

ROMA



Assessorato alla Trasformazione Urbana

# EX MERCATI GENERALI



## PROGETTO URBANO OSTIENSE MARCONI

### Caratteri complessivi

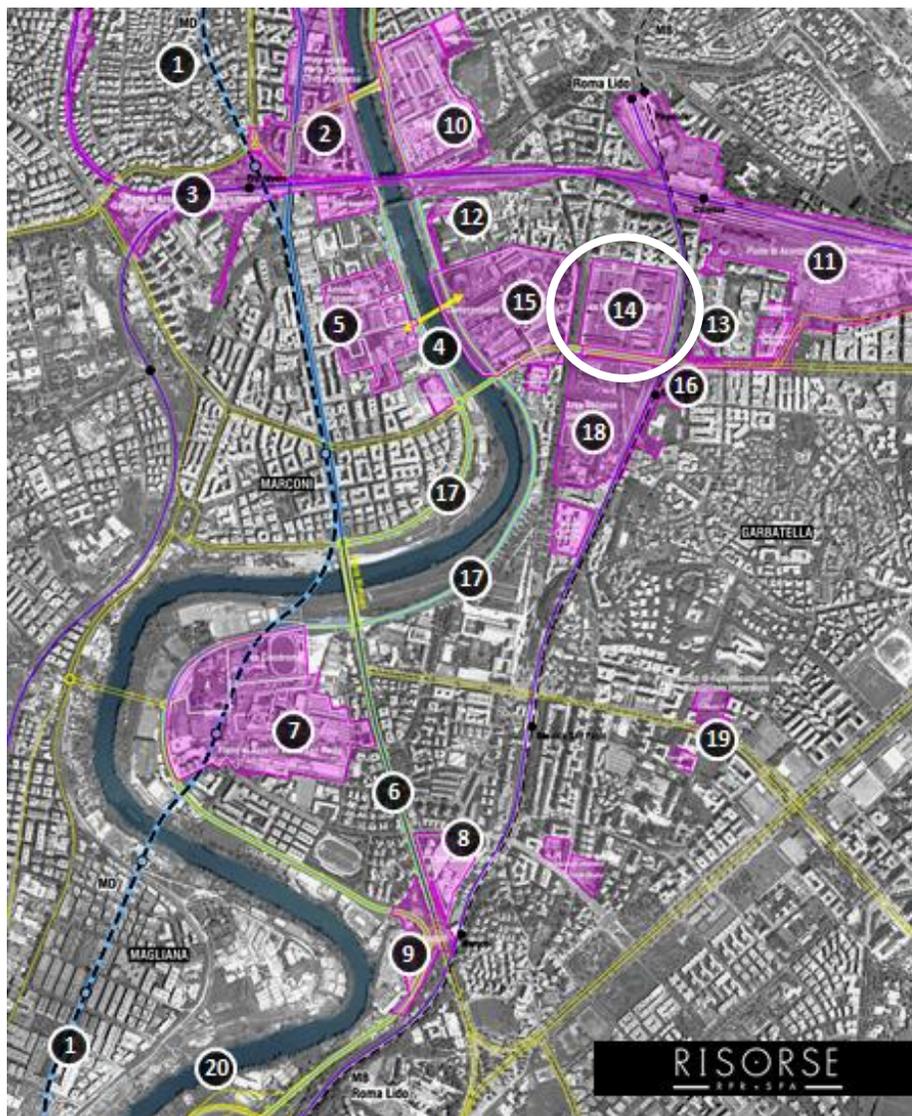
Prima stesura: approvata nel 1999 dal Consiglio Comunale e attuata nel 2000 attraverso la sottoscrizione di due Accordi di Programma connessi.

Principali azioni di riqualificazione previste:

- **recupero di aree e servizi pubblici, verde, attrezzature ed infrastrutture;**
- **inserimento di funzioni universitarie,** ritenute in grado di contribuire in termini sostanziali alla riqualificazione e sviluppo dell'intero quadrante;
- **introduzione di nuove attività terziarie,** di rango municipale e urbano;
- **realizzazione di una consistente parte del parco del Tevere sud** ( aree Gazometro, Lungotevere Papareschi e Valco San Paolo);
- **razionalizzazione delle infrastrutture viarie:** nuovo tratto di lungotevere tra il Ponte dell'Industria e via Fermi in riva destra e nuovo ponte carrabile in prosecuzione della circonvallazione Ostiense.



