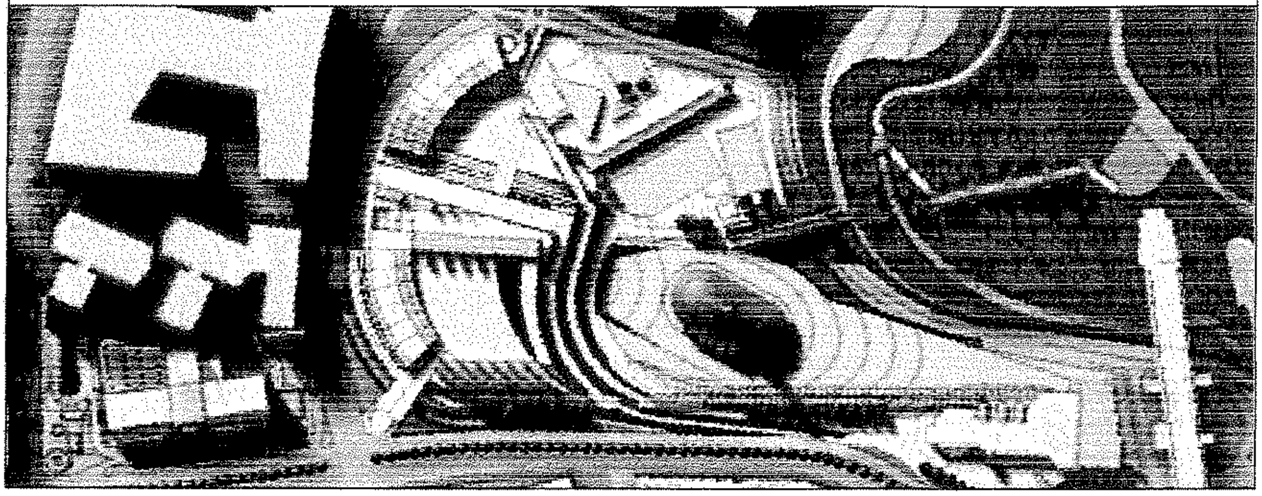
COMUNE DI ROMA

DIPARTIMENTO VI - UO3 UFFICIO PROGETTI URBANI
PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO - ART.11 Legge 493 / 93

Direttore Arch. Daniel Modigliani

AMBITO DI VALLE AURELIA

Responsabile dell'Ambito: Arch. Gianpiero Coletti



PROPOSTA PRIVATA NR 03

PROPONENTE
COSTRUZIONI EDILI INTEGRATE Società Consortile a r.l.
Via della Consulta 1/b - 00184 Roma

Amministratore Unico: **Sig.LUCIANO BUCHERI**

COORDINAMENTO GENERALE DELLE PROGETTAZIONI
STUDIO BELLINI Viale delle Milizie, 34- 00192 Roma Tel 06/3700633 - Fax 06/3751.2369
ARCH. PIERO SALVAGNI

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA
PROF. ARCH. PIERPAOLO BALBO
ARCH. LUCIANO BALDI
ARCH. PAOLA MARGHERITI
ARCH. PIERO SALVAGNI
STUDIO BELLINI

COORDINAMENTO URBANISTICO
PROF. ARCH. PIERPAOLO BALBO

PROGETTAZIONE STRUTTURALE
ING. MICHELE TIBERI

PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA
T.S.T. S.r.l.
ING. ALESSANDRO CAPOGROSSI
ING. GUALTIERO MANDRA'

CONSULENZA GEOLOGICA
DOTT. MASSIMO MANTOVANI

COLLABORATORI
ARCH. ALESSANDRA FIORUCCI
ARCH. SONIA LA ROSA
ARCH. ALESSANDRO SANTONATI
ARCH. GIUSEPPE GIMIGLIANO
GEOM.GIOVANNI MICHELI
ARCH. ELISABETTA MOCHI ONORI
ARCH. NELITA PROIETTI
ARCH. SERGIO MELCHIORRI

SCULTURE DI
CARLO LORENZETTI

PROPONENTE
COSTRUZIONI EDILI INTEGRATE

IL RESPONSABILE DEL PROGETTO
ARCH. PIERO SALVAGNI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI — ARCHITETTO PIERO SALVAGNI No 9903

COMUNE DI ROMA — Dipartimento VI — Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale — 01 APR. 2004 — PROT. N. 5572

