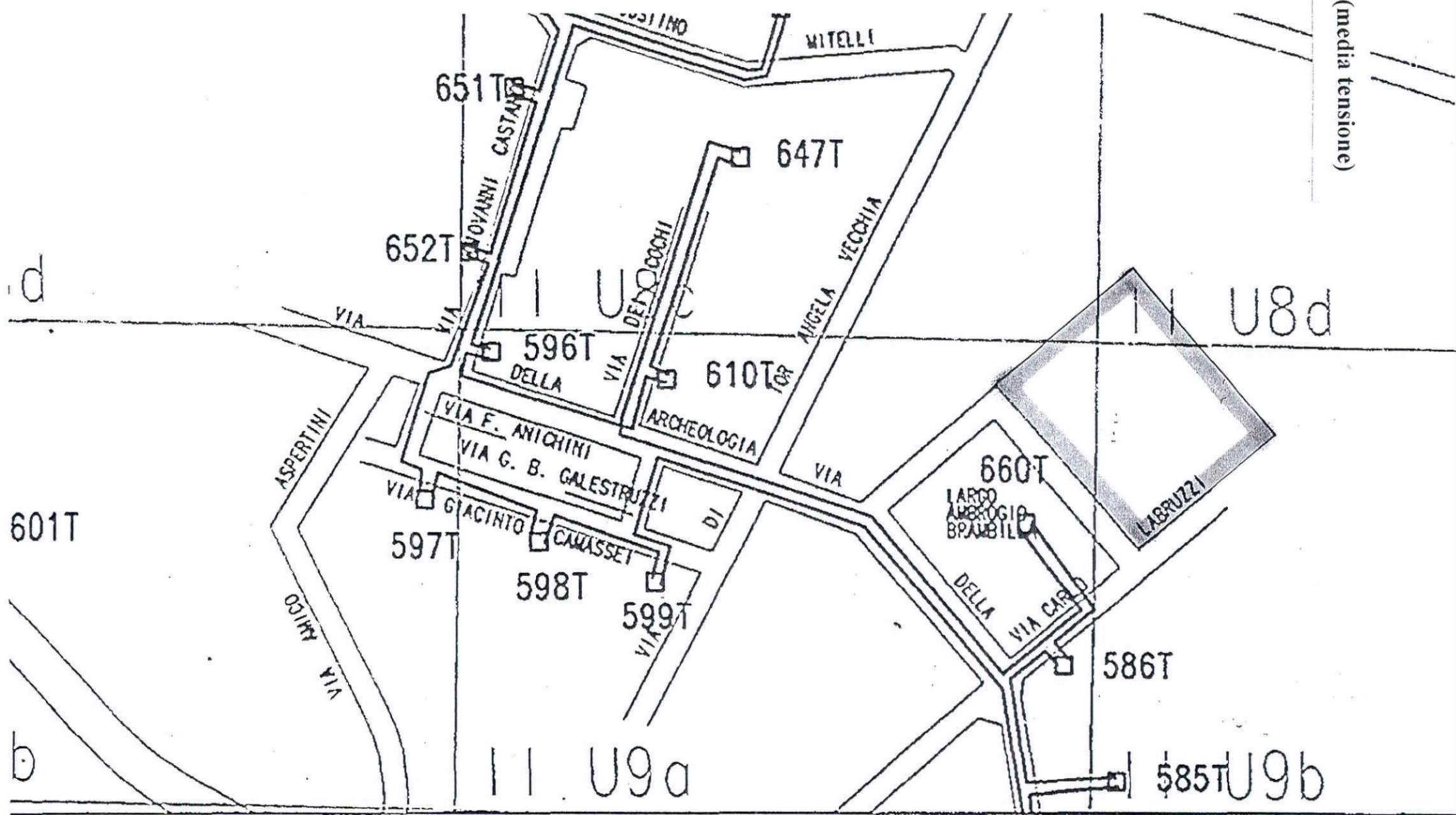
(Allegato 4530)