## PROGETTO URBANO OSTIENSE MARCONI – INTERVENTI PREVISTI



- 1 Linea metropolitana D
- 2 Programma Porta Portese – Clivo Portuense
- 3 Piano di Assetto Stazione Trastevere
- 4 Ponte della Scienza
- 5 Ambito Papareschi
- 6 Diramazione tram 8 su viale Marconi
- 7 Piano di Assetto Valco San Paolo
- 8 Università Roma Tre – ex Alfa Romeo
- 9 Nodo di scambio Marconi
- 10 Piano di utilizzazione ex Mattatoio
- 11 Piano di Assetto Stazione Ostiense
- 12 Programma ex Consorzi Agricoli
- 13 Programma art. 34 via Benzeni
- 14 Riqualificazione ex Mercati Generali
- 15 Comprensorio ITALGAS - ENEL
- 16 Cavalcavia Circonvallazione Ostiense
- 17 Completamento a sud dei Lungotevere
- 18 Programma di interventi Ostiense - Garbatella
- 19 Programma Giustiniano Imperatore Comparto A
- 20 Nuovo Ponte dei Congressi

## EX MERCATI GENERALI - IL CONCORSO

**2003**

Indirizzi generali della Giunta per l'affidamento in concessione del complesso edilizio.  
Approvazione del bando di gara (Det. Dir. 187/2003)

**2004**

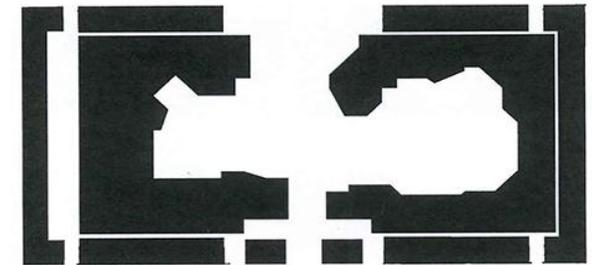
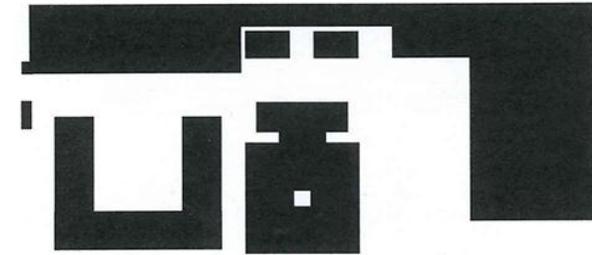
Concorso

**2005**

Dichiarazione del vincitore: **Studio OMA – Rem Koolhaas**

**2006**

Stipula della convenzione con **Lamaro Appalti spa** (14 novembre 2006)



## IL PROGETTO DEFINITIVO

2009

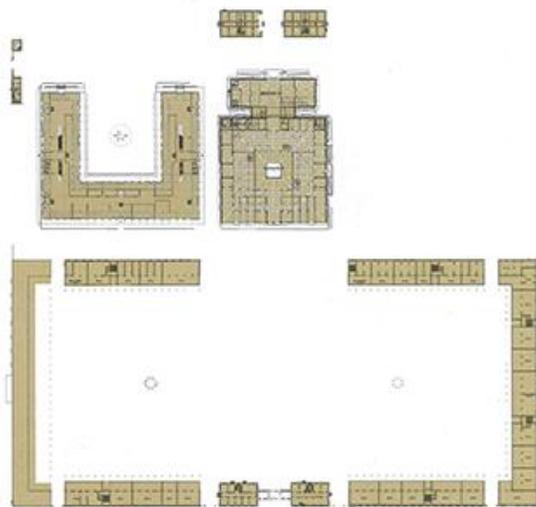
APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO (7 maggio 2009)

	PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO Escluso edificio "E"
	07.05.2009 (Del. G.C. n.144)
ATTIVITÀ	S.U.L. mq.
RISTORAZIONE	10.432,06
TERZIARIO	9.978,16
- Uffici	-
- Studentato	-
- Turistico Ricettivo	-
CULTURA TEMPO LIBERO	32.274,00
COMMERCIO	28.368,00
<b>TOTALE</b>	<b>81.052,22</b>