COMUNE DI ROMA — SEGRETARIATO GENERALE — SERVIZIO — 6 DIC. 2004 — N. 30480

DATA	DESCRIZIONE	ELABORATO NR
20 - 02 - 2001 31 MAR. 2004	**RELAZIONE GENERALE**	
FILE		
VISTO		SCALA

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

COMUNE DI ROMA — Dipartimento VI - U.O.N.2 — Programmi Complessi — IL DIRIGENTE — Arch. Gianpiero Coletti

DATA	REV	DESCRIZIONE	FILE

n. 312 del 21/12/04

Programmi di Recupero Urbano art. 11 Legge 493 del 1993

Programma Valle Aurelia

Proposta

"La Nuova Centralità Urbana di Valle Aurelia"

Piano particolareggiato per il recupero dell'area della Fornace Veschi

INDICE:

1. L'obiettivo principale della proposta di intervento: una nuova centralità urbana sul ferro

2. Inquadramento generale
   - Il nodo del ferro
   - La grande viabilità
   - Il parco del Pineto
   - La Fornace Veschi

3. L'attuale condizione: tra residualità interstizial\e e centralità urbana

4. Gli strumenti urbanistici e la variante di PRG della proposta

5. La soluzione urbanistica
   - Il progetto di rimodellazione del suolo
   - Le attività di servizio
   - Le piazze e i percorsi pedonali
   - L'accessibilità e la circolazione

6. Una soluzione unitaria architettonico-infrastrutturale

7. Fattibilità della proposta
   - Quadro riepilogativo delle quantità urbanistiche (1) ed edilizie (2)
   - Calcolo standards (3), quadro comparativo standard urbanistico/quantità effettive realizzabili
   - Cronoprogramma (5)
   - Oneri e costi di urbanizzazione

Allegato: Elenco elaborati di progetto.

1. L'obiettivo principale della proposta di intervento: una nuova centralità urbana sul ferro.

Nel nodo infrastrutturale che è divenuto tra i più importanti del centro città di Roma (ad ovest), sia per essere nodo di scambio tra metro (A) e ferrovia metropolitana (FM3), sia per essere intersezione tra due importanti assi viari (via Olimpica in senso nord-sud e via B. Ubaldi in senso est-ovest), può oggi attuarsi una vera "cura del ferro" proprio utilizzando le risorse imprenditoriali attivabili con i programmi di recupero urbano: si tratta cioè di potenziare e incentivare l'accessibilità al nodo e contemporaneamente massimizzare la sua offerta di servizi (pubblici–privati) di interesse collettivo per costituirlo come "porta urbana", centralità pregiata in prossimità del centro città (mura Vaticane e musei).
Da questa considerazione ne discende l'obiettivo sostanziale della presente proposta di art. 11: che è quello di favorire una connotazione di "architettura urbana" ad un nodo di scambio. La condizione attuale di degrado richiede un programma di recupero, ma la grande valenza posizionale ed ambientale rende obbligata una corretta interpretazione di luogo urbano emergente, nel quale la testimonianza storico-archeologica della Fornace e quella ambientale dell'incombente Monte Ciocci siano coinvolti come fattori attivi per aumentare il livello di qualità urbana ed il contemporaneo carattere di luogo della memoria e della contemporaneità.

2. Inquadramento generale

Un luogo interstiziale tra viabilità di attraversamento viario e viadotti della ferrovia, zona dismessa delle fabbriche di mattoni, può trasformarsi in centralità urbana, contemporaneamente "ingresso" alla città storica da ovest e "ingresso" al Parco del Pineto.

- Il nodo del ferro

Grazie alle iniziative congiunte della Amministrazione Comunale e di FS, a Valle Aurelia si incrociano due importanti linee su ferro: il prolungamento della linea A della Metropolitana da Viale Giulio Cesare (Prati) a via Mattia Battistini (Primavalle) aperta il 1 Gennaio 2000, e l'ammodernamento della linea FM3 (elettrificazione e raddoppio dei binari da Cesano a S. Pietro), che sarà inaugurata nel mese di Marzo 2000, con l'istituzione di un servizio di ferrovia metropolitana con frequenza di 15 minuti, che collegherà i quartieri di Monte Mario, Balduina, S. Pietro, Trastevere, Ostiense.
L'intera area della ex Fornace Veschi situata a Valle Aurelia (circa 2 ettari) è divenuta grazie a queste scelte un importante nodo di scambio ferro-ferro tra l'area metropolitana romana, la

periferia, il centro storico della città e il Vaticano, con una stazione ipogea (Metro) una stazione aerea (FM) e parcheggi di scambio da potenziare in prossimità