Foglia

1021

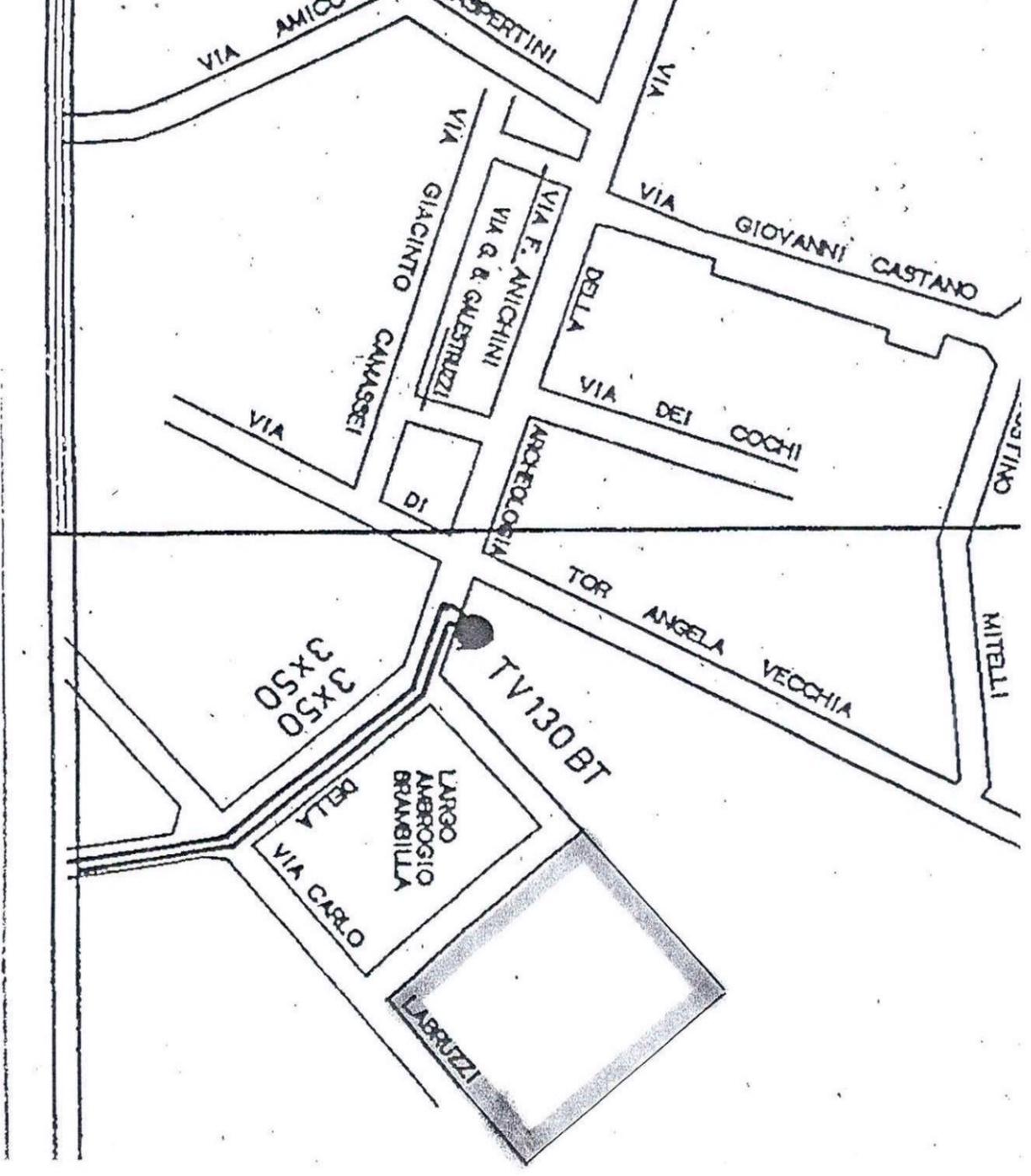
TOR BELLA MONACA

ENEL M.T. (media tensione)