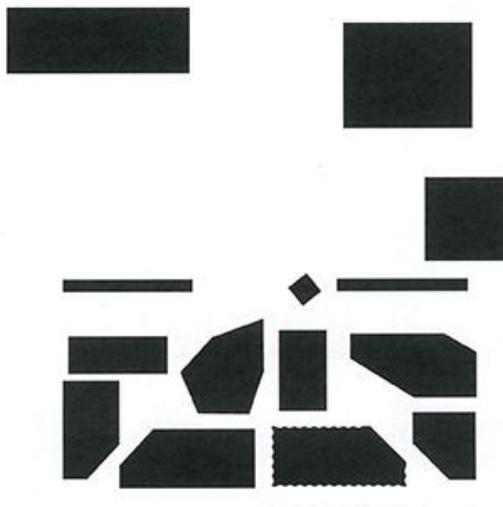


## IL PROGETTO DEFINITIVO

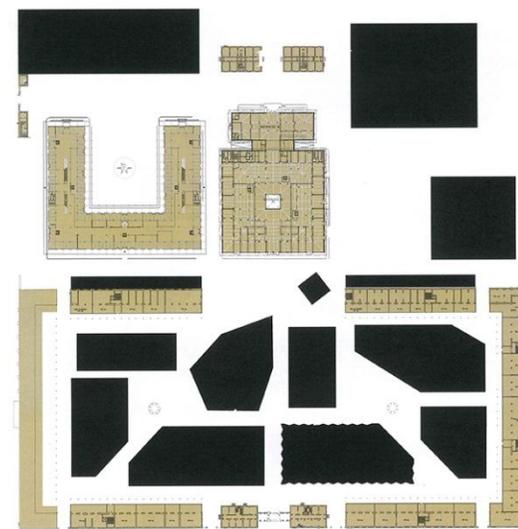
Contiene una modificazione planimetrica rispetto allo schema vincitore del concorso



Recupero edifici storici



Edifici nuovi



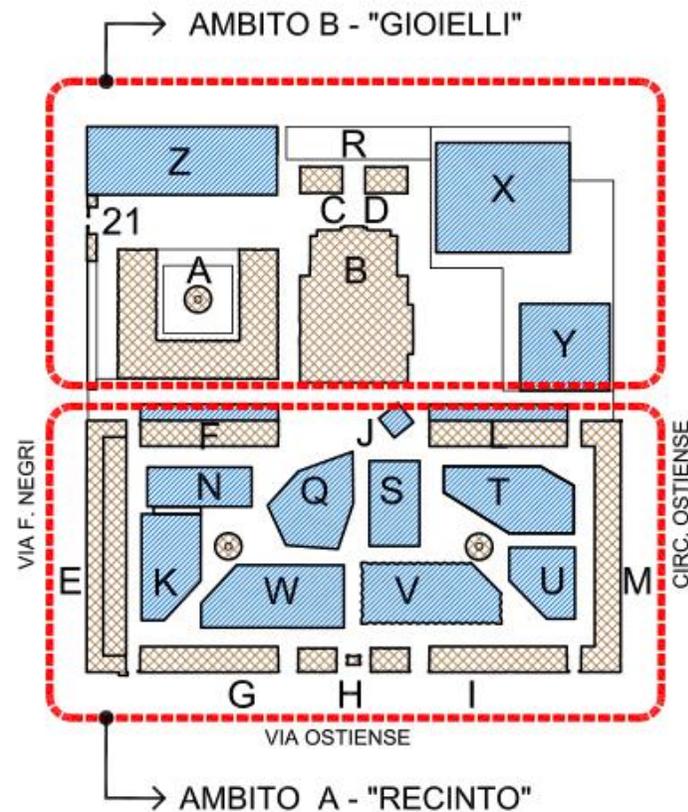
## LA VARIANTE AL PROGETTO

2012

VARIANTE AL PROGETTO APPROVATO CON MODIFICA ALLO SCHEMA DI CONVENZIONE

- Modifica dell'articolazione percentuale delle funzioni
- Rimodulazione delle funzioni previste in alcuni edifici
- Ampliamento del perimetro e riqualificazione dell'edificio storico 'E'

	PRIMA VARIANTE APPROVATA
<b>ATTIVITÀ</b>	<b>16.03.2012 (Del. G.C. n.68)</b>
	<b>S.U.L. mq.</b>
RISTORAZIONE	9.134,74
TERZIARIO	22.757,75
- Uffici	-
- Studentato	-
- Turistico Ricettivo	-
CULTURA TEMPO LIBERO	23.663,73
COMMERCIO	29.908,78
<b>TOTALE</b>	<b>85.464,77</b>



LEGENDA:

- AMBITI TERRITORIALI
- EDIFICI NUOVI
- EDIFICI STORICI

# PROPOSTA PRELIMINARE DI ADEGUAMENTO DEL PROGETTO CRONOLOGIA

**Settembre-Dicembre 2013**

Istanza da parte della Concessionaria di ricalibratura delle funzioni insediabili nel complesso e relativa proposta progettuale

**Dicembre 2013**

Controproposta dell'Amministrazione capitolina

**Maggio 2014**

Affidamento da parte del concessionario all'Università di Roma Tre per la ridefinizione del progetto alla luce della controproposta dell'Amministrazione capitolina

**Luglio 2014**

Presentazione e prima emissione degli elaborati

**Ottobre 2014**

Memoria di giunta con presa d'atto della proposta di adeguamento che tiene conto dei rilievi formulati dalla Soprintendenza in via informale

**Novembre 2014**

Presentazione e seconda emissione degli elaborati e indizione della conferenza di servizi

**Gennaio 2015**

Chiusura della conferenza di servizi (27 gennaio)

**Marzo 2015**

Approvazione della proposta preliminare di 2° Variante con Del. Giunta. Cap. n. 66 del 13.03.2015

# APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA PRELIMINARE DI ADEGUAMENTO DEL PROGETTO (2^ VARIANTE). (DEL. G. C. n. 66 del 13.03.2015)

## PRESCRIZIONI E PREVISIONI

### Prescrizioni

1. il doppio regime per la nuova attività turistico-ricettiva, a vocazione studentesca;
2. il mantenimento dell'attuale quantità dei parcheggi pubblici esterni, pari a 3.500 mq;
3. l'esecuzione, a totale cura e spese della Concessionaria, di tutte le opere già previste (pari a Euro 3.000.000,00) e di quelle nuove relative all'adeguamento della viabilità;
4. la sospensione, per un periodo di 6 anni a decorrere dalla sottoscrizione della Convenzione Integrativa di 2^ Variante, e comunque fino ad ultimazione di tutti i lavori, della facoltà di successiva revisione del Piano Economico Finanziario;
5. l'individuazione, all'interno del perimetro dell'intervento, di strade, piazze, percorsi, gallerie, ecc. che dovranno essere aperte al pubblico giorno e notte.

### Previsioni

1. Tariffe agevolate per l'utilizzo delle strutture sportive;
2. il diritto di prelazione, nell'assegnazione degli spazi ad uso culturale e tempo libero a Canone Calmierato previsti nel complesso (1.500 mq), in favore di soggetti (associazioni no-profit ed Enti Pubblici) individuati dall'Amministrazione Capitolina;
3. l'esecuzione di tutte le opere previste nel complesso entro 30 mesi dalla comunicazione dell'approvazione del Progetto Esecutivo.