- La grande viabilità

Ma l'area è anche strategica per la sua collocazione di cerniera tra le due direttrici viarie: quella che dalla via Aurelia e da via della Pineta Sacchetti, attraverso via Baldo degli Ubaldi, collega la zona Nord di Roma (Aurelia, Boccea, Primavalle, Monte Mario) al centro della città, e quella che attraverso la via Olimpica, collega il Foro Italico e la Tangenziale Est all'EUR.

Tali percorsi di attraversamento saranno prossimamente alleggeriti con la realizzazione del cosiddetto Passaggio a Nord-Ovest che funzionerà da passante diretto da e verso la via Olimpica e la tangenziale Est aggirando il Parco del Pineto e sottopassando in galleria la collina di Monte Mario.

Con il "Passaggio" si realizzerà una nuova continuità di attraversamento: un anello viario più interno del GRA (viale Togliatti; galleria sotto l'Appia Antica; EUR; viadotto della Magliana; Colli Portuensi; Pineta Sacchetti e passaggio a Nord-Ovest), che consentirà di ridefinirne il ruolo di strade urbane interne, sia di via Cipro-Olimpica, sia via Baldo degli Ubaldi-via Angelo Emo accentuando i caratteri di vivibilità, di arredo verde, di assi interni affiancato da spazi pedonali attrezzati.

Queste considerazioni hanno portato a ridimensionare le soluzioni viabilistiche con carattere di svincolo intorno alla fornace e a potenziare le connessioni pedonali e la vocazione di spazio pubblico.

- Il parco del Pineto

La medesima area è anche una "Porta di ingresso" al Parco del Pineto.

Rispetto al Parco, Monte Ciocci è l'avamposto a sud. A nord saranno attrezzati gli ingressi dalla Trionfale, mentre altri ingressi saranno facilmente collegati sul lato est della Balduina con le stazioni del FM3. Con la stessa FM3 si realizza una pista ciclabile che si conclude a sud a Monte Ciocci e quindi al nodo urbano di Valle Aurelia.

Il Parco è di circa 160 ettari, istituito con la Legge regionale n.° 21 del 23/11.1987: rappresenta un luogo ad alto interesse ambientale, ricreativo e per il tempo libero all'interno di un quadrante urbano nel quale vivono circa 400mila abitanti e del quale il Comune ha approvato il Piano Generale di Assetto con delibera della Giunta Comunale il 23/v.1989.

Il Parco del Pineto per dimensione e qualità è potenzialmente al livello dei più grandi parchi urbani e sarà raggiungibile via ferro, oltrechè con le fermate FM3 e della linea A del Metrò di Valle

Aurelia, anche con la Stazione detta del "Pineto", recentemente concordata dal Comune e dalle FS con l'Accordo Quadro per il nodo di Roma, e situata proprio al centro del parco ai margini dell'attuale via Damiano Chiesa

- La Fornace Veschi

La Fornace è sicuramente "memoria", testimonianza del trascorso senso dei luoghi.
In effetti tutte le aree a sud e a nord del Vaticano erano ricchi di impianti di produzione del mattone.
La Fornace Veschi è tra le più interessanti della storia più recente della città di Roma, una testimonianza della produzione di laterizi (tra fine del XIX secolo e secolo XX, che l'Amministrazione Comunale ha programmato di recuperare sin dalla fine degli anni '70.
Se lo stato di degrado del manufatto riduce l'ampiezza degli interventi conservativi, il valore di testimonianza e connotazione del luogo richiedono comunque un intervento di valorizzazione, anche con ripristino filologico del manufatto, con un riuso che la integri nel sistema delle funzioni di interesse collettivo, e nel contempo ne esalti il valore di importante testimonianza di Archeologia Industriale.

