

COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO DELLE POLITICHE DEL TERRITORIO
U.O.n°3 - Ufficio Progetti Urbani
PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO art. 11 Legge 493/93
Direttore arch. Daniel Modigliani
AMBITO VALLE AURELIA
Responsabile dell'Ambito: arch. Gianpietro Coletti

Coordinamento ISVEUR

PROPOSTA PRIVATA UNIFICATA N° 1A-2A

Soggetto proponente:

S.A.P.E.C. Società AZ. Pedone e Compagn
 Hotel Invest s.r.l

COMUNE DI ROMA
 UFFICIO GENERALE
 SERVIZIO DELIBERAZIONI
 - 6 DIC. 2004

COMUNE DI ROMA
 DIPARTIMENTO VI
 Politiche della Programmazione e Pianificazione
 del Territorio - Roma Capitale
 31 MAR. 2004
 PROT. N. 4501

Proprietà dell'Area: Comune di Roma

N. 30480

REGIONE LAZIO

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

Progettazione
 arch. Maurizio Baliva
 arch. Piero Salvagni
 arch. Bruno Moauro
 arch. Luciano Baldi
 arch. Ernesto Baliva
 arch. Paola Margheriti
 arch. Paolo Silvagni
 Studio Bellini



Coordinamento urbanistico
 prof. arch. Pierpaolo Balbo

DELIBERAZIONE
 n. 312 del 21/12/04

collaboratori
 arch. Alessandro Santonati
 arch. Pier Giorgio Stefani

Responsabili del progetto:

arch. Maurizio Baliva
 arch. Piero Salvagni

Proponenti:

S.A.P.E.C. S.p.A.
 HOTEL INVEST s.r.l.

COMUNE DI ROMA
 Dipartimento VI - U.O.N. 2
 S.C. Programmi Complessi
 COPERTURE E FORME
 all'origine depositato
 agli atti d'ufficio
 IL DIRIGENTE
 Arch. Gianpietro Coletti

elaborato n°

3

**RELAZIONE
 TECNICA**

scala

data

19/02/2001

nome file

rev.

RELAZIONE TECNICA

Inquadramento territoriale

Obiettivo specifico del programma è quello di realizzare elementi architettonici che abbiano valore di polarità polifunzionale di livello locale e urbano, come porta di accesso al quartiere ed alle zone verdi a scala urbana. L'area in questione ricade in una zona con forte dinamica evolutiva, data la presenza della nuova stazione della metropolitana e della relativa area di servizi, comprendente anche le vestigia dell'antica fornace, della ferrovia, dell'ingresso al parco del Pineto.

Stato dei luoghi

Il comparto urbanistico del progetto presenta oggi alcuni aspetti diversi rispetto a quello di qualche mese addietro come effetto del completamento dei lavori della metropolitana.

In particolare, in via Baldo degli Ubaldi il riassetto dell'asse stradale, con l'eliminazione delle recinzioni di cantiere nell'area centrale e nelle aree laterali, tra le quali quella oggetto del progetto di recupero urbano, ha ridefinito la sede stradale realizzando, a margine, aree di parcheggio a spina sul lato sud del lotto. Questa ridefinizione individua un'area di circa 440 mq tra l'area di 6000 mq del programma di recupero del concorso e la sede stradale di via Baldo degli Ubaldi. Data l'importanza del fronte di via Baldo degli Ubaldi nella sistemazione generale dell'area, il progetto coinvolge quest'area nel riassetto urbanistico proposto.

L'area si presenta come un unico lotto affacciatesi direttamente su via Baldo degli Ubaldi, nel tratto compreso tra via Moricca, via di Valle Aurelia e confina sul lato Nord con lotti da tempo edificati.

Direttamente coinvolta dal cantiere della linea metropolitana, l'area si presenta con un dislivello massimo di circa 10 tra il punto più alto (incrocio via Moricca, via B. degli Ubaldi) e quello più basso, posto a confine del lotto limitrofo. Comprende l'area del tracciato del fosso della Val d'Inferno e dell'adiacente vicolo dei Fornaci, entrambi già evidentemente interrati ai tempi della realizzazione di via Moricca e di via di Valle Aurelia.

Una porzione di circa 400 mq posta all'angolo tra via Moricca e via B. degli Ubaldi, con recinzione su i lati interni, è occupata da manufatti per la ventilazione delle gallerie della Metropolitana, il cui tracciato della galleria Nord interessa la parte Sud Est del lotto.

I tre corpi di fabbrica del lotto confinante sono stati realizzati a filo del confine.

Strumenti urbanistici

Come già evidenziato nella presentazione della proposta al concorso, dall'analisi degli attuali strumenti urbanistici risulta che l'area è attualmente destinata a zona "N", verde pubblico

Progetto urbanistico

Il progetto prevede la trasformazione della zona da "N" a "M2" servizi privati, per consentire la realizzazione di una struttura alberghiera posta su un asse di penetrazione urbana a distanza pedonale dalla stazione metropolitana, e di aree di uso pubblico di supporto ai percorsi pedonali per il Parco del Pineto e, lungo via B. degli Ubaldi, per la stazione Valle Aurelia.

Il progetto prevede la realizzazione di una piazza pedonale su tutto il fronte di via Di Valle Aurelia attrezzata con zone di sosta, prospiciente l'area dell'intervento n.3 frontistante. Su tale piazza è previsto l'ingresso alla struttura alberghiera.

Tipi edilizi

L'edificazione prevede, in accordo con l'edilizia circostante, la realizzazione di un corpo di fabbrica parallelo all'andamento principale di via Baldo degli Ubaldi, con cinque piani in elevazione, oltre al piano terra, per una altezza massima di circa 20 metri rispetto ai 25 dei fabbricati prospicienti. Sul lato prospiciente via di Valle Aurelia è fronteggiante l'altra area di intervento, vi è un corpo ortogonale al primo, in modo da formare una sagoma planimetrica a "T", che fa da fondale alla piazza pedonale di circa 1.300 mq realizzata all'angolo di via di Valle Aurelia con via Baldo degli Ubaldi.

Tutta l'edificazione ricade al di fuori del vincolo di galleria costituito dal ramo nord della metropolitana, con la sola eccezione di parte delle sistemazioni esterne.

Urbanizzazioni

Il progetto prevede la cessione delle area pedonale, in parte su solaio, adibita a piazza lungo via di Valle Aurelia di superficie di 1.300 mq, nonché la risistemazione dell'area a parcheggio pubblico lungo la via Baldo degli Ubaldi di due aree di sosta pedonale.