ROMA



Assessorato alla Trasformazione Urbana

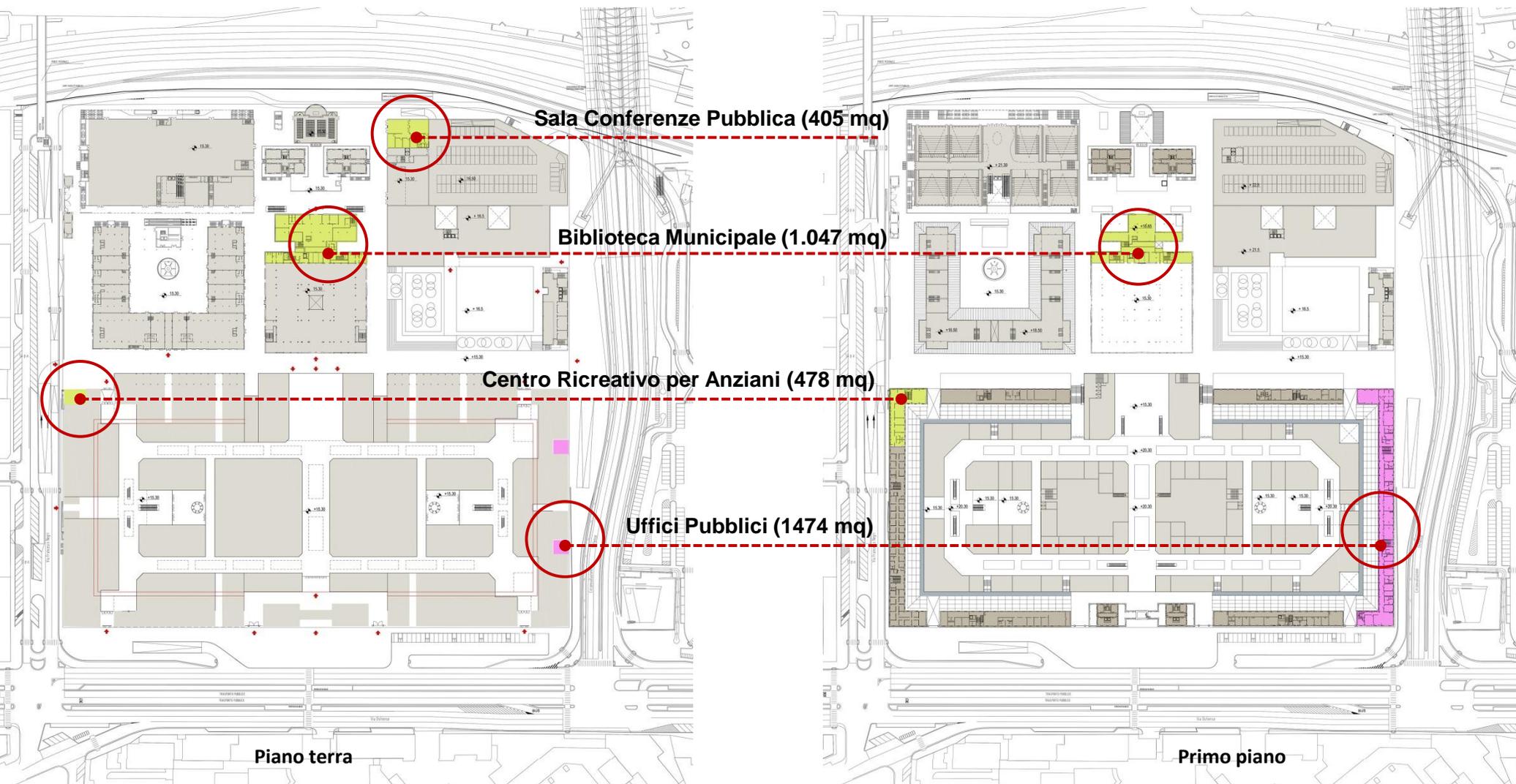
An aerial architectural rendering of a city block. The central focus is a large, multi-story building complex with a central courtyard and several wings. The buildings are rendered in shades of grey and blue, with some greenery interspersed. The surrounding area shows other buildings, streets, and a parking lot. The overall scene is a detailed urban planning visualization.

**PROPOSTA PRELIMINARE  
DI ADEGUAMENTO DEL PROGETTO  
2014**

## CRONOLOGIA DELLA PROPOSTA PROGETTUALE RAFFRONTO DELLE QUANTITÀ

	PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO Escluso edificio "E"	PRIMA VARIANTE APPROVATA	PROPOSTA DELLA CONCESSIONARIA DI SECONDA VARIANTE		SECONDA VARIANTE APPROVATA (PROG. PRELIM.)	
ATTIVITÀ	07.05.2009 (Del. G.C. n. 144)	16.03.2012 (Del. G.C. n. 68)	Dicembre 2013		13.03.2015 (Del. G.C. n. 66)	
	S.U.L. mq.	S.U.L. mq.	S.U.L. mq.	%	S.U.L. mq.	%
RISTORAZIONE	10.432,06	9.132,34	7.200,00	8,42%	7.200	8,42%
TERZIARIO	9.978,16	22.756,49	4.797,74	5,61%	10.596,77	12,40%
CULTURA TEMPO LIBERO	32.274,00	23.660,67	18.263,03	21,37%	23.664,09	27,69%
COMMERCIO	28.368,00	29.911,27	40.000,00	46,81%	39.000,00	45,63%
TURISTICO RICETTIVO STUDENTATO	-	-	15.200,00	17,79%	5.000	5,85%
<b>TOTALE</b>	<b>81.052,22</b>	<b>85.460,77</b>	<b>85.460,77</b>	<b>100%</b>	<b>85.460,86</b>	<b>100%</b>

## PROGETTO PRELIMINARE DI ADEGUAMENTO (2<sup>a</sup> Variante ai sensi della D.G.C. n. 66 del 13/03/2015) INDIVIDUAZIONE SPAZI PUBBLICI



## PROPOSTA PRELIMINARE DI ADEGUAMENTO DEL PROGETTO – 2014 DESTINAZIONI FUNZIONALI

Gli spazi pubblici individuati dal progetto 2012 (centro anziani, mediateca/biblioteca, uffici pubblici, ecc.) sono confermati anche nel progetto 2014.