3. L'attuale condizione: tra residualità interstiziale e centralità urbana

Al Parco del Pineto e al quartiere mancava a sud un luogo di interesse collettivo ed uno spazio pubblico consono coll'importanza del Parco e adeguato al peso urbanistico di una parte urbana di altra densità, ma priva di luoghi urbani centrali baricentrici.
Il nuovo nodo di scambio ha offerto quindi la migliore occasione di "riconversione urbana" di un sito, oggi degradato ma potenzialmente capace di trasformarsi in Nuova Centralità Urbana per vocazione urbanistica. Il ruolo trasportistico, di nodo di intersezione tra una linea FM e una Linea metropolitana, lo rende uno degli snodi più importanti dell'armatura urbana che il Comune di Roma sta progettando per la città del 2000.
La proposta imprenditoriale con l'art.11 ha valore di progetto pilota perché consente di sperimentare il primo esempio di attrezzatura e gestione di uno dei più significativi "nodi del ferro" programmati a Roma a seguito del Protocollo di Intesa sottoscritto da Comune, FS e Regione Lazio fin dal 1994, ulteriormente perfezionato e rafforzato dall'accordo Quadro approvato recentemente dal Consiglio Comunale di Roma il 17.XII.1999.
Lo stato di fatto dei luoghi è contraddistinto da grande mutabilità dell'assetto oscillante tra opere provvisorie, opere appena eseguite ma non ultimate, opere progettate e opere programmate in sedi e per programmi differenti.

In occasione del Piano Particolareggiato dell'articolo 11, può essere attuata una integrazione e raccordo tra tutti gli interventi per metterli a sistema in un unico quadro, sia rispetto alle soluzioni progettuali che rispetto alle fasi attuative.

Nella 1° tavola è stata indicata una prima integrazione.

Tra le opere appena realizzate o in corso di completamento ricordiamo:

1) La fermata Metro A di via Valle Aurelia (Intermetro)
2) La fermata FM3 di Valle Aurelia, su viadotto (Italferr)
3) La nuova viabilità allargata di via Baldo degli Ubaldi e via A. Emo (opere giubilari)
4) La sistemazione di via Baldo degli Ubaldi (Intermetro)
5) La chiusura del cantiere dello scudo della Metropolitana accanto alla Fornace
6) La linea elettrificata e in galleria artificiale della FM3

Tra i progetti di prossima realizzazione citiamo:

1) Il "punto verde qualità" di Villa Veschi;
2) Il progetto (Italferr) della pista ciclabile fino a Monte Ciocci, (già approvato in conferenza di servizi, con prescrizione di integrazione con l'art. 11);
3) Il progetto (Italferr) della strada di connessione tra via Cipro e via di Valle Aurelia, (progetto sospeso, ma di fondamentale importanza);
4) Il progetto di sistemazione esterne (Intermetro) intorno alla fermata Metro di Valle Aurelia (su Monte Ciocci e presso la Fornace) (progetto sospeso per l'impatto negativo, da variare funzionalmente da parcheggi a parco)
5) I due progetti del programma Urbano Parcheggi, (PUP) che verranno riassorbiti nell'intervento dell'art. 11.

Sotto il profilo morfologico tutto l'isolato in questione propone oggi una grande depressione, con la viabilità perimetrale a quota superiore e la parrocchia, unica struttura consolidata, anch'essa compressa e livellata come piastra orizzontale.

4. Gli strumenti urbanistici e la variante di PRG della proposta

In origine il PRG del '62 prevedeva nell'area in questione due destinazione d'uso:

- La zona D, di completamento del piano regolatore del 1931, tra via Baldo degli Ubaldi e la Fornace
- La zona M3 nell'area della parrocchia, zone che si incontravano proprio sulla vecchia Fornace dividendola in due, dal punto di vista urbanistico.

In sostanza era previsto un completamento edilizio con la distruzione della Fornace.

La Variante delle Certezze ha indicato per l'area una prevalenza di spazi pubblici ed il Piano Paesistico ha legato il recupero della Fornace ad una nuova utilizzazione funzionale dell'area.

La presente proposta prevede una variante urbanistica che garantisca:

- l'utilizzazione integrale del suolo superiore ad uso pubblico;
- il recupero della Fornace per funzioni culturali::
- il mantenimento della destinazione a servizi M3 per l'area della parrocchia;
- la sostituzione della vecchia zona D con una zona M2destinata a servizi privati sotto la piazza pubblica;
- la conferma degli spazi pubblici del nodo di scambio con una zona M1.