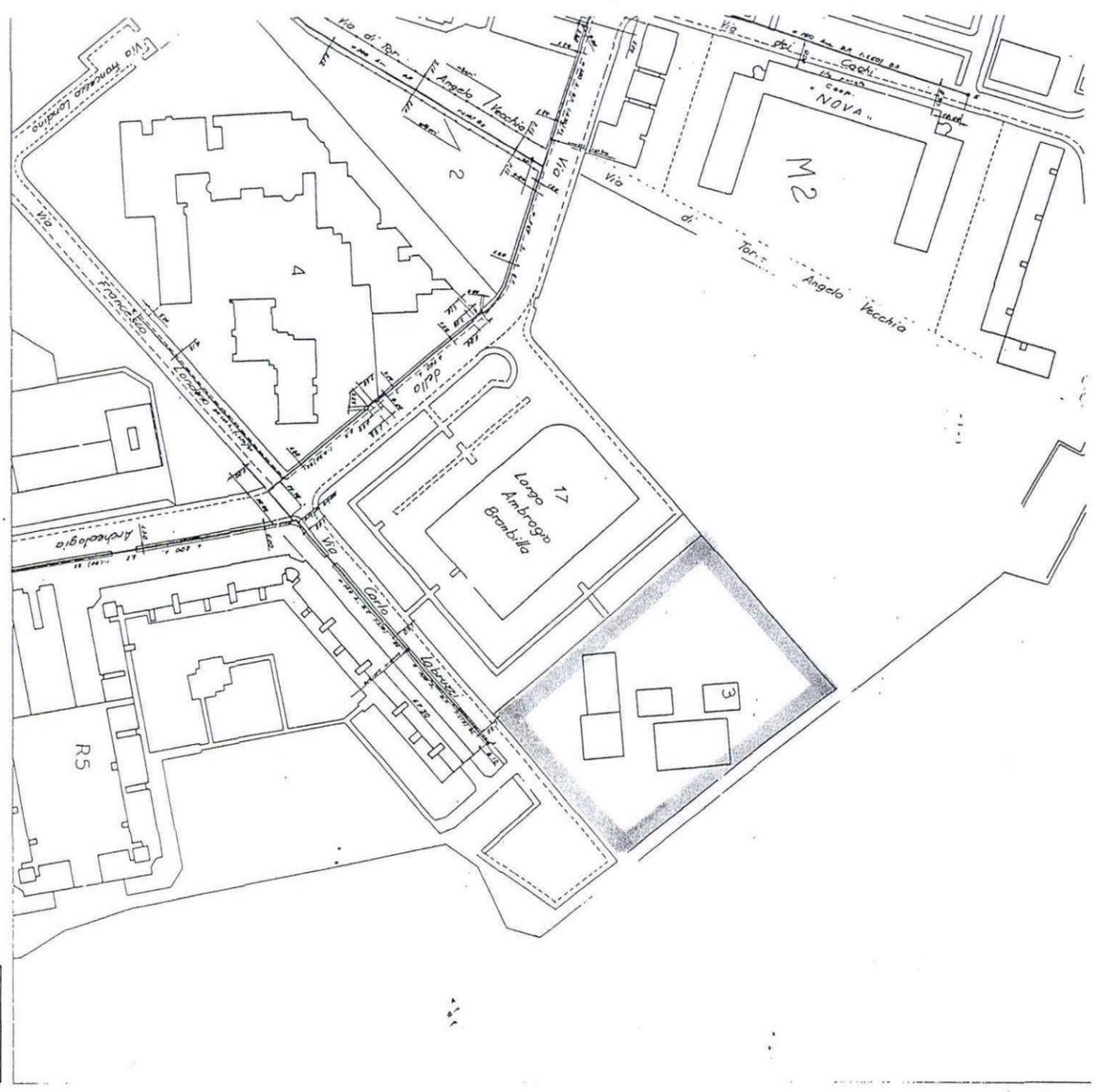
TOR BELLA MONACA

ACEA SETT. I. P. (alimentazione)



TOR BELLA MONACA

ITALGAS



SE-C/25