Schema funzionale - Piano piano terra

Piano terra

### Legenda

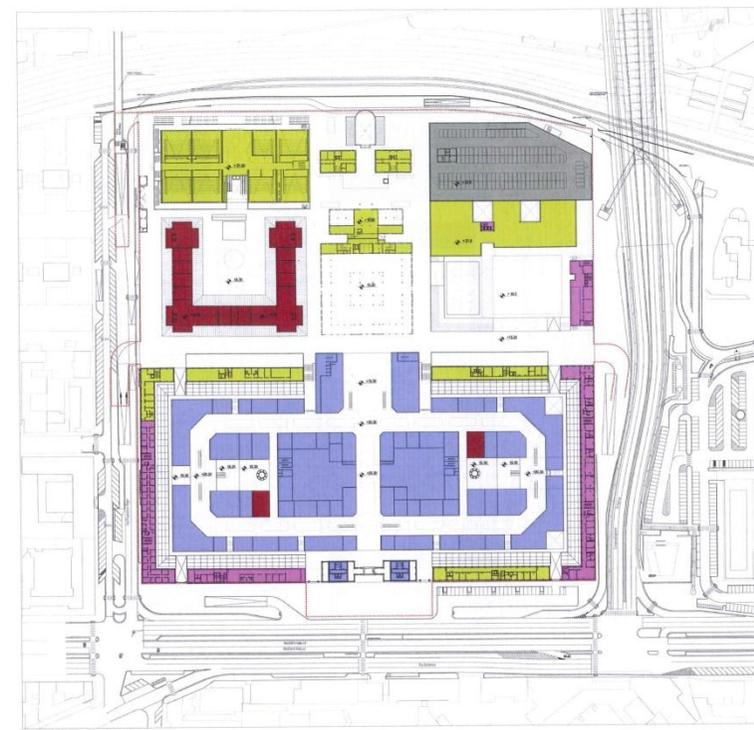
COMMERCIALE

RISTORAZIONE

SPORT, CULTURA E TEMPO LIBERO

TERZIARIO/RICETTIVO

PARCHEGGIO



Schema funzionale - Piano piano 1°

Primo piano

## PROPOSTA PRELIMINARE DI ADEGUAMENTO DEL PROGETTO – 2014

### SPAZI PUBBLICI - PERCORSI PEDONALI – PARCHEGGI PUBBLICI



Schema Standard - Pianta piano terra

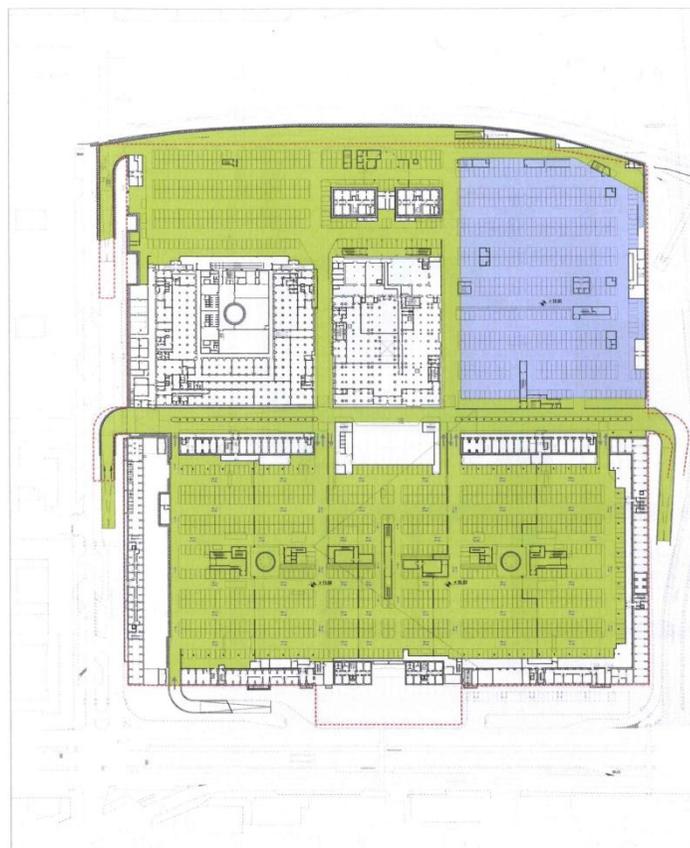
Legenda

RECINTO	