In sostanza la Variante di Piano si articola in tre zone:

- la zona M3, di dimensioni più ridotte
- una nuova zona M2, all'interno della quale tutte le quote superiori (su più livelli degradanti verso la Fornace) siano per spazio pubblico e verde, mentre al di sotto, secondo i terrazzamenti che guardano verso la Fornace, si dispongono attività private di interesse collettivo
- una zona M1 per il nodo di scambio.

5. La soluzione urbanistica

- Il progetto di rimodellazione del suolo

La proposta prevede il recupero e la riqualificazione dell'area innanzi tutto attraverso una rimodellazione sia naturale verso il monte Ciocci, sia del suolo a gradoni artificiale per delineare architettonicamente l'attuale depressione del terreno articolando progressivamente il dislivello di circa 11 metri tra viale di Valle Aurelia e la quota della Fornace Veschi.

La rimodellazione raccorda le quote della stazione della linea A della Metropolitana, quelle dell'asse di via Baldo degli Ubaldi, della Fornace Veschi e della piazza costruita attorno ad essa, costruendo secondo i grandoni più piazze di carattere urbano, situate in raccordo con le varie attività di servizio previste: con il supermercato ed attività commerciali; con le multisale cinematografiche con 10 schermi; con le attività ricreative e culturali; infine con la Chiesa.

Tutti i livelli sono fruibili con percorsi pedonali pubblici che ruotano intorno allo spazio centrale della Fornace, avvolgendola.

Sono quindi gli stessi nuovi edifici che assumono il compito di rimodellare il suolo a partire dalla quota della piazza della Fornace Veschi, con dislivelli tra i 4 e i 5 metri, ed una altezza massima fuori terra che, rispetto all'incrocio viale di Valle Aurelia / via Baldo degli Ubaldi, non supera i 4/5 metri.

La modellazione del suolo artificiale trova il suo corrispondente nei terrazzamenti sul Monte Ciocci che salgono fino alla quota 67, tagliati dalla rampa pedonale, in massima pendenza, della pista ciclabile.

Gli stessi terrazzamenti potranno modellare il Monte Ciocci, che sarà direttamente riconnesso alla Piazza della Fornace, con un tratto di tombatura della via di Valle Aurelia, eliminando l'attuale cesura tra monte e Fornace.

- Le attività di servizio

Il secondo aspetto della riqualificazione riguarda la polifunzionalità. Sotto il sistema di piazze e percorsi pedonali pubblici si svolgono le attività citate, per un complesso di circa 17.000 metri quadrati che risultano così suddivise: cinema con 10 schermi per 6000 mq.; supermercato per 4000 mq; attività ricreative e per il tempo libero per 5500 mq.; attività di ristoro per 500 mq.

A ciò occorre aggiungere i 1200 mq. della Fornace Veschi che, ricostruita e restaurata secondo il progetto originario, sarà adibita ad attività culturali.

E' stata anche concordata con il Vicariato e le autorità ecclesiali la progettazione del sagrato e degli spazi necessari per la migliore organizzazione delle attività della parrocchia di S. Giuseppe Cottolengo.

Infine, al di sotto di tutto l'edificato e la piazza, si dispongono due livelli interrati di parcheggi.

- Le piazze e i percorsi pedonali

Il carattere rilevante della rimodellazione è la creazione di un suolo urbano tutto pubblico al di sopra delle attività: In sostanza le piazze previste e collegate tra loro, partendo dal basso, sono quattro: la piazza che circonda la ex Fornace Veschi (circa 4.000 mq.) e la collega alla fermata della linea A della Metropolitana con altri circa 2.000 mq. di spazi pubblici; la piazza della Chiesa (il nuovo sagrato per circa 2.400 mq.); la piazza antistante il supermercato (circa 1.200 mq.); la piazza situata sulla copertura del supermercato alla quota dell'incrocio di viale di Valle Aurelia con via Baldo degli Ubaldi (circa 3.000 mq.).

Le piazze e il modellamento avranno un forte contenuto di "land art". Nella piazza della Fornace sarà collocata una scultura, opera di Carlo Lorenzetti, in memoria dei sette fornaciari uccisi dai nazisti alle Fosse Ardeatine il 24 Marzo del 1944.

Tutte le piazze sono "in continuità", legate da percorsi pedonali, che corrono sui terrazzamenti sistemati a verde, e da rampe e scale di raccordo.