SPAZI PUBBLICI	2.421 mq
SPAZI PUBBLICI NON COMPUTATI	
PERCORSI PEDONALI	

Legenda

FUORI RECINTO	
PARCHEGGIO PUBBLICO	3.500 mq
PARCHEGGIO PRIVATO MULTIPIANO	4.000 mq
SPAZI PUBBLICI	33.443,47 mq

Piano terra

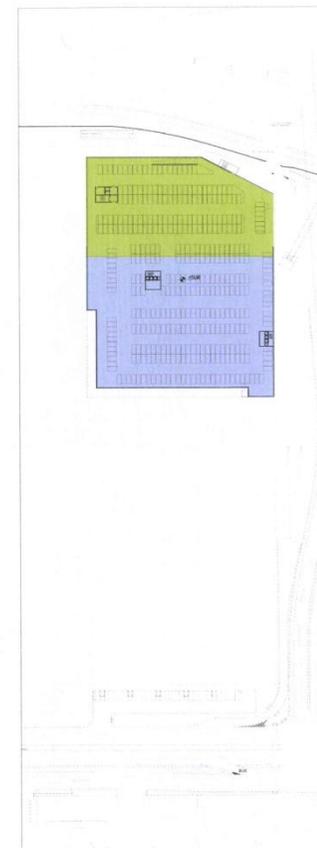


Schema Standard - Pianta piano interrato

Legenda

PARCHEGGIO PUBBLICO	42.427,56 mq
PARCHEGGIO PRIVATO MULTIPIANO	12.572,41 mq

Piano interrato

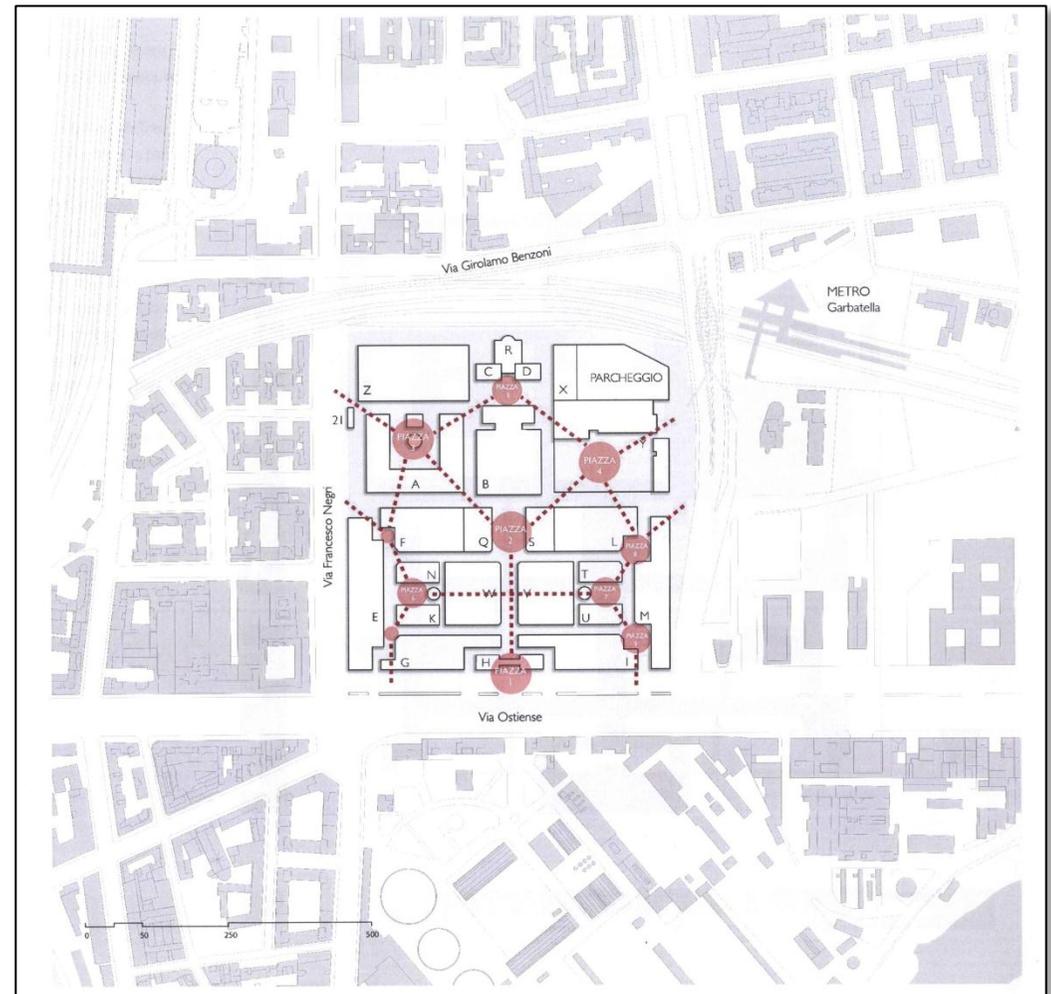
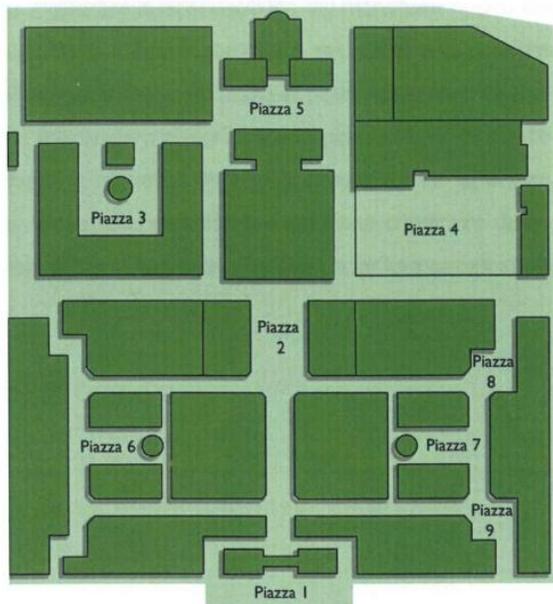


Schema Standard - Pianta piano mezzanino

Legenda

PARCHEGGIO PUBBLICO	6.972,44 mq
PARCHEGGIO PRIVATO MULTIPIANO	5.027,56 mq

## PROPOSTA PRELIMINARE DI ADEGUAMENTO DEL PROGETTO – 2014 SISTEMA DELLE PIAZZE



## PROPOSTA PRELIMINARE DI ADEGUAMENTO DEL PROGETTO – 2014

### ANALISI TIPOLOGICA CON LE PIAZZE DI ROMA



Piazza della Minerva



Piazza di Sant'Egidio a Trastevere



Piazza del Popolo



Piazza di Pietra



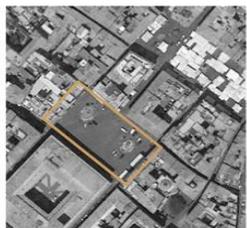
Piazza del Pantheon



Piazza della Madonna dei Monti



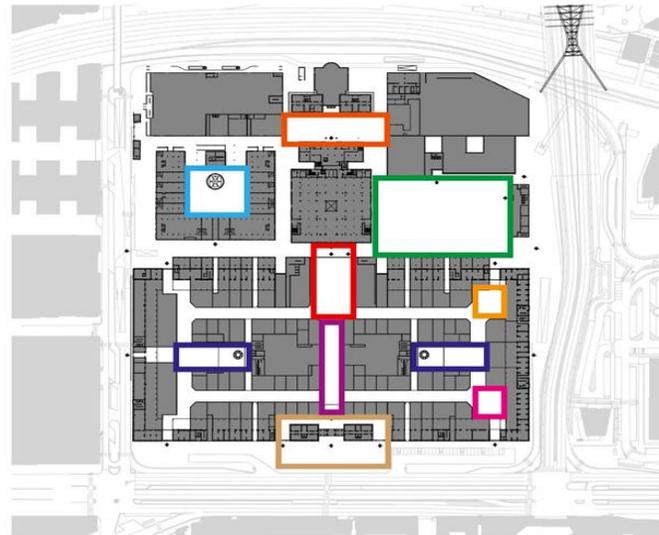
Via del Corso



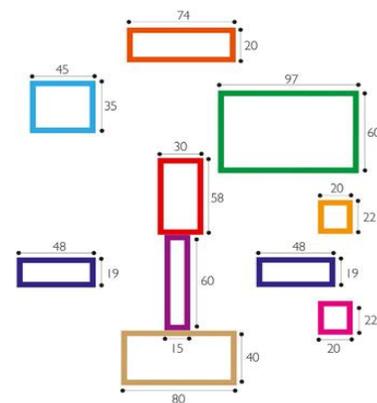
Piazza Farnese



Piazza di Sant' Ignazio



Ex - Mercati Generali, Planimetria



# ROMA



Assessorato alla Trasformazione Urbana



# ROMA



Assessorato alla Trasformazione Urbana