Infine tutto il sistema delle piazze della Fornace Veschi sarà raccordato al Parco di Monte Ciocci e alle piste ciclabili della FM3, attraverso una rampa meccanizzabile con un percorso pedonale a scalinata.

Sommando alle superfici destinate a piazze quelle destinate ai percorsi pedonali si ottiene il dato complessivo di circa 23.000 mq. di spazi pubblici attrezzati realizzabili con risorse private attraverso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione ordinari e straordinari.

- L'accessibilità e la circolazione

Nell'area saranno realizzati parcheggi per oltre 800 posti macchina tutti interrati a servizio delle attività programmate utilizzando le previsioni previste a suo tempo dal PUP con la legge 122/1989. I parcheggi di scambio gomma-ferro con le linee della FM3 e della linea A della metropolitana saranno localizzati in aree disponibili verso via Cipro e v. Angelo Emo, in collocazione più opportuna dell'iniziale previsione di disporli a gradoni sulle pendici del Monte Ciocci, secondo il programma di Intermetro, fortunatamente bloccato da ovvie considerazioni di inopportunità ambientale.

6. Una soluzione unitaria architettonico-infrastrutturale

Per iniziativa del Consorzio delle imprese proponenti è stato raggiunto un accordo per un progetto unitario dell'intervento, come richiesto dall'Amministrazione Comunale, superando gli elementi di frammentazione e separazione delle iniziative del passato, consentendo al Comune di realizzare tutti gli obiettivi previsti dal Bando per l'area della Fornace.

L'integrazione delle funzioni previste consente di realizzare, in un'area fino ad oggi degradata, un effetto di tipo urbano, in quanto il collegamento delle reti del ferro con la città la mettono in comunicazione anche con le parti più lontane di essa e della stessa area metropolitana, costituendo un luogo di incontro e di attrazione per lo svago, la cultura e il tempo libero.

Nella rimodellazione dello spazio urbano si realizza una tendenza all'unificazione di urbanistica e architettura, seconda una formula che dà forma, in modo integrato, ad un grande spazio concavo attrezzato, con al centro la Fornace Veschi recuperata, che ricompone il largo vuoto determinatosi tra l'edilizia residenziale pubblica nata a ridosso della vecchia borgata e l'edilizia intensiva sorta lungo via Baldo degli Ubaldi e viale di Valle Aurelia.

E' importante sottolineare che anche le trasformazioni non direttamente inserite nel programma dell'art. 11, con poche opportune integrazioni o correzioni, possono essere riportati ad un unico disegno che non solo utilizza il fulcro visuale della Fornace, ma mette in relazione e contrappunto (pieno/vuoto e artificiale naturale) tra la massa emergente del Monte Ciocci, rigata dai terrazzamenti verdi, con l'anfiteatro centripeto intorno alla Fornace, spazio urbano disegnato col pavimento leggermente centinato come quello del Campo di Siena con i margini laterali

orizzontalmente segnati dai gradoni/muri di contenimento dei muri di mattoni, portatori di verde pensile o verde cespugliato e arborato.

Il sistema di piazze progressivamente sale verso viale di Valle Aurelia come un "crescent" e si conclude con una pensilina trasparente, parzialmente utilizzata come bar ristorante, che forma un unico arco, quasi colonnato di chiusura, segno unificante delle diverse quote altimetriche ed assi visuali, come quello del punto verde verso Monte Ciocci o del sagrato verso S. Pietro

7. Fattibilità della proposta

La presentazione e realizzazione unitaria del progetto urbanistico ed edilizio ha già comportato, da parte dei proponenti l'intervento, l'acquisizione di tutte le aree prima frammentate tra diverse proprietà. Come già ricordato l'ispirazione progettuale unitaria ha richiesto anche un accordo con il Vicariato e la Parrocchia di S. Giuseppe Cottolengo.

Il raggiungimento dell'obiettivo di realizzare in superficie un unico grande spazio pubblico con piazze e percorsi pedonali e, al di sotto delle piazze e dei percorsi pedonali, spazi commerciali e per il tempo libero richiede una ulteriore semplificazione dell'assetto proprietario.

Nella tavola n. 7 sono indicate le cinque diverse tipologie proprietarie che mettono in risalto la possibile diversa utilizzazione immobiliare del suolo.